



Hà nội, ngày 7 tháng 4 năm 2016

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

Tên công ty đại chúng : Công ty cổ phần phát triển đô thị Từ Liêm

Năm báo cáo : 2015

I. Thông tin chung

1. Thông tin khái quát

Tên tiếng Việt: CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Tên tiếng Anh: Tu liem Urban Development Joint-Stock Company

Tên viết tắt: LIDECO

Địa chỉ: Tầng 2A, Nhà N09B1, KĐMT Dịch Vọng, phường Dịch Vọng,
Cầu Giấy, Hà Nội

Điện thoại: 04-22214124 - Fax: 04-22214125

Email: lideco@lideco.vn

Website: <http://www.lideco.vn>

Giấy phép ĐKKD: 0103002731 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Hà Nội cấp

Vốn điều lệ: 636.000.000.000 VNĐ (Sáu trăm ba sáu tỷ đồng chẵn)

Vốn đầu tư của chủ sở hữu: 636.000.000.000 VNĐ (Sáu trăm ba sáu tỷ đồng chẵn)

2. Quá trình hình thành và phát triển

Thành lập

Công ty Cổ phần phát triển đô thị Từ Liêm tiền thân là Xí nghiệp Xây dựng Từ Liêm được thành lập từ năm 1974.

Từ năm 1992 phát triển thành một doanh nghiệp Nhà nước mang tên Công ty Đầu tư xây dựng và Kinh doanh nhà Từ Liêm trên cơ sở sát nhập ba xí nghiệp: Xí nghiệp xây dựng Từ Liêm, Xí nghiệp vận tải thủy, Xí nghiệp gạch Từ Liêm.

Chuyển đổi sở hữu thành Công ty cổ phần

- ❖ 16/06/2004 Công ty được chuyển đổi từ Doanh nghiệp Nhà nước thành Công ty Cổ phần (Nhà nước không nắm giữ cổ phần) theo Quyết định số 3755/QĐ-UB của UBND Thành phố Hà Nội với tên gọi là Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng và kinh doanh nhà.
- ❖ Tháng 5/2007 Công ty đã hoàn thành việc tăng vốn điều lệ từ 37,8 tỷ đồng lên 82 tỷ đồng và đổi tên thành Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm với tên viết tắt LIDECO.
- ❖ Hiện nay Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh với mã số doanh nghiệp 0101533886 do Sở kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lại lần 10 ngày 18/05/2010, chuyển từ ĐKKD số 0103004940 cấp lần đầu ngày 20/07/2004.

Niêm yết

- ❖ 21/7/2007 Cổ phiếu của Công ty (mã chứng khoán NTL) được giao dịch chính thức trên Sàn giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh với tổng số 8.200.000 cổ phiếu.
- ❖ Quý II/2008 Thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2007, Công ty đã niêm yết bổ sung 8.200.000 cổ phiếu, nâng tổng số lên 16.400.000 cổ phiếu và nâng vốn điều lệ lên 164 tỷ đồng.
- ❖ Quý II/2010 Công ty đã niêm yết bổ sung 16.400.000 cổ phiếu, nâng tổng số lên 32.800.000 cổ phiếu và nâng vốn điều lệ lên 328 tỷ đồng thực hiện theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2010.
- ❖ Quý II/2011 Thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2011, Công ty đã niêm yết bổ sung 30.800.000 cổ phiếu, nâng tổng số lên 63.600.000 cổ phiếu và nâng vốn điều lệ lên 636 tỷ đồng.

Các sự kiện khác

- ❖ Năm 2006 Thành lập Xí nghiệp Tư vấn đầu tư xây dựng.
- ❖ Năm 2007 Thành lập thêm 03 xí nghiệp xây lắp trực thuộc (Xí nghiệp Xây lắp số 1, Xí nghiệp Xây lắp số 2, Xí nghiệp Xây lắp số 3).
Thành lập Ban quản lý Dự án KĐTMT Bắc Quốc lộ 32.
Thành lập Phòng Tư vấn giám sát
- ❖ Năm 2008 Thành lập thêm 02 xí nghiệp trực thuộc (Xí nghiệp Xây lắp điện nước và hạ tầng, Xí nghiệp Hoàn thiện và trang trí nội ngoại thất).
- ❖ Năm 2009 Chuyển đổi 02 xí nghiệp thành Công ty cổ phần, Công ty góp vốn 51% (Xí nghiệp Tư vấn đầu tư xây dựng chuyển thành Công ty CP LIDECO 1, Xí nghiệp Xây lắp số 3 chuyển thành Công ty CP LIDECO 3).
- ❖ Năm 2010 Chuyển đổi thêm 02 xí nghiệp thành Công ty cổ phần, Công ty góp vốn 51% (Xí nghiệp Xây lắp số 02 chuyển thành Công ty CP LIDECO 2, Xí nghiệp Xây lắp số 1 chuyển thành Công ty CP LIDECO 8).
Thành lập Công ty TNHH MTV LIDECO - Hòa Sơn.
Thành lập Sàn giao dịch bất động sản LIDECO trực thuộc Công ty, đưa hoạt động kinh doanh nhà theo đúng qui định của pháp luật.
Thành lập Ban chỉ đạo hoàn thiện nhà tại Dự án KĐTMT Bắc Quốc lộ 32 nhằm kịp thời xử lý những phát sinh cũng như đảm bảo tiến độ xây lắp với chất lượng cao và quyền lợi của khách hàng.
Xây dựng hệ thống quản lý chất lượng theo tiêu chuẩn ISO 9001:2008

3. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

Ngành nghề kinh doanh chính

- ❖ Đầu tư phát triển và kinh doanh khai thác các dự án khu đô thị mới, khu nhà ở và khu công nghiệp;

- ❖ Xây dựng các công trình dân dụng, giao thông, thủy lợi, công nghiệp;
- ❖ Cung cấp các dịch vụ tư vấn đầu tư xây dựng công trình: Quản lý dự án, lập dự án đầu tư, thiết kế xây dựng công trình, kiểm định chất lượng công trình và thiết bị xây dựng;
- ❖ Kinh doanh bất động sản;
- ❖ Khai thác vật liệu xây dựng;
- ❖ Kinh doanh sàn giao dịch bất động sản.

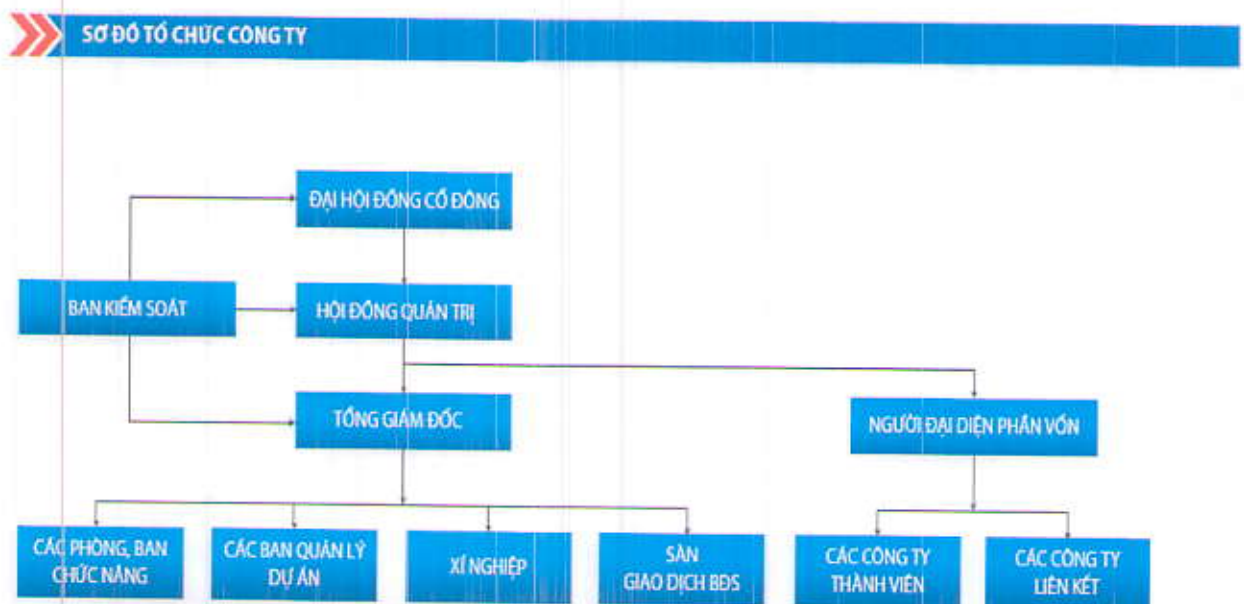
Địa bàn kinh doanh: TP Hà Nội.

4. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý

Mô hình quản trị

Công ty Lideco được tổ chức theo mô hình Công ty cổ phần, đứng đầu là Đại hội đồng cổ đông; Hội đồng quản trị; Ban Tổng giám đốc; Ban Kiểm soát.

Cơ cấu bộ máy quản lý



Các Công ty thành viên

| Tên Công ty | Vốn điều lệ thực góp | Địa chỉ trụ sở chính | Lĩnh vực Sản xuất kinh doanh chính | Tỷ lệ sở hữu |
|--------------------------|----------------------|--|--|--------------|
| Công ty Cổ phần Lideco 2 | 11.600.000.000 đ | Tầng 10 nhà CT1, xã Xuân Đình, huyện Từ Liêm, Hà Nội | Xây dựng các công trình dân dụng, giao thông, thủy lợi, công nghiệp; | 51% |

| Tên Công ty | Vốn điều lệ thực góp | Địa chỉ trụ sở chính | Lĩnh vực Sản xuất kinh doanh chính | Tỷ lệ sở hữu |
|-----------------------------|-------------------------|--|--|-----------------|
| Công ty Cổ phần Lideco 8 | 10.000.000.000 đ | P203, nhà CT1, xã Xuân Đình, huyện Từ Liêm, Hà Nội | Xây dựng các công trình dân dụng, giao thông, thủy lợi, công nghiệp; | 51% |

5. Định hướng phát triển

Mục tiêu ngắn hạn

Đẩy nhanh công tác đầu tư các dự án, triển khai kinh doanh theo đúng tiến độ để đảm bảo khai thác dự án với hiệu quả cao nhất, phù hợp với định hướng phát triển chung của Công ty.

Tích cực tìm kiếm cơ hội đầu tư các dự án mới trong nước để mở rộng đầu tư phục vụ mục tiêu phát triển bền vững.

Nắm bắt tốt thị trường, quản lý tốt các khoản đầu tư tài chính. Mở rộng hợp tác đầu tư và góp vốn vào các doanh nghiệp, dự án có tiềm năng, hiệu quả trong các lĩnh vực Bất động sản

Nghiên cứu, đề xuất và xây dựng các phương án huy động vốn tối ưu để phục vụ các dự án đang triển khai của Công ty.

Hoàn tất công tác đổi mới doanh nghiệp để tạo điều kiện ổn định hoạt động sản xuất kinh doanh cho Công ty mẹ, các Công ty con và Công ty liên kết.

Kiện toàn bộ máy quản lý, tuyển dụng và đào tạo đội ngũ cán bộ có năng lực, trình độ đáp ứng yêu cầu sản xuất kinh doanh của Công ty.

Nâng cao tiềm lực tài chính, năng lực sản xuất kinh doanh và khả năng cạnh tranh, mở rộng quy mô và phạm vi hoạt động cũng như đẩy nhanh tốc độ phát triển của LIDECO xứng tầm doanh nghiệp kinh doanh bất động sản hàng đầu của Việt Nam

Mục tiêu dài hạn

Tiếp tục nghiên cứu đầu tư kinh doanh bất động sản, đầu tư phát triển các khu đô và các khu nhà ở; đa dạng hoá sản phẩm nhằm đảm bảo sự phát triển ổn định về doanh thu, lợi nhuận trong điều kiện thiếu ổn định của thị trường.

Định hướng chiến lược

Tập trung xây dựng Công ty phát triển toàn diện trên cơ sở lĩnh vực kinh doanh chủ yếu là đầu tư kinh doanh bất động sản, đảm bảo tăng trưởng ổn định lợi nhuận và cổ tức hàng năm, không ngừng phát triển và khẳng định thương hiệu "lideco".

Phát huy cao độ mọi nguồn lực để nâng cao năng lực cạnh tranh và không ngừng nâng cao đời sống vật chất, tinh thần cho người lao động. Xây dựng văn hoá doanh nghiệp mang bản sắc riêng của “LIDECO”.

6. Các rủi ro

Tổng quan

Hoạt động của Nhóm 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 Nhóm Công ty 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.

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

Nhóm Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ giao dịch với các đơn vị có khả năng tài chính tốt, yêu cầu mở thư tín dụng hoặc có tài sản đảm bảo đối với các đơn vị giao dịch lần đầu hay chưa có thông tin về khả năng tài chính. Ngoài ra, nhân viên kế toán công nợ thường xuyên theo dõi nợ phải thu để đôn đốc thu hồi.

Khoản phải thu khách hàng của Nhóm Công ty 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 Nhóm Công ty được gửi tại các ngân hàng được nhiều người biết đến ở Việt Nam 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

Rủi ro thanh khoản

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

Rủi ro thanh khoản của Nhóm 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.

Nhóm 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.

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 Nhóm Công ty gồm: rủi ro về giá chứng khoán và rủi ro giá hàng hóa/nguyên vật liệu.

Các phân tích về độ nhạy, các đánh giá dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 và ngày 31 tháng 12 năm 2014 trên cơ sở giá trị nợ thuần. Mức thay đổi của giá chứng khoán, giá hàng hóa/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 Nhóm Công ty nắm giữ có thể bị ảnh hưởng bởi các rủi ro về giá trị tương lai của chứng khoán đầu tư. Nhóm 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.

Ban lãnh đạo Nhóm Công ty đánh giá mức độ ảnh hưởng do biến động của giá chứng khoán đến lợi nhuận sau thuế và vốn chủ sở hữu của Nhóm Công ty là không đáng kể.

Rủi ro về giá hàng hóa/nguyên vật liệu

Nhóm Công ty có rủi ro về sự biến động của giá hàng hóa/nguyên vật liệu. Nhóm Công ty quản lý rủi ro về giá hàng hóa/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.

Nhóm Công ty chưa sử dụng các công cụ phái sinh đảm bảo để phòng ngừa các rủi ro về giá hàng hóa/nguyên vật liệu.

II. Tình hình hoạt động trong năm

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

- Tổng doanh thu: 397,3 tỷ (Đạt 113 % kế hoạch) Trong đó:
- + Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ: 385,2 tỷ đồng.
- + Doanh thu tài chính và thu nhập khác: 12,1 tỷ đồng.
- Lợi nhuận trước thuế: 121,4 tỷ (đạt 101% KH)
- Thu nhập bình quân: 10 triệu đồng/người/tháng.

2. Tổ chức và nhân sự

Danh sách ban điều hành

- ❖ Ông Vũ Gia Cường – Tổng giám đốc.
- ❖ Ông Nguyễn Văn Ninh – Phó Tổng giám đốc.

- ❖ Ông Nguyễn Hữu Lập – Phó Tổng giám đốc.
- ❖ Ông Lê Minh Tuấn – Phó Tổng giám đốc.
- ❖ Ông Nguyễn Hồng Khiêm - Phó Tổng giám đốc & giám đốc BQL DA KĐT BQL32
- ❖ Ông Đỗ Huy Khai – Kế toán trưởng

Tóm tắt lý lịch

| | |
|--|--|
| Họ và tên: | VŨ GIA CƯỜNG |
| Giới tính: | Nam |
| Ngày tháng năm sinh: | 13/10/1958 |
| Nơi sinh: | Đông Ngạc, Từ Liêm, Hà Nội |
| CMND: | 011892480 |
| | Ngày cấp 28/05/1995, Nơi cấp: Hà Nội |
| Quốc tịch: | Việt Nam |
| Dân tộc: | Kinh |
| Địa chỉ thường trú: | Số 75, Ngõ 83, Trần Cung, Hà Nội |
| Số ĐT liên lạc: | 043.2178772 |
| Trình độ chuyên môn: | Kỹ sư xây dựng, Cử nhân Luật |
| Quá trình công tác: | |
| + Từ 1977 đến 1981: | Bộ đội Quân đoàn I, Sư đoàn 312 |
| + Từ 1982 đến 1987: | Sinh viên Đại học Kiến trúc Hà Nội |
| + Từ 1988 đến 1989: | Kỹ sư tại Ban Kiến thiết UBND Huyện Từ Liêm |
| + Từ 1990 đến 1993: | Phụ trách xây dựng tại Công ty XNK Huyện Từ Liêm |
| + Từ 1994 đến 1995: | Đội trưởng đội xây dựng Công ty Xây dựng và sản xuất vật liệu xây dựng Từ Liêm |
| + Từ 1996 đến 2001: | Phó Phòng Xây dựng tại Công ty đầu tư xây dựng và kinh doanh nhà |
| + Từ 2002 đến 7/2005: | Phó Giám đốc phụ trách xây dựng tại Công ty đầu tư xây dựng và kinh doanh nhà |
| + Từ 7/2005 đến nay: | Phó Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc Công ty |
| Các chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức niêm yết: | Phó Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc Công ty |

Số CP nắm giữ (tại thời điểm 9/3/2016): 3.693.312 cổ phần, chiếm 5.81% vốn điều lệ

Họ và tên: NGUYỄN VĂN NINH

Giới tính: Nam

Ngày tháng năm sinh: 10/07/1957

Nơi sinh: Phú Thượng, Tây Hồ, Hà Nội

CMND: 011924495

Ngày cấp 18/4/2008, nơi cấp: Hà Nội

Quốc tịch: Việt Nam

Dân tộc: Kinh

Địa chỉ thường trú: Số 3, Tổ 42, Cụm 7, Phường Phú Thượng, Quận Tây Hồ, Hà Nội

Số ĐT liên lạc: 043.7578707

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Luật

Quá trình công tác:

+ Từ 1975 đến 1988: Sĩ quan quân đội

+ Từ 1988 đến 03/2006: Trưởng phòng Tổ chức, Phó Bí thư Đảng bộ Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và kinh doanh nhà

+ Từ 03/2006 đến nay: Ủy viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc, Phó Bí thư Đảng bộ Công ty

Các chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức niêm yết: Ủy viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc, Phó Bí thư Đảng bộ Công ty

Số CP nắm giữ (tại thời điểm 9/3/2016): 790.552 cổ phần, chiếm 1.24% vốn điều lệ

Họ và tên: NGUYỄN HỮU LẬP

Giới tính: Nam

Ngày tháng năm sinh: 06/03/1962

Nơi sinh: Ba Vi, Hà Tây

CMND: 012625831

| | |
|---|---|
| | Ngày cấp 10/07/2003, nơi cấp: CA Hà Nội |
| Quốc tịch: | Việt Nam |
| Dân tộc: | Kinh |
| Địa chỉ thường trú: | Số 387, Tổ 17, Láng Thượng, Đống Đa, Hà Nội |
| Số ĐT liên lạc: | 043.7571097 |
| Trình độ chuyên môn: | Kỹ sư xây dựng |
| Quá trình công tác: | |
| + Từ 06/2001 đến 01/2002: | Nhân viên phòng xây dựng, Công ty Đầu tư xây dựng và kinh doanh nhà |
| + Từ 01/2002 đến 10/2005: | Đội trưởng Đội thi công, Công ty Đầu tư xây dựng và kinh doanh nhà |
| + Từ 10/2005 đến 02/2006 | Phó phòng Xây dựng, Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và kinh doanh nhà |
| + Từ 02/2006 đến nay: | Phó Tổng Giám đốc Công ty |
| Các chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức niêm yết: | Phó Tổng Giám đốc Công ty |
| Số CP nắm giữ (tại thời điểm 9/3/2016): | 649.412 cổ phần, chiếm 1.02% vốn điều lệ |
| Họ và tên: | LÊ MINH TUÂN |
| Giới tính: | Nam |
| Ngày tháng năm sinh: | 22/12/1977 |
| Nơi sinh: | Nam Định |
| CMND: | 162084478 |
| Quốc tịch: | Việt Nam |
| Dân tộc: | Kinh |
| Địa chỉ thường trú: | P. 1210, CT2A, Mỹ Đình, Từ Liêm, Hà Nội |
| Số ĐT liên lạc: | 042.2214124 |
| Trình độ chuyên môn: | Thạc sỹ Kinh tế |
| Quá trình công tác: | |
| + Từ tháng 10 năm 2007 | Kế toán trưởng Công ty cổ phần phát triển đô thị Từ |

| | |
|---|--|
| | Liêm. |
| + Từ tháng 11 năm 2006 đến tháng 09 năm 2007 | Kế toán trưởng Ban điều hành Dự án thủy điện Sê San 4-Tổng Công ty Sông Đà, kiêm Trưởng Ban kiểm soát Công ty cổ phần Sông Đà 6. |
| + Từ tháng 09 năm 2003 đến tháng 10 năm 2006 | Kế toán trưởng Ban điều hành Dự án thủy điện Pleikrông và Sê San 4-Tổng Công ty Sông Đà. |
| + Từ tháng 12 năm 2002 đến tháng 08 năm 2003 | Kế toán trưởng Xí nghiệp Sông Đà 10.5-Công ty Sông Đà 10. |
| + Từ tháng 04 năm 2002 đến tháng 12 năm 2002 | Kế toán trưởng Xí nghiệp Hải Vân-Công ty Sông Đà 10. |
| + Từ tháng 01 năm 2002 đến tháng 03 năm 2002 | Kế toán trưởng Chi nhánh Công ty Sông Đà 10 tại miền Nam. |
| + Từ tháng 11 năm 1999 đến tháng 12 năm 2001 | Chuyên viên phòng Tài chính-Kế toán Công ty Xây dựng Ngầm Sông Đà 10. |
| Các chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức niêm yết: | Kế toán trưởng Công ty |
| Số CP nắm giữ (tại thời điểm 9/3/2016): | 20.000 cổ phần, chiếm 0.031% vốn điều lệ |
| Họ và tên: | NGUYỄN HỒNG KHIÊM |
| Giới tính: | Nam |
| Ngày tháng năm sinh: | 21/1/1977 |
| Nơi sinh: | Tây Mỗ - Từ Liêm - Hà Nội |
| CMND: | 011836222 |
| Quốc tịch: | Việt Nam |
| Dân tộc: | Kinh |
| Địa chỉ thường trú: | B20/D21 Khu đô thị mới Dịch Vọng – Cầu Giấy - HN |
| Số ĐT liên lạc: | 042.2214124 |
| Trình độ chuyên môn: | Kỹ sư xây dựng Thạc sỹ quản trị kinh doanh |
| Quá trình công tác: | Đội trưởng đội xây dựng Công ty đầu tư xây dựng và kinh doanh nhà. |
| + Từ năm 2000-7/2007 | |
| + Từ tháng 8/2007 đến tháng 07/2010 | Phó trưởng ban thường trực Ban quản lý dự án Khu đô thị mới Bắc quốc lộ 32. |

| | |
|---|--|
| + Từ tháng 08 năm 2010 đến nay | Trưởng ban quản lý dự án Khu đô thị mới Bắc quốc lộ 32. |
| + Từ tháng 11/2/2014 đến nay | Phó Tổng giám đốc kiêm Trưởng ban quản lý dự án Khu đô thị mới Bắc quốc lộ 32. |
| Các chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức niêm yết: | Phó Tổng giám đốc kiêm Trưởng ban quản lý dự án Khu đô thị mới Bắc quốc lộ 32. |
| Số CP nắm giữ (tại thời điểm 9/3/2016): | 1.033.824 cổ phần, chiếm 1.61% vốn điều lệ |
| | |
| Họ và tên: | ĐỖ HUY KHẢI |
| Giới tính: | Nam |
| Ngày tháng năm sinh: | 7/5/1976 |
| Nơi sinh: | Chương Mỹ, Hà Nội |
| CMND: | 013184377 |
| | |
| Quốc tịch: | Việt Nam |
| Dân tộc: | Kinh |
| Địa chỉ thường trú: | Tô Hiệu, Hà Cầu, Hà Đông, Hà Nội |
| Số ĐT liên lạc: | 042.2214124 |
| Trình độ chuyên môn: | Cử nhân Kinh tế - ĐH KTQD HN |
| Quá trình công tác: | |
| + Từ 1998-2002 | Kế toán viên Công ty cổ phần xi măng Sông Đà – Yaly – Gia Lai - HN |
| + 2003-2004 | Trưởng ban kế toán xí nghiệp 504-Công ty Sông Đà 5 |
| + 2005-2008 | Cán bộ kế toán Công ty cổ phần phát triển Đô thị Từ Liêm |
| + 2009-T4/2015 | Phó phòng Kế toán - Công ty cổ phần phát triển Đô thị Từ Liêm |
| + T5/2015 - Nay | Kế toán trưởng Công ty cổ phần phát triển Đô thị Từ Liêm |
| Số CP nắm giữ (tại thời điểm 9/3/2016): | 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ |

Những thay đổi trong ban điều hành: Không có

Số lượng cán bộ, nhân viên.

Danh sách lao động có đến 31/12/2015 của Công ty mẹ là 93 người. Trong năm đã giải quyết chế độ hưu trí là 01 người, chuyển công tác 01 người và giải quyết thôi việc cho 01 người.

Thực hiện đầy đủ các chế độ cho người lao động như BHXH, BHYT... Hàng năm Công ty đều tổ chức khám sức khỏe định kỳ cho CBCNV, theo dõi chặt chẽ các hợp đồng lao động và thực hiện đúng qui trình tuyển dụng. Duy trì và bổ sung qui chế tiền lương phù hợp với tình chất công việc để đem lại kết quả cao nhất, từ đó đã khuyến khích được CB CNV nâng cao hiệu quả lao động và gắn bó lâu dài với Công ty.

Đảm bảo việc làm và thu nhập ổn định cho người lao động. Năm 2015 thu nhập bình quân đạt 10 triệu đồng/người/tháng.

3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án

a) Trong năm 2015 các dự án của công ty đã được triển khai theo kế hoạch và đạt được những kết quả cụ thể như sau:

* Dự án Khu đô thị mới Bắc Quốc lộ 32:

- Công tác giải phóng mặt bằng được chú trọng và tiếp tục triển khai .
- Tiếp tục thi công hoàn chỉnh các hạng mục hạ tầng như: Hệ thống chiếu sáng, sơn kẻ đường và biển báo chỉ dẫn, hệ thống cấp nước sạch, vỉa hè và khu cây xanh...
- Điều chỉnh lại khu dịch vụ thương mại, các lô biệt thự cũ chưa xây dựng.
- Các công tác dịch vụ và chăm sóc khách hàng, quản lý dự án đảm bảo vệ sinh môi trường và an ninh trật tự được thực hiện tốt.

* Dự án Khu đô thị mới Dịch Vọng:

- Tòa nhà NO4-B1 đã thi công xong và bàn giao nhà cho khách hàng trong năm 2015.
- Đảm bảo công tác an ninh trật tự, vệ sinh môi trường.
- Triển khai giải phóng mặt bằng và đền bù tuyến đường 17,5m; Lô No11 và hỗn hợp hiện đã thông báo thu hồi đất đến các hộ trên cơ sở đó để triển khai các bước tiếp theo qui định của công tác giải phóng mặt bằng.
- Duy trì các dịch vụ điện nước cho dân cư trong dự án.
- Đôn đốc, kiểm tra, giám sát việc xây dựng các nhà thấp tầng của các hộ dân bảo đảm xây dựng đúng qui hoạch.

* Dự án như Khu dịch vụ Thương mại tại tổ 28 phường Dịch Vọng:

- Đã xác định xong giá thuê đất và ký hợp đồng thuê đất với Sở Tài nguyên môi trường.

- Trong năm 2015 ban TGD đã hoàn tất xong mọi thủ tục pháp lý, xây dựng cơ bản của nhà nước chuẩn bị đầy đủ điều kiện cho việc khởi công dự án vào quý 1/2016.

* Dự án tổ hợp nhà ở cao tầng kết hợp dịch vụ thương mại và văn phòng tại điểm X3 – GD II, Cầu Diễn:

Hiện dự án đã được ủy ban nhân dân Thành phố Hà nội chấp thuận cho chuyển mục đích sử dụng đất để xây dựng tổ hợp nhà ở cao tầng kết hợp văn phòng. Liên doanh của dự án tiếp tục làm nốt các thủ tục về thiết kế thi công và các thủ tục xây dựng cơ bản khác, phần đầu khởi công quý 4 năm 2016.

* Dự án X2: nhà thu nhập thấp Mỹ Đình:

Đã thi công xong, bàn giao đưa vào sử dụng và bàn giao cho đối tượng chính sách được tiêu chuẩn mua nhà của 2 quận Bắc Từ liêm, Nam Từ liêm và Thành phố Hà nội.

* Các dự án tại tỉnh Quảng ninh (tổng mức đầu tư khoảng 1.120 tỷ đồng)

- Dự án cải tạo xây dựng mới 2 lô chung cư 4 và 5 tại phường Trần Hưng Đạo: Thành phố Hạ long đã có quyết định cho Công ty vào đầu tư. Hiện đang làm thủ tục khảo sát thiết kế và các thủ tục đền bù giải phóng mặt bằng.

- Dự án Khu đô thị Bãi Muối tại phường Cao thắng và phường Hà khánh - Thành phố Hạ long: Đang triển khai công tác khảo sát và qui hoạch tổng mặt bằng cho hợp lý để trình tỉnh phê duyệt.

* Các dự án chuẩn bị đầu tư khác:

Công ty đang tiếp tục công tác chuẩn bị hồ sơ, khi có điều kiện cho phép sẽ tiến hành triển khai như: Khu đô thị Tây Đô - Hoài Đức; Khu dân cư tại Phường Viên Sơn, thị xã Sơn Tây; Khu đô thị diện tích 85 ha tại Quận Bắc Từ Liêm; Dự án nhà Tái định cư tại vị trí D12 Cầu giấy.

Tóm tắt hoạt động và tình hình tài chính của các Công ty thành viên

DVT: Việt Nam đồng

| STT | Chỉ Tiêu | LIDECO 2 | LIDECO 8 |
|-----|---|----------------|----------------|
| 1. | Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 54.599.146.547 | 79.924.473.362 |
| 3. | Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 54.599.146.547 | 79.924.473.362 |
| 4. | Giá vốn hàng bán | 52.222.818.618 | 77.215.197.116 |
| 5. | Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 2.376.327.929 | 2.709.276.246 |
| 6. | Doanh thu hoạt động tài chính | 116.270.525 | 565.989.472 |
| 7. | Chi phí tài chính | 0 | 389.670.699 |

| | | | |
|-----|--|---------------|---------------|
| | <i>Trong đó: chi phí lãi vay</i> | 0 | 0 |
| 8. | Chi phí bán hàng | 0 | 0 |
| 9. | Chi phí quản lý doanh nghiệp | 3.013.969.562 | 1.016.222.798 |
| 10. | Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh | -521.371.108 | 1.869.372.221 |
| 11. | Thu nhập khác | - | 0 |
| 12. | Chi phí khác | 216.257.175 | 1.506.936 |
| 13. | Lợi nhuận khác | -216.257.175 | -1.506.936 |
| 14. | Phần lãi hoặc lỗ trong Công ty liên kết, liên doanh | 0 | 0 |
| 15. | Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | -737.628.283 | 1.867.865.285 |
| 16. | Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | | 406.817.889 |
| 17. | Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại | 0 | 0 |
| 18. | Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp | -737.628.283 | 1.461.047.396 |
| | <i>18.1. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông thiểu số</i> | 0 | 0 |
| | <i>18.2. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của Công ty mẹ</i> | 0 | 0 |
| 19. | Lãi cơ bản trên cổ phiếu | -636 | 1.315 |

4. Tình hình tài chính

| Chỉ tiêu | 2014 | 2015 | % tăng giảm |
|-----------------------------------|-----------|-----------|-------------|
| Tổng giá trị tài sản | 1.181.407 | 1.144.582 | -3% |
| Doanh thu thuần | 228.312 | 473.236 | 107% |
| Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh | 46.937 | 123.521 | 163% |
| Lợi nhuận khác | 1.159 | -1.845 | -259% |
| Lợi nhuận trước thuế | 48.097 | 121.675 | 153% |
| Lợi nhuận sau thuế | 37.305 | 94.307 | 153% |
| Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức | | 10% | |

Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

| Các chỉ tiêu | 2014 | 2014 | Ghi chú |
|--|------|------|---------|
| 1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán | | | |
| + Hệ số thanh toán ngắn hạn: TSLĐ/Nợ ngắn hạn | 2.74 | 4.2 | |
| + Hệ số thanh toán nhanh: TSLĐ - Hàng tồn kho/Nợ ngắn hạn | 0.46 | 0.67 | |
| 2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn | | | |
| + Hệ số Nợ/Tổng tài sản | 0.37 | 0.3 | |
| + Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu | 0.58 | 0.43 | |
| 3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động | | | |
| + Doanh thu thuần/Tổng tài sản | 0.13 | 0.37 | |
| 4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời | | | |
| + Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần | 0.20 | 0.2 | |
| + Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu | 0.04 | 0.11 | |
| + Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản | 0.03 | 0.07 | |
| + Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần | 0.25 | 0.26 | |

5. Cơ cấu cổ đông, Cổ phần, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

Cơ cấu cổ đông

| | Số cổ đông | Số cp nắm giữ | Tỷ lệ %/vốn điều lệ |
|--------------------|------------|---------------|---------------------|
| Cổ đông lớn | 2 | 14.732.122 | 23.16% |
| Cá nhân | | | |
| Cá nhân trong nước | 1.814 | 52.244.678 | 82% |
| Cá nhân nước ngoài | 206 | 1.704.090 | 2.6% |
| Tổ chức | | | |
| Tổ chức trong nước | 18 | 7.096.522 | 11.1% |
| Tổ chức nước ngoài | 13 | 2.554.710 | 3.9% |
| Cổ đông nhà nước | 0 | 0 | 0 |
| TỔNG | 2.051 | 63.600.000 | 100% |

Cổ phần

| | |
|---|------------|
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành: | 63.600.000 |
| Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng: | 63.600.000 |
| Cổ phiếu phổ thông: | 63.600.000 |
| Cổ phiếu ưu đãi: | - |
| Số lượng cổ phiếu được mua lại: | 2.610.050 |
| Cổ phiếu phổ thông: | 2.610.050 |
| Cổ phiếu ưu đãi: | - |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành: | 60.989.950 |
| Cổ phiếu phổ thông: | 60.989.950 |
| Cổ phiếu ưu đãi: | - |

Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu: Không có

Giao dịch cổ phiếu quỹ: Không có

Các chứng khoán khác: Không có

III. Báo cáo và đánh giá của Ban Tổng giám đốc

1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

Năm 2015 các doanh nghiệp bất động sản cũng gặp không ít những khó khăn như: Thủ tục hành chính vẫn là lực cản lớn của thị trường bất động sản. Hàng tồn kho vẫn còn, nhiều doanh nghiệp mở bán sản phẩm nên cung vượt cầu. Phân khúc biệt thự, nhà liền kề ít giao dịch.

Công ty cổ phần phát triển Đô thị Từ Liêm là một doanh nghiệp kinh doanh bất động sản chủ yếu trên địa bàn Hà nội cũng không nằm ngoài thuận lợi và khó khăn đã nêu trên. Mặc dù vậy công ty cổ phần phát triển Đô thị Từ Liêm đã phát huy nội lực, với sự lãnh đạo của HĐQT, Ban Tổng giám đốc cùng với tinh thần lao động nghiêm túc của tập thể cán bộ công nhân viên, công ty đã hoàn thành vượt mức các chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2015.

2. Tình hình tài chính

Tình hình tài sản và nợ phải trả của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty:

| | Hoạt động kinh doanh bất động sản | Hoạt động Xây lấp | Các lĩnh vực khác | Cộng |
|-------------------------------|---|----------------------|----------------------|-------------------|
| Số cuối năm | | | | |
| Tài sản trực tiếp của bộ phận | 1.051.960.621.326 | 110.366.771.614 | 1.096.423.220 | 1.163.423.816.160 |
| Tài sản phân bổ cho bộ phận | 32.854.200.063 | 6.872.024.125 | 702.441.345 | 40.428.665.532 |

| | Hoạt động kinh doanh bất động sản | Hoạt động Xây lấp | Các lĩnh vực khác | Cộng |
|---|---|----------------------|----------------------|--------------------------|
| Các tài sản không phân bổ theo bộ phận | | | | 73.729.860.033 |
| Tổng tài sản | | | | 1.277.582.341.725 |
| Nợ phải trả trực tiếp của bộ phần | 233.300.324.083 | 86.457.712.200 | 7.096.055.009 | 326.854.091.292 |
| Nợ phải trả phân bổ cho bộ phần | | | | - |
| Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận | | | | 58.124.416.305 |
| Tổng nợ phải trả | | | | 384.978.507.597 |
| Số đầu 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 phần | 300.768.605.317 | 1.940.429.680 | 46.900.000 | 302.755.934.997 |
| Nợ phải trả phân bổ cho bộ phần | | | | - |
| Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận | | | | 202.516.710.522 |
| Tổng nợ phải trả | | | | 505.272.645.519 |

Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý

Công tác kinh doanh nhà

- Dự án KĐTMT Bắc quốc lộ 32: Bộ phận thu hồi công nợ đã tích cực bằng nhiều biện pháp thúc đẩy các khách hàng chậm nộp tiền. Số tiền thu được trong năm là 50,5 tỷ đồng. Đã bàn giao cho khách hàng được 270 căn. Số tiền còn tồn nợ chưa thu được là 83,9 tỷ đồng.

- Công trình nhà chung cư N04-B1 tại Dự án Khu đô thị mới Dịch vọng: Cơ bản đã thu xong tiền của khách hàng, hoàn tất công tác bàn giao nhà cho khách hàng và đưa vào sử dụng từ tháng 12 năm 2015.

Công tác tổ chức quản lý điều hành doanh nghiệp

- Kiện toàn lại bộ máy tổ chức, quản lý tại các phòng ban để phù hợp với tình hình thực tế.

- Duy trì ổn định mô hình tổ chức Công ty mẹ Công ty con với 02 Công ty thành viên và 02 Ban Quản Lý.

- Bổ sung, hoàn thiện một số văn bản, quy chế quản lý nội bộ đảm bảo hoạt động có hiệu quả và đảm bảo việc thực hiện các quy định của HĐQT Công ty. Thực hiện tốt công bố thông tin đối với Công ty đại chúng, giữ gìn và quảng bá thương hiệu, hình ảnh của Công ty.

Công tác Kinh tế - Kế hoạch:

- Thực hiện đầy đủ các quy định, hướng dẫn của nhà nước trong công tác đầu tư xây dựng cơ bản. Áp dụng các định mức đơn giá theo đúng quy định hiện hành, có sự điều chỉnh kịp thời cho các nhà thầu khi có biến động về giá cả, đảm bảo tiến độ SXKD.
- Xây dựng kế hoạch SXKD gắn với định hướng đầu tư trên cơ sở cân đối các nguồn lực, dự báo của thị trường, mục tiêu phát triển của Công ty và phù hợp với tình hình thực tế.

Công tác chăm sóc khách hàng.

- Công ty luôn xác định việc chăm sóc tốt khách hàng là vấn đề rất quan trọng trong bối cảnh thị trường cạnh tranh, do vậy Ban Tổng giám đốc đã chỉ đạo các đơn vị trực thuộc như: Phòng đầu tư kinh doanh, Ban QL Dự án, bộ phận bàn giao nhà, phòng Kế toán luôn giải quyết kịp thời các thắc mắc, yêu cầu của khách hàng, đảm bảo công tác nhận và bàn giao nhà được thuận lợi hơn. Trong năm qua công tác làm sổ đỏ cho khách hàng luôn được chú trọng giải quyết. Tổng số sổ đỏ đã làm xong tại dự án KĐTMT Bắc QL 32 là 261 sổ, dự án khu đô thị mới Dịch Vọng là 179 sổ.

Công tác quản lý kỹ thuật, giám sát thi công và an toàn lao động.

- Thực hiện đầy đủ các quy định của Nhà nước về lập, thẩm định, trình duyệt thiết kế kỹ thuật, tổng dự toán các hạng mục công trình. Kịp thời điều chỉnh những thiếu sót trong thực tế, đảm bảo các hạng mục công trình xây lắp đúng kỹ thuật và tiến độ đề ra.
- Bộ phận Tư vấn giám sát của Chủ đầu tư đã làm tròn trách nhiệm trong việc giám sát các công trình, cương quyết không để xảy ra sai phạm trong thi công. Tổ chức giám sát tốt 02 công trình là: đơn nguyên A tại dự án nhà TNT X2 và Tòa nhà chung cư N04-B1 Dịch Vọng.
- Duy trì hoạt động của Ban an toàn lao động. Tổ chức tập huấn và phổ biến nội dung về an toàn lao động đến các đơn vị. Được cảnh sát PCCC tập huấn công tác PCCC tại trụ sở công ty và các tòa nhà cao tầng.
- Thành lập các đoàn kiểm tra ATLĐ và thường xuyên kiểm tra tại các công trình, cương quyết đình chỉ đối với các bộ phận sản xuất không đảm bảo ATLĐ.
- Ban giám đốc thường xuyên bám sát công trường, chỉ đạo và tháo gỡ kịp thời những khó khăn vướng mắc của các nhà thầu đảm bảo thi công đúng tiến độ. Phối hợp và chỉ đạo các Ban quản lý dự án, bộ phận Tư vấn giám sát công trình đảm bảo chất lượng thi công đúng với thiết kế đã được phê duyệt, thực hiện bàn giao nhà đúng tiến độ theo hợp đồng đã ký kết với khách hàng.

Công tác quản lý lao động tiền lương.

- Rà soát và tinh giảm bộ máy tại các bộ phận.

- Thực hiện đầy đủ các chế độ cho người lao động như BHXH, BHYT... Tổ chức khám sức khỏe định kỳ cho 100% người lao động. Duy trì, bổ sung điều chỉnh quy chế tiền lương phù hợp với tính chất công việc để đem lại hiệu quả cao nhất. Công ty đã điều chỉnh tăng 30% lương cho CBCNV từ tháng 1 năm 2016.

Công tác quản lý tài chính.

Chấp hành đầy đủ việc lập và thực hiện hệ thống kế toán theo đúng quy chế tài chính của Công ty và các chuẩn mực kế toán của nhà nước đã ban hành.

Quản lý và sử dụng đồng vốn chặt chẽ, đáp ứng đủ vốn cho hoạt động SXKD của Công ty.

Chỉ đạo tập trung quyết toán gọn các công trình xây dựng, đơn đốc thu tiền khách hàng và các khoản nợ khác.

Công tác thi đua khen thưởng, hoạt động đoàn thể quần chúng.

- Ngay từ đầu năm Công ty và tổ chức công đoàn đã xây dựng chương trình và giao ước thi đua trong SXKD và được phát động tới các đơn vị. Cuối năm tổ chức tổng kết đánh giá kết quả hoạt động các phong trào và biểu dương các đơn vị, cá nhân có thành tích xuất sắc trong năm. Kết quả bình xét lao động như sau: Tổng số lao động là 89 người, trong đó:

Loại A: 80 người

Loại B: 5 người

Khuyến khích: 04 người

Tập thể lao động tiên tiến: Phòng Tư vấn giám sát.

- Hưởng ứng tích cực các phong trào văn hóa văn nghệ, thể dục thể thao do các quận, huyện tổ chức.

- Hoạt động của tổ chức công đoàn được duy trì thường xuyên, tổ chức các đợt tham quan, nghỉ mát, công tác thăm hỏi, động viên..., tạo tinh thần phấn khởi và tin tưởng của toàn thể cán bộ CNV trong công ty.

IV.Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Công ty

1. Công tác đầu tư

- Tình hình triển khai thực hiện dự án trong năm qua đã được thực hiện đúng theo chiến lược và định hướng của HĐQT đề ra, kết quả đạt được khả quan, đưa tòa nhà No4B1 và chung cư tnt X2 vào bàn giao và sử dụng đúng tiến độ. Dự án như Khu dịch vụ Thương mại tại tổ 28 phường Dịch Vọng đang triển khai xây dựng, Tổ hợp nhà ở cao tầng kết hợp dịch vụ thương mại và văn phòng tại điểm X3 – GĐ II, thị trấn Cầu Diễn gặp khó khăn trong công tác làm thủ tục nhưng đầu năm 2016 đã hoàn tất công tác xin chấp thuận chủ trương đầu tư và đang triển khai tiếp những thủ tục còn lại, phần đầu cuối năm 2016 đưa vào thi công.

- Song song với việc triển khai các dự án sẵn có, chuẩn bị thủ tục đầu tư cho các dự án gói đầu HĐQT trong năm qua vẫn tiếp tục không ngừng tìm kiếm và nghiên cứu cơ hội đầu tư dự án mới, bổ sung quỹ đất sạch tạo công việc cho các năm tiếp theo và sử dụng đồng vốn liên tục, hiệu quả. Một trong những kết quả thành công bước đầu đạt được trong năm 2015 đó là dự án chung cư cao tầng tại lô 4,5 Phường Trần Hưng Đạo và Khu đô thị Bãi Muối (GDII) Phường Cao Thắng và Khu dân cư đô thị thuộc khu 1,2 phường Hà Khánh, TP Hạ Long Công ty đã chính thức được tỉnh Quảng Ninh chấp thuận cho lập quy hoạch và đầu tư. Hai dự án lớn với tổng đầu tư khoảng 1.120 tỷ dự kiến triển khai vào quý 3 năm 2016.

- Đồng thời HĐQT tiếp tục chỉ đạo tìm kiếm thêm các dự án bất động sản có khả năng phát triển tốt để liên doanh hoặc mua lại bổ sung quỹ đất và tạo công việc cho các năm tiếp theo.

2. *Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban TGD Công ty*

HĐQT đã tiến hành cơ cấu lại bộ máy hoạt động và củng cố thêm nguồn lực cho ban Tổng giám đốc Công ty. Cụ thể, thành lập mới phòng đầu tư kinh doanh, điều chuyển sắp xếp lại bộ máy nhân sự chủ chốt, ban hành quy chế báo cáo nội bộ sửa đổi nhằm chuyên môn hóa đội ngũ lãnh đạo, tập trung sức mạnh cho một số lĩnh vực hoạt động mũi nhọn như công tác chỉ đạo, giám sát thi công tại công trường, công tác tài chính kế toán, công tác giải phóng mặt bằng, công tác đầu tư dự án, công tác quản trị công ty. Kết quả trong năm đã đạt được những thành tựu nhất định, các nghị quyết HĐQT đề ra đều được Ban TGD thực hiện đầy đủ, kết quả tốt thể hiện sự quyết tâm và tập trung cao độ của HĐQT trong công tác chỉ đạo, giám sát hoạt động của Ban TGD.

3. *Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị*

Những chỉ tiêu phấn đấu năm 2016:

| |
|--|
| Tổng doanh thu: 350 tỷ đồng |
| Trong đó: - Kinh doanh nhà: 340 tỷ đồng - Kinh doanh khác: 10 tỷ đồng |
| Lợi nhuận trước thuế: 90 tỷ đồng |
| Thu nhập bình quân: 12 tr.đ/ng/tháng |
| Cổ tức: Dự kiến 10% VDL |
| Thù lao HĐQT và BKS: 2% lợi nhuận sau thuế |

Ngắn hạn:

- Triển khai đầu tư chung cư cao 30 tầng tại lô 4,5 Phường Trần Hưng Đạo TP. Hạ Long Tỉnh Quảng Ninh với tổng mức đầu tư dự kiến khoảng 750 tỷ đồng.

- Triển khai đầu tư Khu đô thị 22 ha tại Phường Cao Thắng TP Hạ Long tổng mức đầu tư khoảng 370 tỷ đồng.
- Triển khai thi công dự án “Tổ hợp nhà ở cao tầng kết hợp dịch vụ thương mại và văn phòng tại điểm X3 – GĐ II, thị trấn Cầu Diễn – Từ Liêm – HN “ (BQL DA X3) Tổng mức đầu tư khoảng 820 tỷ đồng. Dự án này liên doanh 4 nhà đầu tư do đó để thuận lợi cho việc quản lý đầu tư, các bên tham gia thống nhất thành lập pháp nhân mới với mức vốn điều lệ là 160 tỷ đồng. Công ty CP Phát triển Đô thị Từ Liêm góp 90 tỷ đồng bằng nguồn vốn kinh doanh của Công ty.
- Triển khai xây dựng Dự án 4000m (Khu dịch vụ Thương mại tại tổ 28 phường Dịch Vọng tổng mức đầu tư khoảng 80 tỷ đồng phần đầu đưa vào sử dụng trong năm 2016.
- Tiếp tục thực hiện các thủ tục chuẩn bị đầu tư dự án cho các dự án: Dự án nhà ở chung cư tại vị trí D12 Dịch Vọng, Dự án Khu đô thị tại Quận bắc Từ Liêm, dự án chung cư No11 tại KĐTMT Dịch Vọng, Dự án KĐT Tây Đô. Đồng thời, tiếp tục tìm kiếm các dự án có tính khả thi để liên doanh hoặc mua lại tạo quỹ đất sạch cho các năm sau.
- Đối với KĐTMT BQL32 triển khai thi công khu cây xanh, khu dịch vụ, các khu công cộng để tăng giá trị sản phẩm, chỉnh trang quy hoạch dự án khi thị trường tốt sẽ tiếp tục mở bán phần còn lại gồm đất nền và các biệt thự đã xây dựng.
- Công tác tổ chức cán bộ, quản trị Công ty: HĐQT quyết định nâng thu nhập bình quân của CB CNV toàn Công ty lên 12 triệu đồng/ng/th kể từ năm 2016, thường xuyên tổ chức đánh giá rà soát lại bộ máy cán bộ sao cho năng suất lao động đạt hiệu quả phù hợp trình độ khả năng chuyên môn, đảm bảo nhu cầu và đời sống của CB CNV toàn Công ty.

Dài hạn:

- Từng bước chuyên nghiệp hóa từng khâu trong quá trình đầu tư kinh doanh sản phẩm nhà ở đảm bảo đem lại cho khách hàng sản phẩm dịch vụ chuyên nghiệp, chất lượng.
- Tiếp tục phát triển mô hình tổ chức với cấu trúc Công ty mẹ - Công ty con, đa dạng hóa hình thức kinh doanh như thành lập Công ty liên doanh, liên kết với lĩnh vực kinh doanh mũi nhọn kinh doanh bất động sản.

Kế hoạch huy động vốn năm 2016.

Để đảm bảo nguồn lực tài chính triển khai đầu tư các dự án trong năm 2016 và trong ngắn hạn, Công ty cần huy động 1 lượng vốn nhất định. Ngoài việc tận dụng hết các nguồn lực hiện có của Công ty như: Mở bán nhà tại KĐTMT BQL32, vận động thu nốt tiền từ số khách hàng còn nợ.. HĐQT lên kế hoạch thực hiện các thủ tục xin cấp tín dụng từ các NH TMCP, hoặc phát hành trái phiếu để đáp ứng vốn triển khai các dự án của Công ty. Tổng giá trị: Tối đa khoảng 300 tỷ đồng.

Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị:

| STT | Thành viên HĐQT | Tỷ lệ sở hữu cổ phần | Chức danh khác tại các tổ chức khác |
|-----|-----------------------|----------------------|--|
| 1 | Ông Nguyễn Văn Kha | 5,71% | Không có |
| 2 | Ông Vũ Gia Cường | 5,81% | Không có |
| 3 | Ông Nguyễn Văn Ninh | 1,24% | Không có |
| 4 | Ông Nguyễn Ngọc Thịnh | 0,17% | Không có |
| 5 | Ông Đinh Quang Chiến | 1,64% | Chủ tịch HĐQT Công ty CP Đầu tư và phát triển Điện miền trung; |

Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị:

Tiểu ban kiểm toán nội bộ gồm 06 thành viên trong đó giao 01 đồng chí thành viên Hội đồng quản trị làm trưởng tiểu ban. 05 thành viên còn lại là những cán bộ có chuyên môn về kế toán, kiểm toán, tư vấn giám sát công trình để giúp Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc kiểm tra đánh giá, độ tin cậy của thông tin tài chính, kế toán quản trị của Công ty.

| TT | Họ và tên | Chức vụ hiện tại | Nhiệm vụ |
|----|----------------------|----------------------|------------|
| 1 | Đinh Quang Chiến | UV HĐQT | Trưởng ban |
| 2 | Lê Minh Tuấn | Kế toán trưởng | Phó ban |
| 3 | Lê Văn Thục | Thành viên BKS | Thành viên |
| 4 | Nguyễn Hoài Ân | Trưởng phòng TV - GS | Thành viên |
| 5 | Đồ Huy Khải | Phó Kế toán trưởng | Thành viên |
| 6 | Nguyễn Thị Diệu Linh | Trợ lý HĐQT | Thành viên |

Hoạt động của Hội đồng quản trị

| Stt | Số Nghị quyết/ Quyết định | Ngày | Nội dung |
|-----|---------------------------|--------------------------|---|
| 1 | 02/2015/NQ-HĐQT-LIDECO | 23/01/2015 11/02/2015 | - Thông qua kết quả hoạt động sx kinh doanh năm 2014 - Thông qua kết quả hoạt động sx kinh doanh dự kiến năm 2015. |

| | | | |
|----|------------------------|------------|--|
| | | | - Thông qua kế hoạch tổ chức Tết Nguyên Đán 2015. |
| 2 | 03/2015/NQ-HĐQT-LIDECO | 27/02/2015 | - Quyết định thời gian họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2015. - Giá bán Tầng dịch vụ và tầng hầm Tòa nhà N04B1 Khu ĐTM Dịch Vọng. |
| 3 | 04/2015/NQ-HĐQT-LIDECO | 10/03/2015 | - Thời gian, địa điểm họp Đại hội đồng cổ đông 2015 |
| 4 | 05/2015/NQ-HĐQT-LIDECO | 15/03/2015 | - Đầu tư khu dịch vụ tại dự án Bắc quốc lộ 32. - Nghiên cứu dự án cải tạo lại 2 chung cư cũ đường Trần Hưng Đạo Quảng Ninh |
| 5 | 06/2015/NQ-HĐQT-LIDECO | 19/03/2015 | Công tác chuẩn bị Đại hội cổ đông thường niên năm 2015. |
| 6 | 07/2015/NQ-HĐQT-LIDECO | 26/03/2015 | Quyết định thôi không tham gia khai thác cùng CT TNHH MTV Giống gia súc HN quỹ đất 2,2ha tại Tổ 14 TT Cầu Diễn, NTL, HN. |
| 7 | 08/2015/NQ-HĐQT-LIDECO | 30/03/2015 | Bình xét lao động các Phòng/Ban công ty. |
| 8 | 01/2014/NQ-HĐQT-LIDECO | 04/04/2015 | Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2015. |
| 9 | 09/2015/NQ-HĐQT-LIDECO | 13/04/2015 | - Công ty Lideco 1 báo cáo phương án kiến trúc và phương án đầu tư Bắc quốc lộ 32. - Bầu kế toán trưởng phòng tài vụ. - Công tác nghỉ lễ 30/4 và 1/5/2015. - Giá thuê khu Dịch vụ Tầng 2 tòa nhà N04B1. |
| 10 | 10/2015/NQ-HĐQT-LIDECO | 17/04/2015 | Thông qua nội dung các báo cáo Quý I và nhiệm vụ Quý II của các Phòng/Ban. |
| 11 | 11/2015/NQ-HĐQT-LIDECO | 07/05/2015 | - Thông qua các gói vật tư phục vụ tòa N04B1 và X2. |

| | | | |
|----|------------------------|------------|--|
| 12 | 12/2015/NQ-HĐQT-LIDECO | 09/06/2015 | - Xem xét bổ nhiệm một số chức danh cán bộ chủ chốt Công ty. - Lên kế hoạch cho những dự án sắp tới. |
| 13 | 13/2015/NQ-HĐQT-LIDECO | 13/7/2015 | Giao nhiệm vụ sản xuất kinh doanh cho các phòng, ban 6 tháng cuối năm và công tác chuẩn bị đầu tư dự án |
| 14 | 14/2015/NQ-HĐQT-LIDECO | 17/7/2015 | Quyết định giải thể Sàn GD BĐS và thành lập phòng Đầu tư và Kinh doanh. |
| 15 | 15/2015/NQ-HĐQT-LIDECO | 29/7/2015 | Chi ủng hộ nhân dân bị thiệt hại do mưa lũ ở Thành phố Hạ Long và tỉnh Quảng Ninh |
| 16 | 16/2015/NQ-HĐQT-LIDECO | 25/8/2015 | Lịch nghỉ quốc khánh 2/9 và chi thưởng cho CB CNV. |
| 17 | 17/2015/NQ-HĐQT-LIDECO | 24/9/2015 | Thông qua Một số chỉ tiêu tài chính ước thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh 9 tháng đầu năm 2015 và Kế hoạch hoạt động Quý IV năm 2015. Phê duyệt giá bán, cho thuê căn hộ tại 1 số dự án chung cư do Công ty làm CĐT. Phê duyệt DS tăng lương 2015 cho CB CNV. |
| 18 | 18/2015/NQ-HĐQT-LIDECO | 10/11/2015 | Thông qua ngày đăng ký cuối cùng, tỷ lệ và thời gian tạm ứng cổ tức bằng tiền mặt năm 2015 cho cổ đông |
| 19 | 19/2015/NQ-HĐQT-LIDECO | 30/11/2015 | Thông qua ngày đăng ký cuối cùng, tỷ lệ và thời gian tạm ứng cổ tức bằng tiền mặt năm 2015 cho cổ đông |
| 20 | 12/2015/NQ-HĐQT-LIDECO | 14/12/2015 | Công tác thực hiện và đầu tư dự án, giải quyết một số nội dung còn tồn tại tại DA KĐT Dịch Vọng, lịch nghỉ và chi thưởng cho CB CNV Tết Dương lịch. |

Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập không điều hành

Cơ cấu HĐQT của Công ty có 02 Ủy viên HĐQT không điều hành là Ông Nguyễn Văn Kha – Chủ tịch HĐQT Công ty và Ông Đinh Quang Chiến - Ủy viên. Ông Đinh Quang Chiến với kinh nghiệm lâu năm trong lĩnh vực đầu tư, tài chính và kế toán trong năm

qua đã trực tiếp chỉ đạo ban Kiểm toán nội bộ tham gia kiểm toán BCTC tại cơ quan Công ty và các đơn vị trực thuộc và các Công ty con của Lideco. Ông Nguyễn Văn Kha chỉ đạo chung, thường xuyên cùng với các thành viên HĐQT và Ban TGD quyết định các vấn đề chiến lược, xây dựng kế hoạch hoạt động để lãnh đạo Công ty đi đúng hướng.

Hoạt động của các tiểu ban trong Hội đồng quản trị

Tiểu ban kiểm toán nội bộ trong năm qua đã tiến hành 01 đợt kiểm toán nội bộ tại cơ quan Công ty và các đơn vị thành viên, căn cứ vào báo cáo tiểu ban KTNB HĐQT đưa ra các ý kiến và biện pháp về thu hồi công nợ, đẩy nhanh công tác thanh quyết toán công trình, áp định mức chi phí quản lý doanh nghiệp/ doanh thu... nhằm bảo toàn nguồn vốn góp của Công ty mẹ đảm bảo việc hoạt động sản xuất kinh doanh có hiệu quả tại các Công ty con.

| Ngày thực hiện | Số văn bản | Nội dung |
|----------------|-------------------|---------------------------------|
| 25/6/2015 | 01/TB-KTNB-LIDECO | Soát xét BCTC 6 tháng năm 2015. |

Danh sách các thành viên HĐQT có chứng chỉ đào tạo về quản trị Công ty

1. Ông Nguyễn Văn Kha
2. Ông Nguyễn Văn Ninh
3. Ông Nguyễn Ngọc Thịnh
4. Ông Vũ Gia Cường
5. Ông Đinh Quang Chiến

1. Ban Kiểm soát

Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát

| STT | Thành viên BKS | Tỷ lệ sở hữu cổ phần | Chức danh khác tại các tổ chức khác |
|-----|----------------------|----------------------|-------------------------------------|
| 1 | Ông Lê Minh Quân | 2,100% | Không có |
| 2 | Ông Nguyễn Lâm Giang | 0,010% | Không có |

| | | | |
|---|-----------------|--------|----------|
| 3 | Ông Lê Văn Thục | 0,006% | Không có |
|---|-----------------|--------|----------|

Hoạt động của Ban kiểm soát

Trong năm qua Ban kiểm soát đã triển khai hoạt động theo đúng quyền hạn, nhiệm vụ được quy định tại luật doanh nghiệp, điều lệ và quy chế tổ chức của Công ty.

Ban kiểm soát đã lập kế hoạch, xây dựng chương trình công tác và phân công nhiệm vụ cụ thể cho từng thành viên, triển khai kiểm tra giám sát thường xuyên mọi hoạt động của Công ty.

Trên cơ sở thông tin, tài liệu về công tác quản lý điều hành hoạt động kinh doanh của Công ty do Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và các phòng ban chức năng Công ty cung cấp. Các thành viên Ban kiểm soát đã thực hiện các công việc như sau:

- + Kiểm tra rà soát lại các quy chế, quy định quản lý nội bộ đã ban hành;
- + Kiểm tra quá trình thực hiện các Nghị quyết của Hội đồng quản trị về việc thực hiện các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông năm 2015.
- + Hàng quý thực hiện thẩm định báo cáo tình hình thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh, báo cáo tài chính, báo cáo quản trị của Công ty.

Các cuộc họp của Ban kiểm soát

| STT | Số nghị quyết | Ngày | Nội dung |
|-----|------------------|------------|---|
| 1 | 01/BB-BKS-LIDECO | 20/1/2015 | Rà soát và nghiên cứu các Báo cáo tổng kết tình hình hoạt động trong năm 2014 và kế hoạch 2015 của các phòng ban, đơn vị. Chuẩn bị báo cáo phục vụ Đại hội đồng cổ đông thường niên 2015. |
| 2 | 02/BB-BKS-LIDECO | 11/4/2015 | Thảo luận và đánh giá về tình hình SXKD Quý I năm 2014, Phân công nhiệm vụ các thành viên trong Ban kiểm soát trong công tác kiểm tra giám sát các hoạt động của Công ty. |
| 3 | 03/BB-BKS-LIDECO | 10/7/2015 | Tham dự họp tổng kết đánh giá công tác kiểm toán nội bộ 6 tháng đầu năm tại Công ty mẹ và các công ty thành viên |
| 3 | 04/BB-BKS-LIDECO | 20/7/2015 | Tổng kết đánh giá công tác kiểm tra, giám sát của ban KS 6 tháng đầu năm |
| 4 | 05/BB-BKS-LIDECO | 10/9/2015 | Sơ kết tình hình hoạt động Ban kiểm soát 9 tháng năm 2015, kế hoạch hoạt động quý 4/2015 |
| 5 | 06/BB-BKS-LIDECO | 20/12/2016 | Họp chuẩn bị các nội dung công việc kiểm tra, giám sát, đánh giá năm 2015. |

Tỷ lệ tham dự họp của các thành viên BKS là 100%.

2. Thù lao và các khoản lợi ích của HĐQT, Ban TGD và Ban kiểm soát

| TT | HỌ VÀ TÊN | CHỨC VỤ | LƯƠNG 12 THÁNG | THÙ LAO | THƯỜNG TẾT + LƯƠNG THÁNG 13+PHÉP | PHỤ CẤP KTNB | Tổng cộng |
|------------------|-------------------|---------------|----------------------|--------------------|----------------------------------|-------------------|----------------------|
| 1 | Nguyễn Văn Kha | Chủ tịch HĐQT | 267,040,620 | 75,994,403 | 80,000,000 | | 445,288,408 |
| 2 | Vũ Gia Cường | P.CT HĐQT | 248,352,504 | 69,914,851 | 86,807,692 | | 425,771,089 |
| 3 | Nguyễn Văn Ninh | UV HĐQT | 216,265,584 | 60,795,522 | 75,384,615 | | 370,467,853 |
| 4 | Nguyễn Ngọc Thịnh | UV HĐQT | 0 | 60,795,522 | 0 | | 60,795,522 |
| 5 | Đình Quang Chiến | UV HĐQT | 0 | 60,795,522 | 0 | 10,000,000 | 70,795,522 |
| 6 | Lê Minh Quân | TB KS | 0 | 15,198,881 | 0 | | 15,198,881 |
| 7 | Nguyễn Lâm Giang | TV BKS | 147,144,384 | 9,119,328 | 38,123,077 | | 206,648,821 |
| 8 | Lê Văn Thục | TV BKS | 0 | 9,119,328 | 0 | 6,000,000 | 15,119,328 |
| 9 | Nguyễn Hữu Lập | TV BKS | 253,188,660 | | 71,538,462 | | 345,826,177 |
| 10 | Lê Minh Tuấn | P.TGD | 216,145,200 | | 71,538,462 | 8,000,000 | 313,695,762 |
| 11 | Nguyễn Hồng Khiêm | P.TGD | 216,145,200 | | 70,769,231 | | 304,926,531 |
| Tổng cộng | | | 1,564,282,152 | 361,733,357 | 494,161,539 | 24,000,000 | 2,574,533,894 |

Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ

| TT | Người thực hiện giao dịch | Quan hệ với cổ đông nội bộ | Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ | | Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ | | Lý do tăng, giảm (mua, bán, chuyển đổi, thưởng...) |
|----|-----------------------------|----------------------------|---------------------------|-------|----------------------------|-------|--|
| | | | Số CP | Tỷ lệ | Số CP | Tỷ lệ | |
| 1 | Đình Quang Chiến UV HĐQT | | 1.600.000 | 2.62% | 1.000.000 | 1.64% | Cơ cấu lại danh mục đầu tư |

Hợp đồng hoặc giao dịch với cổ đông nội bộ: Không có

Việc thực hiện các quy định về quản trị Công ty: Tuân thủ các quy định về quản trị Công ty dành cho các Công ty đại chúng niêm yết quy mô lớn. Tham gia đầy đủ các khóa đào tạo, chương trình hội thảo về quản trị Công ty do Sở giao dịch chứng khoán TP HCM tổ chức.

VI. Báo cáo tài chính

1. Ý kiến của Kiểm toán viên: Đính kèm

2. Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được Kiểm toán bao gồm:

- ❖ Báo cáo của Ban lãnh đạo
- ❖ Bảng cân đối kế toán
- ❖ Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh
- ❖ Báo cáo lưu chuyển tiền tệ
- ❖ Thuyết minh Báo cáo tài chính

(Chi tiết đính kèm)

Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất chi tiết tham khảo tại link bên dưới

http://lideco.vn/?page_id=36696

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Nguyễn Văn Kha

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2015

CÔNG TY CỔ PHẦN

PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

BÁO CÁO CỦA BAN LÃNH ĐẠO

Ban lãnh đạo Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm (sau đây gọi tắt là "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 2015 bao gồm Báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con (gọi chung là "Nhóm Công ty").

Khái quát về Công ty

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.

Trụ sở chính

- Địa chỉ : Tầng 2A, tòa nhà N09B1, Khu đô thị mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.
- Điện thoại : 04 22214124
- Fax : 04 22214134

Hoạt động kinh doanh của Công ty Giấy chứng nhận 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);
- 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;

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

- 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.

Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý

Các thành viên Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng quản trị

| Họ và tên | Chức vụ | Ngày tái bổ nhiệm |
|-----------------------|--------------|--------------------------|
| Ông Nguyễn Văn Kha | Chủ tịch | Ngày 29 tháng 3 năm 2014 |
| Ông Vũ Gia Cường | Phó Chủ tịch | Ngày 29 tháng 3 năm 2014 |
| Ông Nguyễn Ngọc Thịnh | Ủy viên | Ngày 29 tháng 3 năm 2014 |
| Ông Đinh Quang Chiến | Ủy viên | Ngày 29 tháng 3 năm 2014 |
| Ông Nguyễn Văn Ninh | Ủy viên | Ngày 29 tháng 3 năm 2014 |

Ban kiểm soát

| Họ và tên | Chức vụ | Ngày tái bổ nhiệm |
|----------------------|------------|--------------------------|
| Ông Lê Minh Quân | Trưởng ban | Ngày 29 tháng 3 năm 2014 |
| Ông Lê Văn Thục | Ủy viên | Ngày 29 tháng 3 năm 2014 |
| Ông Nguyễn Lâm Giang | Ủy viên | Ngày 29 tháng 3 năm 2014 |

Ban Tổng Giám đốc

| Họ và tên | Chức vụ | Ngày bổ nhiệm/Tái bổ nhiệm |
|-----------------------|-------------------|---------------------------------------|
| Ông Vũ Gia Cường | Tổng Giám Đốc | Tái bổ nhiệm ngày 31 tháng 3 năm 2014 |
| Ông Nguyễn Văn Ninh | Phó Tổng Giám đốc | Bổ nhiệm ngày 30 tháng 3 năm 2009 |
| Ông Nguyễn Hữu Lập | Phó Tổng Giám đốc | Bổ nhiệm ngày 30 tháng 3 năm 2009 |
| Ông Lê Minh Tuấn | Phó Tổng Giám đốc | Bổ nhiệm ngày 17 tháng 02 năm 2014 |
| Ông Nguyễn Hồng Khiêm | Phó Tổng Giám đốc | Bổ nhiệm ngày 17 tháng 02 năm 2014 |

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

Đại diện pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Ông Nguyễn Văn Kha (tái bổ nhiệm ngày 29 tháng 3 năm 2014).

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 của Nhóm Công ty.

Trách nhiệm của Ban lãnh đạo

Ban lãnh đạo Công ty chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty trong năm. 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 hợp lý và thận trọng.
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Nhóm Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu 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 cho rằng Nhóm Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Ban lãnh đạo đảm bảo các sổ kế toán thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính của Nhóm Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các sổ sách kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Ban lãnh đạo cũng chịu trách nhiệm bảo vệ an toàn tài sản của Nhóm Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban lãnh đạo cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Phê duyệt Báo cáo tài chính

Ban lãnh đạo Công ty 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 Nhóm Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2015, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các 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.

Thay mặt Ban lãnh đạo,
Người đại diện theo pháp luật



Nguyễn Văn Kha

Ngày 19 tháng 3 năm 2016



**BAKER TILLY
A&C**

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



Headquarters : 02 Trương Sơn St., Tân Bình Dist., Ho Chi Minh City
Tel: (84.8) 3 5472972 - Fax: (84.8) 3 5472970
Branch in Hà Nội : 40 Giang Võ St., Đống Đa Dist., Hà Nội City
Branch in Nha Trang : 18 Trần Khanh Du St., Nha Trang City
Branch in Cần Thơ : 15-13 Võ Nguyên Giáp St., Cần Thơ City
www.a-c.com.vn

Số: 179/2016/BCTC-KTTV

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: CÁC CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN LÃNH ĐẠO
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 (sau đây gọi tắt là “Công ty”) và các công ty con (gọi chung là “Nhóm Công ty”), được lập ngày 19 tháng 3 năm 2016, từ trang 07 đến trang 45, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban lãnh đạo

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm 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 để 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 của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các 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 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



Phạm Quang Huy - Phó Giám đốc

Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 1409-2013-008-1

Trần Kim Anh - Kiểm toán viên

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

Hà Nội, ngày 19 tháng 3 năm 2016

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 2015

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: VND

| TÀI SẢN | Mã số | Thuyết minh | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| | | | | |
| A - TÀI SẢN NGẮN HẠN | 100 | | 1.144.582.485.879 | 1.181.407.430.419 |
| I. Tiền và các khoản tương đương tiền | 110 | V.1 | 54.802.187.159 | 87.684.500.522 |
| 1. Tiền | 111 | | 18.238.314.427 | 9.755.383.859 |
| 2. Các khoản tương đương tiền | 112 | | 36.563.872.732 | 77.929.116.663 |
| II. Đầu tư tài chính ngắn hạn | 120 | V.2a | 449.072.000 | 811.953.000 |
| 1. Chứng khoán kinh doanh | 121 | | 930.695.740 | 904.986.855 |
| 2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh | 122 | | (481.623.740) | (93.033.855) |
| 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 123 | | - | - |
| III. Các khoản phải thu ngắn hạn | 130 | | 120.753.628.362 | 135.974.040.047 |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 131 | V.3 | 39.532.798.011 | 26.460.534.985 |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn | 132 | V.4a | 27.724.911.956 | 6.818.894.082 |
| 3. Phải thu nội bộ ngắn hạn | 133 | | - | - |
| 4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng | 134 | | - | - |
| 5. Phải thu về cho vay ngắn hạn | 135 | | - | - |
| 6. Phải thu ngắn hạn khác | 136 | V.5 | 53.495.918.395 | 102.694.610.980 |
| 7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | 137 | | - | - |
| 8. Tài sản thiếu chờ xử lý | 139 | | - | - |
| IV. Hàng tồn kho | 140 | | 961.358.401.719 | 956.789.001.096 |
| 1. Hàng tồn kho | 141 | V.6 | 961.358.401.719 | 956.789.001.096 |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho | 149 | | - | - |
| V. Tài sản ngắn hạn khác | 150 | | 7.219.196.639 | 147.935.754 |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn | 151 | | 23.682.414 | 16.473.112 |
| 2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ | 152 | | 7.195.514.225 | 114.501.260 |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 153 | V.12 | - | 16.961.382 |
| 4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ | 154 | | - | - |
| 5. Tài sản ngắn hạn khác | 155 | | - | - |

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 2015

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 | | 132.999.855.846 | 185.612.571.098 |
| I. Các khoản phải thu dài hạn | 210 | | 21.282.474.028 | 36.605.891.590 |
| 1. Phải thu dài hạn của khách hàng | 211 | | - | - |
| 2. Trả trước cho người bán dài hạn | 212 | V.4b | 21.282.474.028 | 36.605.891.590 |
| 3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc | 213 | | - | - |
| 4. Phải thu nội bộ dài hạn | 214 | | - | - |
| 5. Phải thu về cho vay dài hạn | 215 | | - | - |
| 6. Phải thu dài hạn khác | 216 | | - | - |
| 7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi | 219 | | - | - |
| II. Tài sản cố định | 220 | | 40.572.478.955 | 44.466.985.580 |
| 1. Tài sản cố định hữu hình | 221 | V.7 | 40.572.478.955 | 44.466.985.580 |
| <i>Nguyên giá</i> | 222 | | 62.045.750.857 | 64.712.718.622 |
| <i>Giá trị hao mòn lũy kế</i> | 223 | | (21.473.271.902) | (20.245.733.042) |
| 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 | | - | - |
| III. Bất động sản đầu tư | 230 | V.8 | 1.733.610.239 | 2.676.242.818 |
| <i>Nguyên giá</i> | 231 | | 3.852.467.145 | 4.865.896.002 |
| <i>Giá trị hao mòn lũy kế</i> | 232 | | (2.118.856.906) | (2.189.653.184) |
| IV. Tài sản dở dang dài hạn | 240 | | 67.350.505.396 | 98.727.615.040 |
| 1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn | 241 | V.9 | 67.350.505.396 | 98.727.615.040 |
| 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 242 | | - | - |
| V. Đầu tư tài chính dài hạn | 250 | V.2b | 2.011.900.000 | 2.725.800.000 |
| 1. Đầu tư vào công ty con | 251 | | - | - |
| 2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết | 252 | | - | - |
| 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 253 | | 26.004.980.980 | 26.004.980.980 |
| 4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn | 254 | | (23.993.080.980) | (23.279.180.980) |
| 5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 255 | | - | - |
| VI. Tài sản dài hạn khác | 260 | | 48.887.228 | 410.036.070 |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn | 261 | | 48.887.228 | 410.036.070 |
| 2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại | 262 | | - | - |
| 3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn | 263 | | - | - |
| 4. Tài sản dài hạn khác | 268 | | - | - |
| 5. Lợi thế thương mại | 269 | | - | - |
| TỔNG CỘNG TÀI SẢN | 270 | | 1.277.582.341.725 | 1.367.020.001.517 |

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 2015

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

| NGUỒN VỐN | Mã số | Thuyết minh | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| | | | | |
| C - NỢ PHẢI TRẢ | 300 | | 384.978.507.597 | 505.272.645.519 |
| I. Nợ ngắn hạn | 310 | | 272.355.105.016 | 292.359.655.697 |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn | 311 | V.10 | 16.008.297.966 | 20.750.365.102 |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 312 | V.11a | 53.389.211.468 | 128.063.686.012 |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 313 | V.12 | 44.465.725.555 | 82.265.872.807 |
| 4. Phải trả người lao động | 314 | | 3.317.082.763 | 1.574.158.899 |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn | 315 | V.13 | 29.132.266.838 | 4.114.889.096 |
| 6. Phải trả nội bộ ngắn hạn | 316 | | - | - |
| 7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng | 317 | | - | - |
| 8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn | 318 | V.14a | 924.994.763 | 681.552.072 |
| 9. Phải trả ngắn hạn khác | 319 | V.15a | 114.775.917.676 | 41.912.726.513 |
| 10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 320 | | - | - |
| 11. Dự phòng phải trả ngắn hạn | 321 | | - | - |
| 12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 322 | V.16 | 10.341.607.987 | 12.996.405.196 |
| 13. Quỹ bình ổn giá | 323 | | - | - |
| 14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ | 324 | | - | - |
| II. Nợ dài hạn | 330 | | 112.623.402.581 | 212.912.989.822 |
| 1. Phải trả người bán dài hạn | 331 | | - | - |
| 2. Người mua trả tiền trước dài hạn | 332 | V.11b | - | 123.293.096.543 |
| 3. Chi phí phải trả dài hạn | 333 | | - | - |
| 4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh | 334 | | - | - |
| 5. Phải trả nội bộ dài hạn | 335 | | - | - |
| 6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn | 336 | V.14b | 29.301.296.701 | 29.967.235.268 |
| 7. Phải trả dài hạn khác | 337 | V.15b | 83.322.105.880 | 59.652.658.011 |
| 8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | 338 | | - | - |
| 9. Trái phiếu chuyển đổi | 339 | | - | - |
| 10. Cổ phiếu ưu đãi | 340 | | - | - |
| 11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả | 341 | | - | - |
| 12. Dự phòng phải trả dài hạn | 342 | | - | - |
| 13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ | 343 | | - | - |

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 2015

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

| NGUỒN VỐN | Mã số | Thuyết minh | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| | | | | |
| D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU | 400 | | 892.603.834.128 | 861.747.355.998 |
| I. Vốn chủ sở hữu | 410 | V.17 | 892.603.834.128 | 861.747.355.998 |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu | 411 | | 636.000.000.000 | 636.000.000.000 |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết | 411a | | 636.000.000.000 | 636.000.000.000 |
| - Cổ phiếu ưu đãi | 411b | | - | - |
| 2. Thặng dư vốn cổ phần | 412 | | 8.994.035.440 | 8.994.035.440 |
| 3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu | 413 | | - | - |
| 4. Vốn khác của chủ sở hữu | 414 | | - | - |
| 5. Cổ phiếu quỹ | 415 | | (139.616.197.028) | (139.616.197.028) |
| 6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản | 416 | | - | - |
| 7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái | 417 | | - | - |
| 8. Quỹ đầu tư phát triển | 418 | | 71.632.383.137 | 68.024.298.089 |
| 9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp | 419 | | - | - |
| 10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | 420 | | - | - |
| 11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 421 | | 304.134.767.423 | 276.981.509.765 |
| - LNST chưa phân phối lũy kể đến cuối kỳ trước | 421a | | 271.171.266.114 | 276.981.509.765 |
| - LNST chưa phân phối kỳ này | 421b | | 32.963.501.309 | - |
| 12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản | 422 | | - | - |
| 13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát | 429 | | 11.458.845.156 | 11.363.709.732 |
| II. Nguồn kinh phí và quỹ khác | 430 | | - | - |
| 1. Nguồn kinh phí | 431 | | - | - |
| 2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định | 432 | | - | - |
| TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN | 440 | | 1.277.582.341.725 | 1.367.020.001.517 |

Người lập biểu

Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Quân



Đỗ Huy Khai

Lập, ngày 19 tháng 3 năm 2016

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 2015

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | Năm nay | Năm trước |
|--|-------|-------------|-----------------|-----------------|
| | | | | |
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 01 | VL.1 | 473.236.879.085 | 228.312.862.857 |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu | 02 | | - | - |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 10 | | 473.236.879.085 | 228.312.862.857 |
| 4. Giá vốn hàng bán | 11 | VL.2 | 330.707.571.516 | 174.517.450.313 |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 20 | | 142.529.307.569 | 53.795.412.544 |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính | 21 | VL.3 | 2.951.856.666 | 14.709.249.387 |
| 7. Chi phí tài chính | 22 | VL.4 | 1.103.570.699 | 2.377.125.955 |
| Trong đó: chi phí lãi vay | 23 | | - | 136.000.000 |
| 8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết | 24 | | - | - |
| 9. Chi phí bán hàng | 25 | | - | - |
| 10. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 26 | VL.5 | 20.856.581.540 | 19.189.716.539 |
| 11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh | 30 | | 123.521.011.996 | 46.937.819.437 |
| 12. Thu nhập khác | 31 | VL.6 | 492.936.785 | 1.307.153.768 |
| 13. Chi phí khác | 32 | VL.7 | 2.338.769.019 | 147.650.073 |
| 14. Lợi nhuận khác | 40 | | (1.845.832.234) | 1.159.503.695 |
| 15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | 50 | | 121.675.179.762 | 48.097.323.132 |
| 16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | 51 | V.12 | 27.367.253.088 | 10.792.086.348 |
| 17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại | 52 | | - | - |
| 18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp | 60 | | 94.307.926.674 | 37.305.236.784 |
| 19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ | 61 | | 93.953.451.309 | 36.675.635.269 |
| 20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát | 62 | | 354.475.365 | 629.601.515 |
| 21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu | 70 | VL.8 | 1.463 | 572 |
| 22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu | 71 | VL.8 | 1.463 | 572 |

Người lập biểu

Nguyễn Văn Quân

Kế toán trưởng

Đỗ Huy Khải

Lập, ngày 19 tháng 3 năm 2016

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 2015

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | Năm nay | Năm trước |
|--|-------|-------------|-------------------|------------------|
| | | | | |
| I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh | | | | |
| 1. Lợi nhuận trước thuế | 01 | | 121.675.179.762 | 48.097.323.132 |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản: | | | | |
| - Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư | 02 | | 5.230.194.056 | 5.483.067.625 |
| - Các khoản dự phòng | 03 | | 1.102.489.885 | 2.234.623.815 |
| - Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ | 04 | | - | - |
| - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư | 05 | | (4.654.939.690) | (14.762.102.548) |
| - Chi phí lãi vay | 06 | | - | 136.000.000 |
| - Các khoản điều chỉnh khác | 07 | | - | - |
| 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động | 08 | | 123.352.924.013 | 41.188.912.024 |
| - Tăng, giảm các khoản phải thu | 09 | | 20.937.806.177 | (3.412.549.067) |
| - Tăng, giảm hàng tồn kho | 10 | | 26.807.709.021 | (92.268.175.810) |
| - Tăng, giảm các khoản phải trả | 11 | | (131.820.983.746) | 79.096.970.746 |
| - Tăng, giảm chi phí trả trước | 12 | | 353.939.540 | 416.055.603 |
| - Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh | 13 | | (25.708.885) | (389.118.815) |
| - Tiền lãi vay đã trả | 14 | | - | (136.000.000) |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | 15 | V.12 | (10.985.796.111) | (10.914.411.645) |
| - Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh | 16 | | - | 314.547.697 |
| - Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh | 17 | | (4.882.849.106) | (3.487.580.890) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh | 20 | | 23.737.040.903 | 10.408.649.843 |
| 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 | V.7 | (1.091.836.427) | (7.816.311.747) |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác | 22 | | 2.488.636.364 | 681.818.182 |
| 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 | | - | - |
| 6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 26 | | - | - |
| 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | 27 | | 2.975.395.797 | 20.793.534.687 |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư | 30 | | 4.372.195.734 | 17.507.336.162 |

Bảo 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 2015

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

| CHỈ TIÊU | Mã Thuyết số minh | Năm nay | Năm trước |
|--|----------------------|-------------------------|-------------------------|
| III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính | | | |
| 1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu | 31 | - | - |
| 2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành | 32 | - | - |
| 3. Tiền thu từ đi vay | 33 | - | - |
| 4. Tiền trả nợ gốc vay | 34 | - | - |
| 5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính | 35 | - | (1.528.591.000) |
| 6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu | 36 | - | - |
| | | (60.991.550.000) | (63.394.505.900) |
| <i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i> | <i>40</i> | <i>(60.991.550.000)</i> | <i>(64.923.096.900)</i> |
| <i>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</i> | <i>50</i> | <i>(32.882.313.363)</i> | <i>(37.007.110.895)</i> |
| Tiền và tương đương tiền đầu năm | 60 V.1 | 87.684.500.522 | 124.691.611.417 |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ | 61 | - | - |
| Tiền và tương đương tiền cuối năm | 70 V.1 | 54.802.187.159 | 87.684.500.522 |

Người lập biểu



Nguyễn Văn Quân

Kế toán trưởng



Đỗ Huy Khải

Lập ngày 19 tháng 3 năm 2016

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
BẢO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn

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

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là xây lắp, kinh doanh bất động sản.

3. Ngành nghề kinh doanh

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

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

5. Cấu trúc Nhóm Công ty

Nhóm Công ty bao gồm Công ty mẹ và 02 công ty con chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Toàn bộ các công ty con được hợp nhất trong Báo cáo tài chính hợp nhất này.

5a. Thông tin về tái cấu trúc Nhóm Công ty

Trong năm, Nhóm Công ty không phát sinh việc mua thêm, thanh lý hay thoái vốn tại các công ty con.

5b. Danh sách các công ty con được hợp nhất

| Tên công ty | Địa chỉ trụ sở chính | Hoạt động kinh doanh chính | Tỷ lệ lợi ích | | Tỷ lệ quyền biểu quyết | |
|--------------------------|---|----------------------------|---------------|------------|------------------------|------------|
| | | | Số cuối năm | Số đầu năm | Số cuối năm | Số đầu năm |
| Công ty Cổ phần Lideco 2 | Tầng 10, phòng 1002 nhà CT1 lô C1 xã Xuân Đình, huyện Từ Liêm, Hà Nội | Xây lắp | 51% | 51% | 51% | 51% |
| Công ty Cổ phần Lideco 8 | P203, nhà CT1, xã Xuân Đình, huyện Từ Liêm, Hà Nội | Xây lắp | 51% | 51% | 51% | 51% |

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

Như đã trình bày tại thuyết minh số III.1, kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2015 Nhóm Công ty đã áp dụng Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp thay thế Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính cũng như Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính thay thế cho phần XIII - Thông tư số 161/2007/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2007 của Bộ Tài chính

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 2015

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

hướng dẫn lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 25 “Báo cáo tài chính hợp nhất và kế toán các khoản đầu tư vào công ty con”. Các quy định kế toán mới này không có ảnh hưởng trọng yếu đến các số liệu của Nhóm Công ty và Nhóm Công ty đã trình bày lại các số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày do vậy các số liệu tương ứng của năm trước so sánh được với số liệu của năm nay.

7. Nhân viên

Tại ngày kết thúc năm tài chính Nhóm Công ty có 143 nhân viên đang làm việc tại các công ty trong Nhóm Công ty (số đầu năm là 137 nhân viên).

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) do phần lớn các nghiệp vụ được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

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

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

Ban lãnh đạo đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày 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 2015

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

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

2. Cơ sở hợp nhất

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

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.

Báo cáo tài chính của công ty mẹ và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và áp dụng các chính sách kế toán thống nhất cho các giao dịch và sự kiện cùng loại trong những hoàn cảnh tương tự. Trong trường hợp chính sách kế toán của công ty con khác với chính sách kế toán áp dụng thống nhất trong 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 cùng Nhóm Công ty, các giao dịch nội bộ, các khoản lãi nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này phải được loại trừ hoàn toàn. Các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ cũng được loại bỏ trừ khi chi phí tạo nên khoản lỗ đó không thể thu hồi được.

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

3. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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 2015

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

4. Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

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

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

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

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

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

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

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Nhóm Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Nhóm Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

Các khoản cho vay

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản cho vay được lập căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

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 2015

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

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Nhóm Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:

- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Nhóm Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

5. Các khoản phải thu

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Nhóm Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Nhóm Công ty.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

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

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

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

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 2015

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

6. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu, hàng hóa: bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính, chi phí nhân công và các chi phí có liên quan trực tiếp khác.

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

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

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

7. Chi phí trả trước

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

Công cụ, dụng cụ

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

Chi phí sửa chữa tài sản cố định

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

8. Tài sản cố định hữu hình

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

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

Loại tài sản cố định

Nhà cửa, vật kiến trúc

Máy móc và thiết bị

Phương tiện vận tải, truyền dẫn

Thiết bị, dụng cụ quản lý

Số năm

6 - 25

3 - 10

6 - 10

3

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 2015

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

9. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là các căn hộ thuộc sở hữu của Nhóm Công ty được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư cho thuê 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 Nhóm Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

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

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

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

Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của bất động sản đầu tư như sau:

Loại tài sản cố định

Nhà cửa, vật kiến trúc

Số năm

6 – 25

10. 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 các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao.

11. Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

Đối với giao dịch hợp nhất kinh doanh qua nhiều giai đoạn, giá phí hợp nhất kinh doanh được tính là tổng của giá phí khoản đầu tư tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con cộng với giá phí khoản đầu tư của những lần trao đổi trước đã được đánh giá lại theo giá trị hợp lý tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con. Chênh lệch giữa giá đánh giá lại và giá gốc khoản đầu tư được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh nếu trước ngày đạt được quyền kiểm soát Nhóm Công ty không có ảnh hưởng đáng kể với công ty con và khoản đầu tư được trình bày theo phương pháp giá gốc. Nếu trước ngày đạt được quyền kiểm soát, Nhóm Công ty có ảnh hưởng đáng kể và khoản đầu tư được trình bày theo phương pháp vốn chủ sở hữu thì phần chênh lệch giữa giá đánh giá lại và giá trị khoản đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh và phần chênh lệch giữa giá trị khoản đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu và giá gốc

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 2015

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

khoản đầu tư được ghi nhận trực tiếp vào khoản mục "Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối" trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

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

12. Hợp đồng hợp tác kinh doanh

Hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát

Nhóm Công ty ghi nhận trên Báo cáo tài chính hợp nhất các hợp đồng hợp tác kinh doanh dưới hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát các nội dung sau:

- Giá trị tài sản mà Nhóm Công ty hiện sở hữu.
- Các khoản nợ phải trả mà Nhóm Công ty phải gánh chịu.
- Doanh thu được chia từ việc bán hàng hóa hoặc cung cấp dịch vụ của liên doanh.
- Các khoản chi phí phải gánh chịu.

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

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

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

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

14. Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần

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

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

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 2015

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

hữu. Khi tái phát hành, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá sổ sách của cổ phiếu quỹ được ghi vào khoản mục "Thặng dư vốn cổ phần".

15. Phân phối lợi nhuận

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

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

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

16. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

Doanh thu bán bất động sản

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

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Nhóm Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người 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 2015

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

- Nhóm Công ty đã không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Nhóm Công ty đã đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

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

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

17. Hợp đồng xây dựng

Hợp đồng xây dựng là một hợp đồng được thỏa thuận để xây dựng một tài sản hoặc tổ hợp các tài sản có liên quan chặt chẽ hay phụ thuộc lẫn nhau về mặt thiết kế, công nghệ, chức năng hoặc mục đích sử dụng cơ bản của chúng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy thì đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Nhóm Công ty đã tự xác định vào ngày kết thúc năm tài chính.

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.

18. Các khoản chi phí

Chi phí là những khoản làm giảm lợi ích kinh tế được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa.

Các khoản chi phí và khoản doanh thu do nó tạo ra phải được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Trong trường hợp nguyên tắc phù hợp xung đột với nguyên tắc thận trọng, chi phí được ghi nhận căn cứ vào bản chất và quy định của các chuẩn mực kế toán để đảm bảo phản ánh giao dịch một cách trung thực, hợp lý.

19. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp là 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.

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 2015

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

20. 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.

21. 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.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty.

22. Công cụ tài chính

Tài sản tài chính

Việc phân loại các tài sản tài chính này phụ thuộc vào bản chất và mục đích của tài sản tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Các tài sản tài chính của Nhóm Công ty gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác, các công cụ tài chính được niêm yết.

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, các tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến tài sản tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính

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

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

Bù trừ các công cụ tài chính

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỬ LIÊM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

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 | 6.377.488.368 | 4.662.091.479 |
| Tiền gửi ngân hàng | 11.860.826.059 | 5.093.292.380 |
| Các khoản tương đương tiền (<i>Tiền gửi có kỳ hạn từ 3 tháng trở xuống</i>) | 36.563.872.732 | 77.929.116.663 |
| Cộng | 54.802.187.159 | 87.684.500.522 |

2. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư tài chính của Nhóm Công ty bao gồm chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác. Thông tin về các khoản đầu tư tài chính của Nhóm Công ty như sau:

2a. Chứng khoán kinh doanh

| | Số cuối năm | | | Số đầu năm | | |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|----------------------|--------------------|--------------------|---------------------|
| | Giá gốc | Giá trị hợp lý | Dự phòng | Giá gốc | Giá trị hợp lý | Dự phòng |
| <i>Cổ phiếu</i> | <i>930.695.740</i> | <i>449.072.000</i> | <i>(481.623.740)</i> | <i>904.986.855</i> | <i>811.953.000</i> | <i>(93.033.855)</i> |
| Công ty Cổ phần Sông Đà 5 | 76.767.750 | 64.997.750 | (11.770.000) | 245.044.665 | 194.700.000 | (50.344.665) |
| Công ty Cổ phần Hoàng Anh Gia Lai | 853.927.990 | 384.074.250 | (469.853.740) | 659.942.190 | 617.253.000 | (42.689.190) |
| Cộng | 930.695.740 | 449.072.000 | (481.623.740) | 904.986.855 | 811.953.000 | (93.033.855) |

Lý do thay đổi chứng khoán kinh doanh:

- Cổ phiếu Công ty cổ phần Sông Đà 5: giảm do bán 16.500 cổ phiếu với giá trị tương ứng là 245.044.665 VND, đồng thời mua thêm 5.000 cổ phiếu với giá mua là 76.767.750 VND.
- Cổ phiếu Công ty cổ phần Hoàng Anh Gia Lai: tăng do mua thêm 9.000 cổ phiếu với giá mua là 193.985.800 VND.

Tình hình biến động dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh như sau:

| | Năm nay | Năm trước |
|----------------------------|--------------------|-------------------|
| Số đầu năm | 93.033.855 | 38.428.040 |
| Trích lập dự phòng bổ sung | 388.589.885 | 54.605.815 |
| Hoàn nhập dự phòng | | |
| Số cuối năm | 481.623.740 | 93.033.855 |

2b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

| | Số cuối năm | | Số đầu năm | |
|---|-----------------------|-------------------------|-----------------------|-------------------------|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá gốc | Dự phòng |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bạch Đằng TMC | 26.004.980.980 | (23.993.080.980) | 26.004.980.980 | (23.279.180.980) |
| Cộng | 26.004.980.980 | (23.993.080.980) | 26.004.980.980 | (23.279.180.980) |

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 2015

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

Đối với các khoản đầu tư có giá niêm yết, giá trị hợp lý được xác định theo giá niêm yết tại ngày kết thúc năm tài chính.

Dự phòng cho các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Tình hình biến động dự phòng cho các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác như sau:

| | <u>Năm nay</u> | <u>Năm trước</u> |
|----------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Số đầu năm | 23.279.180.980 | 50.703.238.832 |
| Trích lập dự phòng bổ sung | 713.900.000 | 2.180.018.000 |
| Hoàn nhập dự phòng | | (29.604.075.852) |
| Số cuối năm | 23.993.080.980 | 23.279.180.980 |

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

| | <u>Số cuối năm</u> | <u>Số đầu năm</u> |
|-------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <i>Phải thu các bên liên quan</i> | - | - |
| <i>Phải thu các khách hàng khác</i> | 39.532.798.011 | 26.460.534.985 |
| Ông Lê Văn Tuấn | 1.858.500.000 | |
| Ông Vương Duy Thắng | 3.894.320.000 | 3.894.320.000 |
| Ông Phạm Sỹ Quế | 3.465.200.000 | 3.465.200.000 |
| Ban quản lý dự án Cầu Giấy | 17.441.960.000 | |
| Các khách hàng khác | 12.872.818.011 | 19.101.014.985 |
| Cộng | 39.532.798.011 | 26.460.534.985 |

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn/dài hạn**4a. Trả trước cho người bán ngắn hạn**

| | <u>Số cuối năm</u> | <u>Số đầu năm</u> |
|--|-----------------------|----------------------|
| <i>Trả trước cho các bên liên quan</i> | - | - |
| <i>Trả trước cho người bán khác</i> | 27.724.911.956 | 6.818.894.082 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thương mại và Xây dựng Minh Đức Hà Nội | | 2.517.215.566 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Mỹ Đình | | 3.000.000.000 |
| Trung nghiên cứu ứng dụng khoa học kỹ thuật PCCC | 9.480.000.000 | |
| Công ty Cổ phần Xanh và Xanh Thăng Long | 2.750.000.000 | |
| Các nhà cung cấp khác | 15.494.911.956 | 1.301.678.516 |
| Cộng | 27.724.911.956 | 6.818.894.082 |

4b. Trả trước cho người bán dài hạn

| | <u>Số cuối năm</u> | <u>Số đầu năm</u> |
|--|-----------------------|-----------------------|
| <i>Trả trước cho các bên liên quan</i> | - | - |
| <i>Trả trước cho người bán khác</i> | 21.282.474.028 | 36.605.891.590 |
| Công ty Cổ phần Lideco 1 | 10.950.624.028 | 13.682.508.355 |
| Công ty Cổ phần Phát triển Tân Việt | 8.000.000.000 | 8.000.000.000 |
| Công ty TNHH Tân Thành Đạt | | 4.390.204.535 |
| Các nhà cung cấp khác | 2.331.850.000 | 10.533.178.700 |
| Cộng | 21.282.474.028 | 36.605.891.590 |

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 2015

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

5. Phải thu ngắn hạn khác

| | Số cuối năm | | Số đầu năm | |
|--|-----------------------|----------|------------------------|----------|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| <i>Phải thu các bên liên quan</i> | | | | |
| <i>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</i> | 53.495.918.395 | | 102.694.610.980 | |
| Thuế TNDN 1% theo tiến độ thu tiền chuyển nhượng bất động sản | 783.198.107 | | 4.653.222.925 | |
| Ký cược, ký quỹ | 4.730.270.000 | | 351.353.000 | |
| Ông Nguyễn Hoài Nam - Phải thu tiền chuyển nhượng cổ phần | | | 9.562.500.000 | |
| Công ty Cổ phần Phát triển nhà Tây Đô - Phải thu về góp vốn kinh doanh | 3.046.120.000 | | 23.046.120.000 | |
| Tạm ứng | 43.441.533.639 | | 63.780.675.257 | |
| Các khoản phải thu ngắn hạn khác | 1.494.796.649 | | 1.300.739.798 | |
| Cộng | 53.495.918.395 | | 102.694.610.980 | |

6. Hàng tồn kho

| | Số cuối năm | | Số đầu năm | |
|--------------------------------------|------------------------|----------|------------------------|----------|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá gốc | Dự phòng |
| Nguyên liệu, vật liệu | 12.611.995.998 | | 14.218.078.468 | |
| Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang | 948.746.405.721 | | 942.570.922.628 | |
| Cộng | 961.358.401.719 | | 956.789.001.096 | |

7. Tài sản cố định hữu hình

| | Nhà cửa, vật kiến trúc | Máy móc và thiết bị | Phương tiện vận tải, truyền dẫn | Thiết bị, dụng cụ quản lý | Cộng |
|---------------------------------------|------------------------|----------------------|---------------------------------|---------------------------|-----------------------|
| Nguyên giá | | | | | |
| Số đầu năm | 45.823.375.318 | 4.800.449.208 | 13.261.252.181 | 827.641.915 | 64.712.718.622 |
| Mua trong năm | 1.004.881.882 | | | 86.954.545 | 1.091.836.427 |
| Giảm do phân loại lại | | | | (149.740.989) | (149.740.989) |
| Thanh lý, nhượng bán | | (3.609.063.203) | | | (3.609.063.203) |
| Số cuối năm | 46.828.257.200 | 1.191.386.005 | 13.261.252.181 | 764.855.471 | 62.045.750.857 |
| <i>Trong đó:</i> | | | | | |
| Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng | | 2.645.439.772 | 1.936.790.909 | 459.859.505 | 5.042.090.186 |
| Chờ thanh lý | | | | | |

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 2015

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 hao mòn | | | | | |
| Số đầu năm | 6.734.715.652 | 4.153.536.659 | 8.701.326.694 | 656.154.037 | 20.245.733.042 |
| Khấu hao trong năm | 2.440.766.028 | 263.798.064 | 2.042.276.883 | 72.770.657 | 4.819.611.632 |
| Giảm do phân loại lại | | | | (149.740.989) | (149.740.989) |
| Thanh lý, nhượng bán | | (3.442.331.783) | | | (3.442.331.783) |
| Số cuối năm | 9.175.481.680 | 975.002.940 | 10.743.603.577 | 579.183.705 | 21.473.271.902 |
| Giá trị còn lại | | | | | |
| Số đầu năm | 39.088.659.666 | 646.912.549 | 4.559.925.487 | 171.487.878 | 44.466.985.580 |
| Số cuối năm | 37.652.775.520 | 216.383.065 | 2.517.648.604 | 185.671.766 | 40.572.478.955 |
| <i>Trong đó:</i> | | | | | |
| Tạm thời chưa sử dụng | | | | | |
| Đang chờ thanh lý | | | | | |

8. Bất động sản đầu tư**8a. Bất động sản đầu tư cho thuê**

Là các căn hộ chung cư đầu tư cho thuê.

| | Nguyên giá | Hao mòn lũy kế | Giá trị còn lại |
|----------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Số đầu năm | 4.865.896.002 | 2.189.653.184 | 2.676.242.818 |
| Tăng trong năm do khấu hao | | 410.582.424 | (410.582.424) |
| Giảm trong năm do thanh lý | (1.013.428.857) | (481.378.702) | (532.050.155) |
| Số cuối năm | 3.852.467.145 | 2.118.856.906 | 1.733.610.239 |

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

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Dự án N04B1 | 9.979.035.432 | 49.677.350.694 |
| Dự án Viên Sơn | 10.000.000.000 | 10.000.000.000 |
| Dự án Xuân Đình | 10.731.253.192 | 10.731.253.192 |
| Khu nhà CBCNV Đông Ngạc | 1.389.448.777 | 1.389.448.777 |
| Dự án X3 giai đoạn 2 | 7.383.619.671 | 3.720.587.435 |
| Dự án Dịch vọng - Nhà hỗn hợp | 4.598.861.443 | |
| Dự án 4000 m tại tổ 28 Dịch Vọng | 23.268.286.881 | 23.208.974.942 |
| Cộng | 67.350.505.396 | 98.727.615.040 |

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 2015

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

10. Phải trả người bán ngắn hạn

| | <u>Số cuối năm</u> | <u>Số đầu năm</u> |
|---|-----------------------|-----------------------|
| <i>Phải trả các bên liên quan</i> | - | - |
| <i>Phải trả các nhà cung cấp khác</i> | <i>16.008.297.966</i> | <i>20.750.365.102</i> |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Anh | 236.600.000 | 9.767.417.440 |
| Công ty Cổ phần Thương mại Phục Hưng | 388.181.119 | 3.794.953.790 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Mỹ Đình | 8.280.089.525 | |
| Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ HAT Việt Nam | 536.802.620 | 2.090.722.900 |
| Công ty Cổ phần Thương mại Tổng hợp An Phú | | 2.015.718.925 |
| Các nhà cung cấp khác | 6.566.624.702 | 3.081.552.047 |
| Cộng | 16.008.297.966 | 20.750.365.102 |

11. Người mua trả tiền trước ngắn hạn/dài hạn**11a. Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

| | <u>Số cuối năm</u> | <u>Số đầu năm</u> |
|--|-----------------------|------------------------|
| <i>Trả trước của các bên liên quan</i> | - | - |
| <i>Trả trước của các khách hàng khác</i> | <i>53.389.211.468</i> | <i>128.063.686.012</i> |
| BQL dự án quận Bắc Từ Liêm | 5.537.469.747 | |
| BQL dự án quận Nam Từ Liêm | 5.171.229.300 | |
| Công ty TNHH Liên doanh ô tô Hòa Bình | 2.923.671.057 | |
| Các khách hàng khác | 39.756.841.364 | 128.063.686.012 |
| Cộng | 53.389.211.468 | 128.063.686.012 |

11b. Người mua trả tiền trước dài hạn

| | <u>Số cuối năm</u> | <u>Số đầu năm</u> |
|--|--------------------|------------------------|
| <i>Trả trước của các bên liên quan</i> | | |
| <i>Trả trước của các khách hàng khác</i> | | <i>123.293.096.543</i> |
| Công ty Cổ phần Xây dựng ECOLAND | | 10.035.900.000 |
| Các khách hàng khác | | 113.257.196.543 |
| Cộng | | 123.293.096.543 |

12. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

| | <u>Số đầu năm</u> | | <u>Số phát sinh trong năm</u> | | <u>Số cuối năm</u> | |
|---|-----------------------|-------------------|-------------------------------|-------------------------|-----------------------|-----------------|
| | <u>Phải nộp</u> | <u>Phải thu</u> | <u>Số phải nộp</u> | <u>Số đã thực nộp</u> | <u>Phải nộp</u> | <u>Phải thu</u> |
| Thuế GTGT hàng bán nội địa | 4.756.620.235 | | 10.474.487.303 | (13.541.417.072) | 1.689.690.466 | |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 8.603.102.373 | 10.441.020 | 23.062.011.478 | (9.112.215.092) | 22.542.457.739 | |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản | 1.358.982.666 | | 1.647.939.284 | (1.910.333.293) | 1.096.588.657 | |
| Thuế thu nhập cá nhân | 3.066.530.417 | | 2.971.706.317 | (3.021.407.320) | 3.016.829.414 | |
| Tiền sử dụng đất | 64.480.637.116 | | | (48.360.477.837) | 16.120.159.279 | |
| Tiền thuê đất | | | 169.199.477 | (169.199.477) | | |
| Tiền thuê đất | | | 594.469.813 | (594.469.813) | | |
| Các loại thuế khác | | 6.520.362 | 523.553.013 | (517.032.651) | | - |
| Cộng | 82.265.872.807 | 16.961.382 | 39.443.366.685 | (77.226.552.555) | 44.465.725.555 | |

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 2015

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)***Thuế giá trị gia tăng***

Các công ty trong Nhóm Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ. Thuế suất thuế giá trị gia tăng như sau:

| | |
|---|-----------------|
| Chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có hạ tầng | Không chịu thuế |
| Chuyển nhượng hạ tầng trên đất, doanh thu xây thô, hoàn thiện | 10% |
| Các loại doanh thu khác | 10% |

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Nhóm Công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 22%. Riêng Công ty Cổ phần Lideco 8 áp dụng thuế suất 20% trong năm 2014 do có doanh thu năm trước nhỏ hơn 20 tỷ đồng.

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 | 121.675.179.762 | 48.097.323.132 |
| Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp: | 2.529.229.094 | 1.057.515.544 |
| - Các khoản điều chỉnh tăng | 2.007.857.986 | 1.311.355.565 |
| - Lỗ trong năm của các công ty con | 521.371.108 | |
| - Các khoản điều chỉnh giảm | - | (253.840.021) |
| Thu nhập chịu thuế | 124.204.408.856 | 49.154.838.676 |
| Thu nhập được miễn thuế | (150.000.000) | (22.500.000) |
| Lỗ các năm trước được chuyển | | |
| Thu nhập tính thuế | 124.054.408.856 | 49.132.338.676 |
| Trong đó: | | |
| - Thu nhập chịu thuế suất 20% | | 851.408.053 |
| - Thu nhập chịu thuế suất 22% | 124.054.408.856 | 48.280.930.623 |
| Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp | 22% | 20% |
| Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp | | 22% |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp theo thuế suất phổ thông | 27.291.969.949 | 10.792.086.348 |
| <i>Thuế thu nhập doanh nghiệp chênh lệch do áp dụng thuế suất khác thuế suất phổ thông</i> | | |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp | 27.291.969.949 | 10.792.086.348 |
| Điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của các năm trước | 112.035.413 | (63.677.145) |
| Tổng thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp | 27.404.005.362 | 10.728.409.203 |
| <i>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</i> | <i>(4.341.993.884)</i> | <i>(2.230.548.495)</i> |
| Tổng thuế thu nhập doanh nghiệp còn phải nộp | 23.062.011.478 | 8.497.860.708 |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp thu của các chủ nhiệm công trình | 36.752.274 | (63.677.145) |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | 27.367.253.088 | 10.792.086.348 |

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 2015

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

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của các công ty trong Nhóm Công ty được căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau. Do vậy số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất có thể sẽ thay đổi khi cơ quan thuế kiểm tra.

Theo Luật số 32/2013/QH13 về sửa đổi bổ sung một số điều của Luật thuế thu nhập doanh nghiệp được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XIII kỳ họp thứ 5 thông qua ngày 19 tháng 6 năm 2013, thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp phổ thông giảm từ 22% xuống còn 20% từ ngày 01 tháng 01 năm 2016.

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

Nhóm 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 quy định tại Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài chính. Nhóm 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

Nhóm Công ty kê khai và nộp theo quy định.

13. Chi phí phải trả ngắn hạn

| | <u>Số cuối năm</u> | <u>Số đầu năm</u> |
|--|-----------------------|----------------------|
| <i>Phải trả các bên liên quan</i> | | |
| <i>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i> | <i>29.132.266.838</i> | <i>4.114.889.096</i> |
| Chi phí trích trước giá vốn hàng hóa, thành phẩm bất động sản đã bán | 25.484.311.829 | |
| Các chi phí phải trả ngắn hạn khác | 3.647.955.009 | 4.114.889.096 |
| Cộng | 29.132.266.838 | 4.114.889.096 |

14. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn/dài hạn

14a. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn

| | <u>Số cuối năm</u> | <u>Số đầu năm</u> |
|---|--------------------|--------------------|
| <i>Doanh thu chưa thực hiện liên quan đến các bên liên quan</i> | | |
| <i>Doanh thu chưa thực hiện liên quan đến các tổ chức và cá nhân khác</i> | <i>924.994.763</i> | <i>681.552.072</i> |
| Doanh thu cho thuê tầng 1 toà nhà NO9B1 | 401.544.024 | 401.544.024 |
| Doanh thu cho thuê tầng 1 toà nhà NO9B2 | 264.394.540 | 264.394.540 |
| Phí dịch vụ tòa NO4B1 | 256.359.472 | |
| Các khoản doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn khác | 2.696.727 | 15.613.508 |
| Cộng | 924.994.763 | 681.552.072 |

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 2015

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**14b. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn**

| | <u>Số cuối năm</u> | <u>Số đầu năm</u> |
|---|-----------------------|-----------------------|
| <i>Doanh thu chưa thực hiện liên quan đến các bên liên quan</i> | | |
| <i>Doanh thu chưa thực hiện liên quan đến các tổ chức và cá nhân khác</i> | <i>29.301.296.701</i> | <i>29.967.235.268</i> |
| Doanh thu cho thuê tầng 1 toà nhà NO9B1 | 17.805.086.564 | 18.206.630.588 |
| Doanh thu cho thuê tầng 1 toà nhà NO9B2 | 11.496.210.137 | 11.760.604.680 |
| Cộng | 29.301.296.701 | 29.967.235.268 |

15. Phải trả ngắn hạn/dài hạn khác**15a. Phải trả ngắn hạn khác**

| | <u>Số cuối năm</u> | <u>Số đầu năm</u> |
|--|------------------------|-----------------------|
| <i>Phải trả các bên liên quan</i> | | |
| <i>Phải trả các đơn vị và cá nhân khác</i> | <i>114.775.917.676</i> | <i>41.912.726.513</i> |
| Kinh phí công đoàn | 20.376.854 | 82.139.878 |
| Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp | - | 7.080.304 |
| Cổ tức, lợi nhuận phải trả | 13.676.000 | 15.276.000 |
| Tiền đặt cọc mua toà A - Dự án X2 | 18.532.250.000 | - |
| Phải trả các chủ nhiệm công trình | 87.472.905.864 | 38.032.398.335 |
| Phí bảo trì nhà N04B1 | 4.494.057.745 | - |
| Các khoản phải trả ngắn hạn khác | 4.242.651.213 | 3.775.831.996 |
| Cộng | 114.775.917.676 | 41.912.726.513 |

15b. Phải trả dài hạn khác

| | <u>Số cuối năm</u> | <u>Số đầu năm</u> |
|--|-----------------------|-----------------------|
| <i>Phải trả các bên liên quan</i> | | |
| <i>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i> | <i>83.322.105.880</i> | <i>59.652.658.011</i> |
| 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 | 58.590.473.666 | 39.219.658.034 |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Phúc Hưng holdings | 2.178.056.000 | 2.178.056.000 |
| - Tiền hợp tác kinh doanh | | |
| Hợp tác kinh doanh dự án X3 | 850.532.236 | |
| Phải trả ngân sách tiền chênh lệch các dự án | 7.394.710.978 | 7.394.710.977 |
| Các khoản phải trả dài hạn khác | 3.448.100.000 | |
| Cộng | 83.322.105.880 | 59.652.658.011 |

16. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

Nhóm Công ty chỉ có quỹ khen thưởng. Chi tiết phát sinh như sau:

| | <u>Năm nay</u> | <u>Năm trước</u> |
|-----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Số đầu năm | 12.996.405.196 | 10.878.227.338 |
| Tăng do trích lập từ lợi nhuận | 1.852.843.458 | 4.687.783.000 |
| Tăng khác do thanh lý Công ty con | | 31.147.426 |
| Chi quỹ | (4.507.640.667) | (2.600.752.568) |
| Số cuối năm | 10.341.607.987 | 12.996.405.196 |

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 2015

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

17. Vốn chủ sở hữu

17a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

| | Vốn góp của chủ sở hữu | Thặng dư vốn cổ phần | Cổ phiếu quỹ | Quỹ đầu tư phát triển | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | Lợi ích cổ đông không kiểm soát | Cộng |
|-----------------------------------|------------------------|----------------------|--------------------------|-----------------------|-----------------------------------|---------------------------------|------------------------|
| Số đầu năm trước | 636.000.000.000 | 8.994.035.440 | (139.616.197.028) | 58.869.517.289 | 286.139.476.539 | 17.639.369.153 | 868.026.201.393 |
| Lợi nhuận trong năm trước | - | - | - | - | 36.675.635.269 | 629.601.515 | 37.305.236.784 |
| Trích lập các quỹ tại Công ty mẹ | - | - | - | 9.200.000.000 | (13.800.000.000) | - | (4.600.000.000) |
| Trích lập các quỹ tại Công ty con | - | - | - | 5.780.799 | (50.550.129) | (43.013.670) | (87.783.000) |
| Thanh lý công ty con | - | - | - | (50.999.999) | (601.248.592) | (6.751.670.215) | (7.403.918.806) |
| Chia cổ tức | - | - | - | - | (30.494.975.000) | (147.000.000) | (30.641.975.000) |
| Thù lao Hội đồng quản trị | - | - | - | - | (886.828.322) | 36.422.949 | (850.405.373) |
| Số dư cuối năm trước | 636.000.000.000 | 8.994.035.440 | (139.616.197.028) | 68.024.298.089 | 276.981.509.765 | 11.363.709.732 | 861.747.355.998 |
| Số dư đầu năm nay | 636.000.000.000 | 8.994.035.440 | (139.616.197.028) | 68.024.298.089 | 276.981.509.765 | 11.363.709.732 | 861.747.355.998 |
| Lợi nhuận trong năm nay | - | - | - | - | 93.953.451.309 | 354.475.365 | 94.307.926.674 |
| Trích lập các quỹ tại Công ty mẹ | - | - | - | 3.600.000.000 | (5.400.000.000) | - | (1.800.000.000) |
| Trích lập các quỹ tại Công ty con | - | - | - | 8.085.048 | (35.035.212) | (25.893.294) | (52.843.458) |
| Chia cổ tức | - | - | - | - | (60.989.950.000) | (220.500.000) | (61.210.450.000) |
| Thù lao Hội đồng quản trị | - | - | - | - | (375.208.439) | (12.946.647) | (388.155.086) |
| Số dư cuối năm nay | 636.000.000.000 | 8.994.035.440 | (139.616.197.028) | 71.632.383.137 | 304.134.767.423 | 11.458.845.156 | 892.603.834.128 |

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 2015

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

17b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

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

17c. Cổ phiếu

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

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

17d. Phân phối lợi nhuận

Trong năm Công ty đã phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên năm 2015 ngày 04 tháng 4 năm 2015 như sau:

| | VND |
|-------------------------------|-----------------|
| • Trích quỹ đầu tư phát triển | : 3.600.000.000 |
| • Trích quỹ phúc lợi | : 1.800.000.000 |
| • Thù lao hội đồng quản trị | : 361.733.357 |

Ngày 30 tháng 11 năm 2015 Hội đồng quản trị Công ty đã thông qua Nghị quyết số 19/2015/NQ-HDQT-LIDECO về việc tạm chia cổ tức năm 2015 là 10% mệnh giá cổ phiếu.

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 bán hàng và cung cấp dịch vụ****1a. Tổng doanh thu**

| | <u>Năm nay</u> | <u>Năm trước</u> |
|---|------------------------|------------------------|
| Doanh thu bán hàng hóa | 3.742.710.508 | 1.330.450.004 |
| Doanh thu hoạt động xây lắp | 80.440.331.312 | 46.654.142.650 |
| Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản | 382.330.953.830 | 166.825.750.722 |
| Doanh thu thanh lý bất động sản đầu tư | 2.243.181.818 | |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ | 4.479.701.617 | 13.502.519.481 |
| Cộng | 473.236.879.085 | 228.312.862.857 |

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 2015

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**1b. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan**

Nhóm Công ty không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan.

2. Giá vốn hàng bán

| | Năm nay | Năm trước |
|--|------------------------|------------------------|
| Giá vốn của hàng hóa đã bán | 3.333.279.754 | 399.171.880 |
| Giá vốn của hoạt động xây lắp | 74.507.873.636 | 43.279.724.323 |
| Giá vốn của hoạt động kinh doanh bất động sản | 248.259.106.533 | 121.756.387.211 |
| Giá trị còn lại của bất động sản đầu tư thanh lý | 532.050.155 | |
| Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp | 4.075.261.438 | 9.082.166.899 |
| Cộng | 330.707.571.516 | 174.517.450.313 |

3. Doanh thu hoạt động tài chính

| | Năm nay | Năm trước |
|--|----------------------|-----------------------|
| Lãi tiền gửi có kỳ hạn | 2.715.084.901 | 3.975.401.936 |
| Lãi tiền gửi không kỳ hạn | 73.066.430 | 95.173.601 |
| Cổ tức, lợi nhuận được chia | 150.000.000 | 22.500.000 |
| Lãi chuyển nhượng công ty con | | 3.187.500.000 |
| Lãi thanh lý các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn khác | 13.705.335 | 7.428.673.850 |
| Cộng | 2.951.856.666 | 14.709.249.387 |

4. Chi phí tài chính

| | Năm nay | Năm trước |
|---|----------------------|----------------------|
| Chi phí lãi vay | | 136.000.000 |
| Lỗ thanh lý các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn khác | | 6.502.140 |
| Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư | 1.102.489.885 | 2.234.623.815 |
| Chi phí tài chính khác | 1.080.814 | |
| Cộng | 1.103.570.699 | 2.377.125.955 |

5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

| | Năm nay | Năm trước |
|----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Chi phí cho nhân viên | 8.973.110.659 | 8.949.406.834 |
| Chi phí đồ dùng văn phòng | 753.964.259 | 563.898.304 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 3.308.988.309 | 3.088.459.874 |
| Thuế, phí và lệ phí | 939.602.347 | 517.117.095 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 4.781.321.967 | 4.607.959.952 |
| Chi phí bằng tiền khác | 2.099.593.999 | 1.462.874.480 |
| Cộng | 20.856.581.540 | 19.189.716.539 |

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 2015

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**6. Thu nhập khác**

| | Năm nay | Năm trước |
|---|--------------------|----------------------|
| Lãi thanh lý tài sản cố định | 78.723.126 | 261.626.924 |
| Tiền phạt vi phạm hợp đồng | 318.259.175 | 809.650.979 |
| Các khoản nợ phải trả không xác định được chủ | | 174.916.499 |
| Phí duy tu đường dự án Dịch vọng | 90.909.091 | |
| Thu nhập khác | 5.045.393 | 60.959.366 |
| Cộng | 492.936.785 | 1.307.153.768 |

7. Chi phí khác

| | Năm nay | Năm trước |
|---|----------------------|--------------------|
| Giá trị còn lại tài sản bàn giao cho chung cư Xuân Đình | | 107.100.022 |
| Chi phí dự án dừng triển khai | 103.036.364 | |
| Chi phí kiểm tra chất lượng công trình | 50.000.000 | |
| Chi phí bồi thường vi phạm hợp đồng | 1.330.295.275 | |
| Thuế bị phạt, bị truy thu | 842.433.248 | |
| Chi phí khác | 13.004.132 | 40.550.051 |
| Cộng | 2.338.769.019 | 147.650.073 |

8. Lãi trên cổ phiếu**8a. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu**

| | Năm nay | Năm trước |
|--|-----------------|-----------------|
| Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp | 93.953.451.309 | 36.675.635.269 |
| Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi | (4.698.000.000) | (1.800.000.000) |
| 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 tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu | 89.255.451.309 | 34.875.635.269 |
| Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm | 60.989.950 | 60.989.950 |
| Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu | 1.463 | 572 |

Số lượng cổ phiếu phổ thông sử dụng để tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu được tính như sau:

| | Năm nay | Năm trước |
|--|-------------------|-------------------|
| Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm | 60.989.950 | 60.989.950 |
| Ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông mua lại | | |
| Số lượng cổ phiếu phổ thông sử dụng để tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu | 60.989.950 | 60.989.950 |

8b. Thông tin khác

Lãi cơ bản trên cổ phiếu năm trước được tính toán lại do trừ số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi khi xác định lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu theo hướng dẫn của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính. Việc áp dụng quy định mới này làm cho lãi cơ bản trên cổ phiếu năm trước giảm từ 601 VND xuống còn 572 VND.

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 2015

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

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan với Nhóm Công ty bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

1a. *Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt*

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

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

Nhóm Công ty không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cũng như các giao dịch khác với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Nhóm Công ty không có công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

| | Năm nay | Năm trước |
|-------------|----------------------|----------------------|
| Tiền lương | 1.885.645.221 | 1.616.275.351 |
| Phụ cấp | 385.733.357 | 1.600.630.723 |
| Tiền thưởng | 161.000.000 | 153.000.000 |
| Cộng | 2.432.378.578 | 3.369.906.074 |

2. 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 Nhóm Công ty do các hoạt động kinh doanh của Nhóm Công ty được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ do Nhóm 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.

2a. *Thông tin về lĩnh vực kinh doanh*

Công ty có các lĩnh vực kinh doanh chính sau:

- Lĩnh vực 1: Hoạt động kinh doanh bất động sản.
- Lĩnh vực 2: Hoạt động xây lắp.
- Lĩnh vực 3: 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 2015

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 Nhóm Công ty như sau:

| | Hoạt động kinh doanh bất động sân | Hoạt động Xây lấp | Các lĩnh vực khác | Các khoản loại trừ | Cộng |
|---|--|------------------------------|------------------------------|-------------------------------|------------------------|
| Năm nay | | | | | |
| Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài | 384.574.135.648 | 80.440.331.312 | 8.222.412.125 | | 473.236.879.085 |
| Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận | | | | | |
| Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 384.574.135.648 | 80.440.331.312 | 8.222.412.125 | | 473.236.879.085 |
| Kết quả kinh doanh theo bộ phận | 135.782.978.960 | 5.932.457.676 | 813.870.933 | | 142.529.307.569 |
| Các chi phí không phân bổ theo bộ phận | | | | | (20.856.581.540) |
| Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh | | | | | 121.672.726.029 |
| Doanh thu hoạt động tài chính | | | | | 2.951.856.666 |
| Chi phí tài chính | | | | | (1.103.570.699) |
| Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết | | | | | |
| Thu nhập khác | | | | | 492.936.785 |
| Chi phí khác | | | | | (2.338.769.019) |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | | | | | (27.367.253.088) |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại | | | | | |
| Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp | | | | | 94.307.926.674 |
| Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác | 98.527.748 | 1.004.881.882 | | | 1.103.409.630 |
| Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn | 4.482.355.399 | 937.562.150 | 95.835.289 | | 5.515.752.838 |

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 2015

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

| | Hoạt động kinh doanh bất động sản | Hoạt động Xây lắp | Các lĩnh vực khác | Các khoản loại trừ | Cộng |
|---|---|-----------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------|
| Năm trước | | | | | |
| 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 |
| 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) |
| Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết | | | | | |
| Thu nhập khác | | | | | 1.307.153.768 |
| Chi phí khác | | | | | (147.650.073) |
| 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 | 6.533.132.919 | 259.820.983 | 248.286.328 | | 7.041.240.231 |
| Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn | 4.417.347.279 | 175.676.743 | 654.467.236 | | 5.247.491.258 |

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 2015

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 Nhóm Công ty như sau:

| | Hoạt động kinh doanh bất động sân | Hoạt động Xây lấp | Các lĩnh vực khác | Cộng |
|--|--|------------------------------|------------------------------|--------------------------|
| Số cuối năm | | | | |
| Tài sản trực tiếp của bộ phận | 1.051.960.621.326 | 110.366.771.614 | 1.096.423.220 | 1.163.423.816.160 |
| Tài sản phân bổ cho bộ phận | 32.854.200.063 | 6.872.024.125 | 702.441.345 | 40.428.665.532 |
| Các tài sản không phân bổ theo bộ phận | | | | 73.729.860.033 |
| Tổng tài sản | | | | 1.277.582.341.725 |
| Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận | 233.300.324.083 | 86.457.712.200 | 7.096.055.009 | 326.854.091.292 |
| Nợ phải trả phân bổ cho bộ phận | | | | - |
| Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận | | | | 58.124.416.305 |
| Tổng nợ phải trả | | | | 384.978.507.597 |
| Số đầu 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 |

3. Số liệu so sánh**3a. Áp dụng chế độ kế toán mới**

Như đã trình bày tại thuyết minh số III.1, từ ngày 01 tháng 01 năm 2015 Nhóm Công ty đã áp dụng Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp thay thế Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính cũng như Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính thay thế cho phần XIII - Thông tư số 161/2007/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2007 của Bộ Tài chính hướng dẫn lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 25 "Báo cáo tài chính hợp nhất và kế toán các khoản đầu tư vào công ty con". Nhóm Công ty đã trình bày lại các số liệu so sánh theo quy định của Chế độ kế toán doanh nghiệp mới này.

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 2015

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

3b. Ảnh hưởng của việc áp dụng chế độ kế toán mới

Ảnh hưởng của việc áp dụng chế độ kế toán mới đến số liệu so sánh trên Báo cáo tài chính hợp nhất như sau:

| | Mã số | Số liệu trước điều chỉnh | Các điều chỉnh | Số liệu sau điều chỉnh | Ghi chú |
|---|--------------|---------------------------------|-----------------------|-------------------------------|----------------|
| Bảng cân đối kế toán hợp nhất | | | | | |
| Phải thu ngắn hạn khác | 136 | 15.516.462.723 | 87.178.148.257 | 102.694.610.980 | i |
| Hàng tồn kho | 141 | 1.055.516.616.136 | (98.727.615.040) | 956.789.001.096 | ii |
| Tài sản ngắn hạn khác | 155 | 64.132.028.257 | (64.132.028.257) | - | i |
| Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn | 241 | - | 98.727.615.040 | 98.727.615.040 | ii |
| Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết | 252 | 23.046.120.000 | (23.046.120.000) | - | i |
| Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 312 | 251.356.782.555 | (123.293.096.543) | 128.063.686.012 | iii |
| Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn | 318 | - | 681.552.072 | 681.552.072 | iv |
| Phải trả ngắn hạn khác | 319 | 101.565.384.525 | (59.652.658.012) | 41.912.726.513 | v |
| Người mua trả tiền trước dài hạn | 332 | - | 123.293.096.543 | 123.293.096.543 | iii |
| Doanh thu chưa thực hiện dài hạn | 336 | 30.648.787.340 | (681.552.072) | 29.967.235.268 | iv |
| Phải trả dài hạn khác | 337 | - | 59.652.658.011 | 59.652.658.011 | v |
| Quỹ đầu tư phát triển | 418 | 22.607.418.726 | 45.416.879.363 | 68.024.298.089 | vi |
| Quỹ dự phòng tài chính | 418 | 45.416.879.363 | (45.416.879.363) | | vi |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất | | | | | |
| Thu nhập khác | 31 | 1.727.343.026 | (420.189.258) | 1.307.153.768 | vii |
| Chi phí khác | 32 | 567.839.331 | (420.189.258) | 147.650.073 | vii |
| Lãi cơ bản trên cổ phiếu | 70 | 601 | (29) | 572 | |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất | | | | | |
| Tăng, giảm các khoản phải thu | 09 | (3.801.667.882) | 389.118.815 | (3.412.549.067) | viii |
| Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh | 13 | | (389.118.815) | (389.118.815) | viii |
| (i) Phải thu ngắn hạn khác; Tài sản ngắn hạn khác và Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết | | | | | |
| Các điều chỉnh bao gồm: | | | | | |
| Phân loại số dư tạm ứng từ chỉ tiêu tài sản ngắn hạn khác sang chỉ tiêu phải thu ngắn hạn khác | | | | 64.132.028.257 | |
| Phân loại góp vốn liên doanh không thành lập pháp nhân sang phải thu khác | | | | 23.046.120.000 | |
| Cộng | | | | 87.178.148.257 | |
| (ii) Hàng tồn kho và Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn | | | | | |
| Các điều chỉnh bao gồm: | | | | | |
| Phân loại số dư chi phí sản xuất dở dang của các dự án chưa hoàn thiện thủ tục pháp lý hoặc các dự án có thời gian hoàn thành trên 12 tháng từ chỉ tiêu hàng tồn kho sang chỉ tiêu chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn | | | | 98.727.615.040 | |

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 2015

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

| | | |
|--------|--|-----------------|
| (iii) | Người mua trả tiền trước ngắn hạn và Người mua trả tiền trước dài hạn Các điều chỉnh bao gồm: Phân loại số dư của người mua trả tiền trước có thời hạn trên 12 tháng từ chỉ tiêu người mua trả tiền trước sang chỉ tiêu người mua trả tiền trước dài hạn | 123.293.096.543 |
| (iv) | Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn và Doanh thu chưa thực hiện dài hạn Các điều chỉnh bao gồm: Phân loại doanh thu chưa thực hiện có thời hạn dưới 12 tháng từ chỉ tiêu doanh thu chưa thực hiện dài hạn sang chỉ tiêu doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn | 681.552.072 |
| (v) | Phải trả ngắn hạn khác và Phải trả dài hạn khác Các điều chỉnh bao gồm: Phân loại các khoản phải trả khác có thời hạn trên 12 tháng từ chỉ tiêu phải trả ngắn hạn khác sang chỉ tiêu phải trả dài hạn khác | 59.652.658.011 |
| (vi) | Quỹ đầu tư phát triển và Quỹ dự phòng tài chính Các điều chỉnh bao gồm: Phân loại các khoản phải trả khác có thời hạn trên 12 tháng từ chỉ tiêu phải trả ngắn hạn khác sang chỉ tiêu phải trả dài hạn khác | 45.416.879.363 |
| (vii) | Thu nhập khác và Chi phí khác Trình bày thu nhập thuần từ việc thanh lý tài sản cố định | |
| (viii) | Tăng, giảm các khoản phải thu và Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh Bổ sung chỉ tiêu tăng giảm chứng khoán kinh doanh | |

4. Quản lý rủi ro tài chính

Hoạt động của Nhóm 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 Nhóm Công ty 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.

4a. 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 Nhóm Công ty.

Nhóm 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

Nhóm Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ giao dịch với các đơn vị có khả năng tài chính tốt, yêu cầu mở thư tín dụng hoặc có tài sản đảm bảo đối với các đơn vị giao dịch lần đầu hay chưa có thông tin về khả năng tài chính. Ngoài ra, nhân viên kế toán công nợ thường xuyên theo dõi nợ phải thu để đôn đốc thu hồi.

Khoản phải thu khách hàng của Nhóm Công ty 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.

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 2015

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

Tiền gửi ngân hàng

Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn và không có kỳ hạn của Nhóm Công ty được gửi tại các ngân hàng được nhiều người biết đến ở Việt Nam 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 hoặc 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 | 54.802.187.159 | | | | 54.802.187.159 |
| Chứng khoán kinh doanh | | 930.695.740 | | | 930.695.740 |
| Phải thu khách hàng | 39.532.798.011 | | | | 39.532.798.011 |
| Các khoản phải thu khác | 9.271.186.649 | | | | 9.271.186.649 |
| Tài sản tài chính sẵn sàng để bán | | 26.004.980.980 | | | 26.004.980.980 |
| Cộng | 103.606.171.819 | 26.935.676.720 | | | 130.541.848.539 |
| Số đầu năm | | | | | |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 87.684.500.522 | | | | 87.684.500.522 |
| Chứng khoán 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 | 10.942.043.133 | | | | 10.942.043.133 |
| 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 |

4b. Rủi ro thanh khoản

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

Rủi ro thanh khoản của Nhóm 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.

Nhóm 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.

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 2015

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

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 | | | | |
| Phải trả người bán | 16.008.297.966 | | | 16.008.297.966 |
| Chi phí phải trả | 29.132.266.838 | | | 29.132.266.838 |
| Các khoản phải trả khác | 114.741.864.822 | 83.322.105.880 | | 198.063.970.702 |
| Cộng | 159.882.429.626 | 83.322.105.880 | | 243.204.535.506 |
| Số đầu năm | | | | |
| 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 | 34.413.519.354 | 59.652.658.011 | | 94.066.177.365 |
| Cộng | 59.278.773.552 | 59.652.658.011 | | 118.931.431.563 |

Ban lãnh đạo Nhóm Công ty cho rằng mức độ rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Nhóm Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

4c. *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 Nhóm Công ty gồm: rủi ro về giá chứng khoán và rủi ro giá hàng hóa/nguyên vật liệu.

Các phân tích về độ nhạy, các đánh giá dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 và ngày 31 tháng 12 năm 2014 trên cơ sở giá trị nợ thuần. Mức thay đổi của giá chứng khoán, giá hàng hóa/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 Nhóm Công ty nắm giữ có thể bị ảnh hưởng bởi các rủi ro về giá trị tương lai của chứng khoán đầu tư. Nhóm 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.

Ban lãnh đạo Nhóm Công ty đánh giá mức độ ảnh hưởng do biến động của giá chứng khoán đến lợi nhuận sau thuế và vốn chủ sở hữu của Nhóm Công ty là không đáng kể.

Rủi ro về giá hàng hóa/nguyên vật liệu

Nhóm Công ty có rủi ro về sự biến động của giá hàng hóa/nguyên vật liệu. Nhóm Công ty quản lý rủi ro về giá hàng hóa/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.

Nhóm Công ty chưa sử dụng các công cụ phái sinh đảm bảo để phòng ngừa các rủi ro về giá hàng hóa/nguyên vật liệu.

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 2015

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

4d. Tài sản đảm bảo

Nhóm 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 2015 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2014.

5. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính

Tài sản tài chính

Giá trị ghi sổ của các tài sản tài chính như sau:

| | Số cuối năm | | Số đầu năm | |
|------------------------------------|------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------------|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá gốc | Dự phòng |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 54.802.187.159 | | 87.684.500.522 | |
| Chứng khoán kinh doanh | 930.695.740 | (481.623.740) | 904.986.855 | (93.033.855) |
| Phải thu khách hàng | 39.532.798.011 | | 26.460.534.985 | |
| Các khoản phải thu khác | 9.271.186.649 | | 10.942.043.133 | |
| Tài sản tài chính sẵn sàng để bán | 26.004.980.980 | (23.993.080.980) | 26.004.980.980 | (23.279.180.980) |
| Cộng | <u>130.541.848.539</u> | <u>(24.474.704.720)</u> | <u>151.997.046.475</u> | <u>(23.372.214.835)</u> |

Nợ phải trả tài chính

Giá trị ghi sổ của nợ phải trả tài chính như sau:

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|-------------------------|------------------------|------------------------|
| Phải trả người bán | 16.008.297.966 | 20.750.365.102 |
| Vay và nợ | 29.132.266.838 | 4.114.889.096 |
| Các khoản phải trả khác | 198.063.970.702 | 94.066.177.365 |
| Cộng | <u>243.204.535.506</u> | <u>118.931.431.563</u> |

Giá trị hợp lý

Nhóm Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính do Thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 06 tháng 11 năm 2009 của Bộ Tài chính cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể.

6. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

Nguyễn Văn Quân
Người lập biểu

Đỗ Huy Khải
Kế toán trưởng



Lập, ngày 19 tháng 3 năm 2016

Nguyễn Văn Kha
Người đại diện theo pháp luật