



LIDECO

Số: 08/CBTT-LIDECO-2022

Ngày 01 tháng 04 năm 2022

**CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ
CỦA ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC VÀ SGDCCK TP HCM**

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- Sở giao dịch chứng khoán TP.HCM

Công ty: Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm

Mã chứng khoán: NTL

Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 2A, N09B1, KĐT M Dịch Vọng, Cầu Giấy, Hà Nội

Điện thoại: 024.2214124

Fax: 024.2214125

Người thực hiện công bố thông tin: Ông Nguyễn Văn Kha – Chủ tịch HĐQT

Địa chỉ: Tầng 2A, N09B1, KĐT M Dịch Vọng, Cầu Giấy, Hà Nội

Điện thoại: 024.2214124

Fax: 024.2214125

Loại thông tin công bố: 24h 72h Yêu cầu Bất thường Định kỳ

Nội dung thông tin công bố:

Báo cáo thường niên năm 2021

Tài liệu công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 01/04/2022 tại đường link <http://lideco.vn/?p=6327>

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

Người đại diện theo pháp luật

Nơi nhận:

- Như k/g;
- CBTT;
- Lưu VT.



Nguyễn Văn Kha

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



BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN/ANNUAL REPORT

NĂM 2021

I. Thông tin chung/ General information

1. Thông tin khái quát/ General information

- Tên giao dịch/ *Trading name*: CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM/
Tu liem Urban Development Joint-Stock Company
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số/*Certificate of business registration No*:
0101533886
- Vốn điều lệ/ *Charter capital*: 609.899.500.000 đồng
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu/ *Owner's capital*: 609.899.500.000 đồng
- Địa chỉ/*Address*: Tầng 2A, Nhà N09B1, KĐT Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, Cầu
Giấy, Hà Nội
- Số điện thoại/*Telephone*: 024-2214124
- Số fax/*Fax*: 024-2214125
- Website: <http://www.lideco.vn>
- Mã cổ phiếu/*Securities code*: NTL

Quá trình hình thành và phát triển/Incorporation and development process

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.

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 sửa đổi lần thứ 14 ngày 29/07/2020. Vốn điều lệ là 609.899.500.000 đồng (Sáu trăm linh chín tỷ, tám trăm chín chín triệu, năm trăm nghìn đồng)

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.
- ❖ 29/07/2020 Công ty hoàn tất thay đổi đăng ký kinh doanh lần thứ 14 sau khi thông qua Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020 nội dung hủy cổ phiếu quỹ, giảm vốn Điều lệ.

Ngày 11/09/2020, Sở giao dịch chứng khoán TP HCM đã có quyết định thay đổi đăng ký niêm yết chấp thuận cho Công ty cổ phần phát triển Đô thị Từ Liêm được thay đổi đăng ký niêm yết chứng khoán với nội dung thay đổi giá trị, số lượng chứng khoán niêm yết kể từ ngày 15/09/2020.

Vốn điều lệ sau khi thay đổi là: 609.899.500.000 đồng.

Các sự kiện khác/Other events

- ❖ 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 KĐT 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 và đã được Tổ chức chứng nhận BSI đánh giá và cấp giấy chứng nhận.

- ❖ Năm 2012
Dừng đầu tư tại Dự án KĐT Hòa Sơn.
- ❖ Năm 2014
Thoái vốn góp và Thống nhất phương thức chuyển nhượng vốn góp tại Công ty Cổ phần LIDECO 3.
Quyết định thoái toàn bộ phần vốn góp tương đương 51% vốn điều lệ Công ty cổ phần Lidecol
- ❖ Năm 2016
Quyết định đầu tư dự án chung cư cao tầng tại lô 4,5 Phường Trần Hưng Đạo, 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.
Cử đại diện phân vốn góp tham gia HĐQT và nguồn vốn để thành lập pháp nhân thực hiện dự án “Tổ hợp nhà ở cao tầng kết hợp dịch vụ thương mại và văn phòng tại điểm X3 – GD II, thị trấn Cầu Diễn – Từ Liêm – HN “
Quyết định thành lập chi nhánh Công ty để thực hiện dự án tại Thành phố Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh
Chuyển đổi hệ thống quản lý chất lượng 9001-2008 sang phiên bản 9001-2015.
Phê duyệt việc thành lập pháp nhân mới để thực hiện công trình hỗn hợp kinh doanh dịch vụ có ký hiệu HH tại Khu đô thị mới Dịch Vọng, Cầu Giấy, HN.
- ❖ Năm 2017
Chuyển nhượng một phần dự án gắn liền với quyền sử dụng 5.265m² đất tại ô NO-10 khu đô thị mới Dịch Vọng, quận Cầu Giấy cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô.

Chuyển nhượng tài sản trên đất gắn liền với quyền thuê đất 50 năm dự án Tòa nhà có chức năng thương mại tại tổ 28 phường Dịch Vọng, Cầu Giấy, HN.

Phê duyệt hợp đồng chuyển nhượng vốn góp cổ phần tại Công ty CP Nhà Mỹ Xuân HN

❖ Năm 2018

Phê duyệt phương án thoái vốn tại Công ty CP Lideco 2.

Phê duyệt phương án thoái vốn tại Công ty CP Lideco 8.

❖ Năm 2019

Bầu HĐQT nhiệm kỳ 2019-2024. Phân công nhiệm vụ các thành viên HĐQT, tái bổ nhiệm và kiện toàn bộ máy lãnh đạo Công ty.

❖ Năm 2020-2021

Bầu bổ sung 01 TV ĐLHĐQT đảm bảo tỷ lệ TV ĐL HĐQT và thành viên HĐQT không điều hành theo quy định pháp luật hiện hành. Tập trung đầu tư, xây dựng, kinh doanh các dự án đang có sẵn. Ổn định bộ máy tổ chức, quản lý và quản trị Công ty. Tiếp tục theo đuổi các dự án được giao lập quy hoạch và nghiên cứu mở rộng quỹ đất.

2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh/ *Lines and locations of the business:*

- Ngành nghề kinh doanh/*Lines of the business:*

- ❖ 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;

- Địa bàn kinh doanh/*Location of business:*

Địa bàn hoạt động chính của Công ty tại Hà Nội. Năm 2016, Công ty thành lập Chi nhánh LIDECO – Hạ Long để thực hiện đầu tư các dự án tại Tỉnh Quảng Ninh.

3. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý/ *Information about governance model, business organization and managerial apparatus*

- Mô hình quản trị/ *Governance model*.

Đại hội đồng cổ đông

Hội đồng quản trị

Ban Tổng giám đốc

- Cơ cấu bộ máy quản lý/ *Management structure*.

Duy trì và hoạt động hiệu quả bộ máy cơ quan Công ty gồm 5 phòng chức năng, 2 ban quản lý dự án, 1 chi nhánh tại Hạ Long.

- Các công ty con, công ty liên kết/ *Subsidiaries, associated companies*:

4. *Định hướng phát triển/ Development orientations*

- Các mục tiêu chủ yếu của Công ty/ *Main objectives of the Company*..

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.

Kiên 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

- **Chiến lược phát triển trung và dài hạn/ *Development strategies in medium and long term***.

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.

- **Các mục tiêu phát triển bền vững (môi trường, xã hội và cộng đồng) và chương trình chính liên quan đến ngắn hạn và trung hạn của Công ty/ *Corporate objectives with***

regard to Corporate environment, society and community Sustainability.

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”.

5. Các rủi ro/ Risks:

Do ảnh hưởng của dịch Covid – 19 đến hoạt động kinh doanh bất động sản, doanh thu của Công ty sụt giảm hơn 10% so với năm trước, tỷ suất lợi nhuận giảm. Tuy nhiên, Ban lãnh đạo đã thực hiện đánh giá về tác động tổng thể của tình hình đối với hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty cũng như các ảnh hưởng đến tài chính, bao gồm khả năng thu hồi nợ và nhận thấy dịch Covid-19 không có ảnh hưởng trọng yếu đến hoạt động kinh doanh của Công ty trong năm qua.

II. Tình hình hoạt động trong năm/ Yearly Operations

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh/ Situation of production and business operations

Năm 2021, trong bối cảnh các tỉnh thành trên cả nước liên tục phải thực hiện giãn cách xã hội. Các dự án Công ty đang triển khai thi công xây dựng tại Thành phố Hạ Long và thủ đô Hà Nội phải dừng hoặc giãn tiến độ xây dựng, bên cạnh đó, ảnh hưởng bởi thiếu hụt nhân công lao động, khó khăn trong các công tác thu hồi công nợ khách hàng, tiến độ hoàn thiện hồ sơ thủ tục pháp lý dự án cũng bị ảnh hưởng nhất định...Đứng trước những khó khăn, thách thức do ảnh hưởng của dịch bệnh Covid 19, HĐQT Công ty xác định năm 2021 là một năm quan trọng trong việc thay đổi chiến lược kinh doanh và hướng tới sự phát triển bền vững. Kết thúc năm 2021, dù không đạt 100% tỷ lệ hoàn thành kế hoạch doanh thu và lợi nhuận đã thông qua tại ĐHCĐ 2021, nhưng về cơ bản, HĐQT Công ty cho rằng năm 2021 vẫn là một năm thành công của Công ty trong việc duy trì ổn định công tác kinh doanh nhà, tiết kiệm chi phí quản lý, quản trị dòng tiền an toàn, hiệu quả, đảm bảo việc làm và thu nhập cho CBNV Công ty.

- Tình hình thực hiện so với kế hoạch/ *Implementation situation/actual progress against the plan:*

1	Tổng doanh thu:	585.970.626.871	73.1%
	<i>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ:</i>	576.723.888.348	

	<i>Doanh thu hoạt động tài chính</i>	7.764.518.022	
	<i>Thu nhập khác</i>	1.482.220.501	
2	Tổng lợi nhuận trước thuế:	300.603.828.652	85.7%
3	Thu nhập bình quân	20.000.000 đ/ng/th	100%
4	Cổ tức	25%	100%
1	Tổng doanh thu:	585.970.626.871	73.1%

2. Tổ chức và nhân sự/Organization and Human resource

- Danh sách Ban điều hành/ List of the Board of Directors:

- ❖ Ông Vũ Gia Cường – Tổng giám đốc.
- ❖ Ông Nguyễn Hữu Lập – Phó Tổng giám đốc phụ trách BQL DA KĐTM Dịch Vụ.
- ❖ Ông Lê Minh Tuấn – Phó Tổng giám đốc phụ trách công tác tổ chức hành chính và đầu tư dự án
- ❖ Ông Nguyễn Hồng Khiêm - Phó Tổng giám đốc & Phụ trách công tác tư vấn giám sát
- ❖ Ông Trần Trọng Nghĩa – Phó Tổng giám đốc & Giám đốc Chi nhánh Lideco – Hạ Long
- ❖ Ông Đinh Đức Tiếp – Phó Tổng giám đốc phụ trách công tác kinh tế & kế hoạch và quản lý vận hành dự án KDDTM BQL 32.
- ❖ 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 15/03/2022): 3.693.312 cổ phần

Họ và tên: **NGUYỄN HỮU LẬP**

Giới tính: Nam

Ngày tháng năm sinh: 06/03/1962

Nơi sinh: Ba Vì, 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 15/03/2022):	549.412 cổ phần
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.
 - + Từ năm 2001-tháng 4/2015 Kế toán trưởng Công ty
 - + Từ tháng 4/2015-Tháng 4/2019 Phó TGD Công ty
 - + Từ tháng 4/2019 đến nay Thành viên HĐQT & Phó TGD Công ty
- Các chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức niêm yết:
- Số CP nắm giữ (tại thời điểm 15/03/2022): 5.050.000 cổ phần

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.
+ Từ tháng 4/2019 đến nay	Thành viên HĐQT & Phó Tổng giám đốc
Các chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức niêm yết:	Thành viên HĐQT & Phó Tổng giám đốc
Số CP nắm giữ (tại thời điểm 15/03/2022):	925.024 cổ phần
Họ và tên:	TRẦN TRỌNG NGHĨA
Giới tính:	Nam
Ngày tháng năm sinh:	8/8/1971
Nơi sinh:	Chí Linh – Hải Hưng
CMND:	011630554
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Địa chỉ thường trú:	Tổ 2 khu 4C phường Hồng Hải, TP Hạ Long, QN
Số ĐT liên lạc:	0333.820678
Trình độ chuyên môn:	Cử nhân Kinh tế
Quá trình công tác:	

+ Từ T10/1997 đến 10/2007 Công ty cổ phần quốc tế Hoàng Gia
 + Từ T11/2007 đến T6/2016 Công ty đầu tư tài chính Hoàng Long
 + T6/2016 - Nay P.TGD Công ty LIDECO & GĐCN

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 15/03/2022): 0 cổ phần

Họ và tên:	Đinh Đức Tiệp
Giới tính:	Nam
Ngày tháng năm sinh:	25/11/1984

Nơi sinh:	Hải Quang - Hải Hậu Nam Định
CMND/ Hộ chiếu:	số 013479820 cấp tại Công An Hà Nội. Ngày 10/11/2011
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Địa chỉ thường trú:	P214 - CT2A - KĐT Mỹ Đình II - TDP12, Mỹ Đình II, Nam Từ Liêm, Hà Nội
Số ĐT liên lạc:	024.2214124
Trình độ văn hóa:	Đại Học
Trình độ chuyên môn:	Kỹ Sư Xây Dựng
Tóm tắt quá trình công tác:	<p>Từ 04/ 2008 đến 10/2010 là kỹ sư xây dựng công ty CP xây dựng và Thương mại Sao Bắc</p> <p>Từ 11/2009 đến 12/2010 là chuyên viên Công ty CP phát triển đô thị Từ Liêm</p> <p>Từ 01/2011 đến 05/2012 là Tổng giám đốc Công ty đầu tư và dầu khí Miền Nam</p> <p>Từ 06/2012 đến 12/2014 là Phó Giám đốc Công ty CP xây dựng DETECH Hà Nội</p> <p>Từ 01/2015 đến 31/12/2018 là Giám đốc Công ty CP phát triển đầu tư xây dựng Tây Đô</p> <p>Từ 04/2019 đến nay làm tại Công ty CP phát triển đô thị Từ Liêm – Chức vụ Phó TGD</p>
Số CP nắm giữ (tại thời điểm 15/03/2022):	0%
Tỷ lệ sở hữu chứng khoán của mẹ là bà Nguyễn Thị Mai.	<p>Sở hữu 3.300.040 cp NTL</p> <p>(*) Ngày 21/03/2022 bà Nguyễn Thị Mai – Cổ đông lớn & Người có liên quan của người nội bộ Đinh Đức Tiệp – P.TGD Công ty đã có thông báo giao dịch bán cổ phiếu NTL khối lượng 600.000 cp giảm tỷ lệ nắm giữ từ 5.41% xuống còn 4.43%. Giao dịch dự kiến được thực hiện từ ngày 28/03/2022 – 26/04/2022.</p>

- Những thay đổi trong ban điều hành/ *Changes in the Board of Management:*

- Số lượng cán bộ, nhân viên. Tóm tắt chính sách và thay đổi trong chính sách đối với

người lao động./Number of staffs. Summary and changes of the employee policies.

Tại ngày kết thúc năm tài chính Công ty có 101 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 104 nhân viên).

3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án/Investment activities, project implementation

a) Các khoản đầu tư lớn/ Major investments:

Dự án khu đô thị tại các phường Cao Thắng, Hà Khánh và Hà Lâm thành phố Hạ Long (23 ha)

- Đã thi công xong và đang tập trung làm thủ tục nghiệm thu và bàn giao hạ tầng khu I. Các hạng mục hạ tầng khu 2 hiện đã hoàn thành 95% khối lượng công việc.

Dự án KĐT M BQL32 (Khu đô thị LIDECO):

- Tổ chức xây dựng 165 căn nhà thấp tầng còn lại để đưa vào kinh doanh trong năm 2021.

Dự án KĐT M Dịch Vọng

- Trong năm, đã phối hợp với Quận Cầu Giấy và các phường GPMB được 1 phần đất của vị trí No 11.

b) Các công ty con, công ty liên kết/ Subsidiaries, associated companies: (Tóm tắt về hoạt động và tình hình tài chính của các công ty con, công ty liên kết)/ (Summarizing the operations and financial situation of the subsidiaries, associated companies).

Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty sở hữu 649.000 Cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bạch Đằng TMC, chiếm 14,11% vốn của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bạch Đằng TMC.

4. Tình hình tài chính/ Financial situation

a) Tình hình tài chính/ Financial situation

Chi tiêu/ Financial Figure	Năm 2020/Year 2020	Năm 2021/Year 2021	% tăng giảm/ % change
----------------------------	--------------------------	--------------------------	-----------------------------

Tổng giá trị tài sản/ <i>Total asset</i>	1.809.934	1.876.988	+3.7%
Doanh thu thuần/ <i>Net revenue</i>	652.852	576.723	-11.66%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/ <i>Profit from operating activities</i>	369.639	307.046	-16.93%
Lợi nhuận khác/ <i>Other profits</i>	594	-6.442	
Lợi nhuận trước thuế/ <i>Profit before tax</i>	370.233	300.603	-18.8%
Lợi nhuận sau thuế/ <i>Profit after tax</i>	295.404	237.956	-19.45%
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức/ <i>Payout ratio</i>	25%	25%	0

- Các chỉ tiêu khác/ *other figures:*

b) Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu/*Major financial benchmarks:*

Chỉ tiêu/ <i>Benchmarks</i>	Năm 2020/ <i>Year 2020</i>	Năm 2021/ <i>Year 2021</i>	Ghi chú/ <i>Note</i>
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán/ <i>Solvency ratio</i>			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn/ <i>Current ratio:</i>	2.71	2.8	
Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn (<i>Short term Asset/Short term debt</i>)			
+ Hệ số thanh toán nhanh/ <i>Quick ratio:</i>			
<u>Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho</u>	1.0	1.58	
Nợ ngắn hạn <u>Short term Asset - Inventories</u>			
<u>Short term Debt</u>			
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn/ <i>capital structure Ratio</i>			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản (<i>Debt/Total assets ratio</i>)	0.35	0.34	

+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu (<i>Debt/Owners' Equity ratio</i>)	0.55	0.52	
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động/ Operation capability Ratio			
+ Vòng quay hàng tồn kho/ <i>Inventory turnover:</i>	0.21	0.21	
Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân (<i>Cost of goods sold/Average inventory</i>)			
Doanh thu thuần/Tổng tài sản (<i>Net revenue/ Total Assets</i>)	0.36	0.34	
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời/ Target on Profitability			
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần (<i>profit after tax/ Net revenue Ratio</i>)	0.45	0.41	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu (<i>profit after tax/ total capital Ratio</i>)	0.25	0.19	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản (<i>profit after tax/ Total assets Ratio</i>)	0.16	0.12	
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần (<i>Operating profit/ Net revenue Ratio</i>)	0.57	0.53	
.....			

5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu/*Shareholders structure, change in the owner's equity.*

a) Cổ phần/*Shares:*

Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành:	60.989.950
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng:	60.989.950
Cổ phiếu phổ thông:	60.989.950

Cổ phiếu ưu đãi:	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại:	
Cổ phiếu phổ thông:	
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:	-

b) Cơ cấu cổ đông/Shareholders structure:

STT	Đối tượng	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số lượng cổ đông	Cơ cấu cổ đông (*) Shareholding structure	
					Tổ chức	Cá nhân
NO.	Subject	Number of shares	Proportional ownership (%)	Number of shareholders	Institution	Individual
1	Cổ đông lớn/ Major Shareholders	21.445.212	35.16	5		5
	- Trong nước/Domestic	21.445.212	35.16	5		5
	- Nước ngoài/Foreign					
2	Cổ đông khác/ Other shareholders	39.544.738	64.84	8.471	62	8.409
	- Trong nước/ Domestic	32.791.378	53.77	8.288	35	8.253
	- Nước ngoài/Foreign	6.753.360	11.07	183	27	156
TỔNG CỘNG/ TOTAL		60.989.950	100	8.476	62	8.414
Trong đó: - Trong nước/Domestic		54.236.590	88.93	8.293	35	8.258
- Nước ngoài/Foreign		6.753.360	11.07	183	27	156

(TÓM TẮT NỘI DUNG SỐ CỔ ĐÔNG CHỐT NGÀY 15/03/2022 ĐỂ THỰC HIỆN QUYỀN THAM DỰ ĐHĐCĐ THƯỜNG NIÊN 2022)

c) Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu/ Change in the owner's equity:

d) Giao dịch cổ phiếu quỹ/ *Transaction of treasury stocks:*

e) Các chứng khoán khác/ *Other securities:*

III. Báo cáo và đánh giá của Ban Giám đốc/ *Report and assessment of the Board of Management*

1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh/ *Assessment of operating results*

Mặc dù trong năm 2021 tình hình dịch bệnh diễn biến khá phức tạp, nhân lực nhiều túc thiếu hụt nhưng hoạt động SXKD của Công ty vẫn đạt kết quả tốt.

2. Tình hình tài chính/ *Financial Situation*

a) Tình hình tài sản/ *Assets*

Phân tích tình hình tài sản, biến động tình hình tài sản (phân tích, đánh giá hiệu quả sử dụng tài sản và nợ phải thu quá hạn ảnh hưởng đến kết quả hoạt động kinh doanh)/ *Analysis of assets and changes in assets (analysis and assessment of the efficiency of assets usage and bad receivable debts that affect operating results).*

Chỉ tiêu	2020		2021	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	1,725,066,648,281	95.31%	1,827,833,189,301	97.38
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	288,288,757,537		371,121,019,724	
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	262,915,803,014		276,918,140,503	
IV. Hàng tồn kho	1,158,303,928,504		1,154,740,447,861	
V. Tài sản ngắn hạn khác	15,558,159,226		0	
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	84,868,333,866	4.69%	49,155,666,193	2.62
I. Các khoản phải thu dài hạn	5,000,000		5,000,000	
II. Tài sản cố định	36,666,641,272		27,827,745,643	
IV. Tài sản dở dang dài hạn	12,120,701,969		12,120,701,969	
V. Đầu tư tài chính dài hạn	34,348,300,000		8,599,250,000	
VI. Tài sản dài hạn khác	1,727,690,625		602,968,581	
Tổng tài sản	1,809,934,982,147	100	1,876,988,855,494	100

b) Tình hình nợ phải trả/ *Debt Payable*

- Phân tích nợ phải trả xấu, ảnh hưởng chênh lệch của tỉ lệ giá hối đoái đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty, ảnh hưởng chênh lệch lãi vay/ *Analysis of outstanding debts, impact of the exchange rate changes on operating results of the company, and the cost of borrowing to the company's results.*

Công ty không có các khoản vay quá hạn chưa thanh toán

Vay ngắn hạn

Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam ⁽ⁱ⁾	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	-	30.000.000.000

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Vay ngắn hạn các cá nhân ⁽ⁱⁱ⁾	-	93.030.228.925
Bà Nguyễn Thị Hồng Thắm	-	30.000.000.000
Ông Đỗ Anh Tuấn	-	27.030.228.925
Ông Nguyễn Ngọc Thắng	-	15.000.000.000
Ông Nguyễn Xuân Hanh	-	15.000.000.000
Bà Nguyễn Thị Thảo	-	6.000.000.000
Cộng	-	123.030.228.925
<i>(i) Khoản vay Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Tây Hà Nội theo hợp đồng tín dụng số 01/2020-HĐCVTL/NHCT146-LIDECO ngày 17 tháng 6 năm 2020 để chi trả cổ tức năm 2019 cho cổ đông của Công ty với lãi ghi trên từng giấy nhận nợ, thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên. Khoản vay được đảm bảo bằng Hợp đồng cầm cố giấy tờ có giá là trái phiếu VietinBank số 02/2019/HĐBĐ/NHC146-LIDECO ngày 15/6/2020 ký giữa Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm và Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Tây Hà Nội. Khoản vay đã được tất toán trong năm.</i>		
<i>(ii) Khoản vay tín chấp các cá nhân theo các hợp đồng vay vốn ngày 28 tháng 9 năm 2020, thời hạn vay 6 tháng, lãi suất 13%/năm, lãi vay được trả vào cuối thời hạn vay. Toàn bộ khoản vay đã được tất toán trong năm.</i>		

3. *Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý/ Improvements in organizational structure, policies, management.* Không có

4. *Kế hoạch phát triển trong tương lai/ Development plans in the future:*

Những chỉ tiêu phấn đấu năm 2022:

STT	NỘI DUNG	Giá trị
1	Doanh Thu	700 tỷ đồng
2	Lợi nhuận trước thuế	300 tỷ đồng
3	Cổ tức	25%
4	Thu nhập bình quân	20.000.000 đ/1ng/th

Tiếp tục nghiên cứu tìm kiếm cơ hội đầu tư các dự án mới để tạo công việc cho Công ty trong những năm tiếp theo.

5. *Giải trình của Ban Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán (nếu có) – Không có*

6. *Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của công ty/ Report related impact of the Company on the environment and society:*

6.1. *Quản lý nguồn nguyên vật liệu/Management of raw materials:*

a) *Tổng lượng nguyên vật liệu được sử dụng để sản xuất và đóng gói các sản phẩm và dịch vụ chính của tổ chức trong năm/ The total amount of raw materials used for the manufacture and packaging of the products as well as services of the organization during the year.*

Không có thông tin chính xác

b) Báo cáo tỉ lệ phần trăm nguyên vật liệu được tái chế được sử dụng để sản xuất sản phẩm và dịch vụ chính của tổ chức/ *The percentage of materials recycled to produce products and services of the organization.*

Không có thông tin chính xác

6.2. Tiêu thụ năng lượng/ *Energy consumption:*

a) Năng lượng tiêu thụ trực tiếp và gián tiếp/ *Energy consumption - directly and indirectly.*

b) Năng lượng tiết kiệm được thông qua các sáng kiến sử dụng năng lượng hiệu quả/ *Energy savings through initiatives of efficiently using energy.*

Không có

c) Các báo cáo sáng kiến tiết kiệm năng lượng (cung cấp các sản phẩm và dịch vụ tiết kiệm năng lượng hoặc sử dụng năng lượng tái tạo); báo cáo kết quả của các sáng kiến này/ *The report on energy saving initiatives (providing products and services to save energy or use renewable energy); report on the results of these initiatives.*

Không có

6.3. Tiêu thụ nước: (mức tiêu thụ nước của các hoạt động kinh doanh trong năm)/ *Water consumption (water consumption of business activities in the year)*

a) Nguồn cung cấp nước và lượng nước sử dụng/ *Water supply and amount of water used.*

Không có thông tin chính xác

b) Tỷ lệ phần trăm và tổng lượng nước tái chế và tái sử dụng/ *Percentage and total volume of water recycled and reused.*

Không có thông tin chính xác

6.4. Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường/ *Compliance with the law on environmental protection:*

a) Số lần bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường/ *Number of times the company is fined for failing to comply with laws and regulations on environment.*

Không

b) Tổng số tiền do bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường/ *The total amount to be fined for failing to comply with laws and regulations on the environment.*

Các dự án của Công ty luôn tuân thủ các quy định về hồ sơ pháp lý, đáp ứng các chuẩn mực về bảo vệ môi trường.

6.5. Chính sách liên quan đến người lao động/ *Policies related to employees*

a) Số lượng lao động, mức lương trung bình đối với người lao động/ *Number of employees, average wages of workers.*

Tại ngày kết thúc năm tài chính Công ty có 101 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 104 nhân viên).

Thu nhập Bình quân 20 triệu đồng/ng/th.

b) Chính sách lao động nhằm đảm bảo sức khỏe, an toàn và phúc lợi của người lao động/ *Labor policies to ensure health, safety and welfare of workers.*

Công ty thực hiện đầy đủ các chế độ cho người lao động như BHXH, BHYT... Hàng năm đều tổ chức khám sức khỏe định kỳ cho 100% CBCNV.

Đối với người lao động trong công ty, HĐQT Công ty luôn quan tâm đảm bảo chế độ lương, thưởng, BHYT, BHXH cho toàn thể cán bộ nhân viên Công ty. Trong năm không có CBCNV bị nghỉ việc, tỷ lệ tiêm phủ 3 mũi vắc xin đạt 100%, phòng y tế Công ty thực hiện test Covid, phun khử khuẩn hàng tuần, hỗ trợ y tế kịp thời cho cán bộ nhân viên Công ty bảo vệ môi trường làm việc vệ sinh và an toàn, giảm thiểu nguy cơ lây nhiễm bệnh trong công ty.

c) Hoạt động đào tạo người lao động/ *Training employees*

- Số giờ đào tạo trung bình mỗi năm, theo nhân viên và theo phân loại nhân viên/ *The average number of training hours per year, according to the staff and classified staff.*

Không có thông tin chính xác

- Các chương trình phát triển kỹ năng và học tập liên tục để hỗ trợ người lao động đảm bảo có việc làm và phát triển sự nghiệp/ *The skills development and continuous learning program to support workers employment and career development.*

Công ty vẫn luôn thông báo các lớp/ khóa đào tạo cập nhật chế độ kế toán, kiểm toán, chế độ về xây dựng cơ bản, tư vấn giám sát công trình, ... tới các phòng/ ban/ chi nhánh để cử cán bộ, nhân viên tham gia.

6.6. Báo cáo liên quan đến trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương/ *Report on responsibility for local community.*

HĐQT Công ty luôn thực hiện tốt trách nhiệm an sinh xã hội và phát triển cộng đồng tại các địa phương nơi Công ty đầu tư dự án và tại Thành phố Hà Nội nơi đặt trụ sở chính Công ty, cụ thể:

- Dù gặp nhiều khó khăn trong công tác đầu tư, xây dựng và kinh doanh do ảnh hưởng của dịch bệnh Covid 19 nhưng HĐQT Công ty luôn phát huy tinh thần trách nhiệm của doanh nghiệp thực hiện nhiệm vụ chính trị - xã hội đối với cộng đồng xã hội. Chung tay chia sẻ với các cấp chính quyền, địa phương trong công tác phòng chống dịch. Tích cực chỉ ủng hộ tuyến đầu chống dịch cho các phường, xã, quận và thành phố nơi có dự án của Công ty đang đầu tư. Ủng hộ quỹ chống dịch Covid Bệnh viện Hữu Nghị HN.
- Ngoài ra, trong năm 2021, HĐQT cũng đã chi tiền ủng hộ các quỹ khuyến học, ủng hộ cho các cháu khiếm thị, các cựu thanh niên xung phong có hoàn cảnh khó khăn, tặng quà cho người cao tuổi, hưu trí, cựu chiến binh đã từng công tác trong Công ty...

6.7. Báo cáo liên quan đến hoạt động thị trường vốn xanh theo hướng dẫn của UBCKNN/
Green capital market activities under the guidance of the SSC.

Chưa tham gia

IV. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Công ty (đối với công ty cổ phần)/Assessments of the Board of Management on the Company's operation (for joint stock companies)

1. *Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty, trong đó có đánh giá liên quan đến trách nhiệm môi trường và xã hội/ Assessments of the Board of Management on the Company's operation, including the assessment related to environmental and social responsibilities.*

- Toàn bộ các thành viên HĐQT, thành viên tiểu ban Kiểm toán nội bộ, ban tổng giám đốc, các trưởng/ phó phòng ban Công ty đều có chứng chỉ quản trị Công ty.
- Trong năm 2021, HĐQT Công ty và bộ phận công bố thông tin thường xuyên cập nhật các quy định mới liên quan đến Luật Doanh nghiệp, Luật chứng khoán và các nghị định, thông tư, quy định CBTT áp dụng đối với Công ty đại chúng niêm yết.
- Thực hiện tốt công tác quan hệ nhà đầu tư và nghĩa vụ công bố thông tin.

2. *Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Giám đốc công ty/Assessment of Board of Directors on Board of Management' performance*

Trong năm 2021, do ảnh hưởng bởi tình hình dịch bệnh Covid 19, công tác họp định kỳ giữa HĐQT và Ban TGD bị hạn chế. Tuy nhiên, HĐQT Công ty vẫn thường xuyên đưa ra các chủ trương mang tính định hướng và giao nhiệm vụ công việc cần triển khai cho từng tháng, quý để đảm bảo công tác điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của ban TGD duy trì ổn định và hiệu quả. Cụ thể các nội dung công việc chính đã triển khai cho năm 2021 như: Thi công 165 căn biệt thự còn lại tại dự án Khu đô thị mới Bắc quốc lộ 32, thi công hạ tầng khu 2 tại Dự án khu đô thị tại các phường Cao Thắng, Hà Khánh và Hà Lâm thành phố Hạ Long (23 ha), công tác bán hàng các căn nhà vườn tại dự án

Khu đô thị mới Bắc quốc lộ 32, giải phóng mặt bằng một số vị trí còn tồn tại tại: dự án KĐT M Dịch Vọng, Khu đô thị mới Bắc quốc lộ 32, dự án khu đô thị tại các phường Cao Thắng, Hà Khánh và Hà Lâm thành phố Hạ Long, tiếp tục triển khai các thủ tục làm hồ sơ đầu tư dự án...

3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị/ Plans, orientations of the Board of Directors

Trước làn sóng dịch bệnh Covid 19 diễn ra lần thứ 4 tại VN và diễn biến vẫn còn phức tạp trên toàn thế giới, ảnh hưởng rất lớn đến đời sống sức khỏe, tinh thần của người dân và tình hình kinh doanh của các doanh nghiệp. HĐQT Công ty luôn xác định những bước đi thận trọng để đảm bảo vừa thích nghi với trạng thái bình thường mới để ổn định kinh doanh vừa nghiên cứu giải pháp để phát triển doanh nghiệp theo hướng bền vững.

- Phân đấu trong năm 2022 hoàn thành xong thủ tục xin chủ trương đầu tư nhà thu nhập thấp tại dự án kinh doanh hạ tầng khu đô thị tại các phường Cao Thắng, Hà Khánh, Hà Lâm, TP Hạ Long.
- Dự án KĐT M Dịch vọng, HN: Phân đấu trong năm 2022 phối hợp cùng chính quyền địa phương đền bù GPMB xong vị trí No11 để cuối năm đưa vào đầu tư xây dựng. Tập trung làm việc với thành phố để hoàn thành xong thủ tục ký hợp đồng thuê đất và trả tiền thuê đất 03 vị trí CC và No10. Vị trí ô đất CC2 dự án KĐT M Dịch vọng làm thủ tục đầu tư theo quy hoạch đã được phê duyệt.
- Trong năm 2022 phải kết thúc xong toàn bộ công tác đầu tư xây dựng tại dự án kinh doanh hạ tầng khu đô thị tại các phường Cao Thắng, Hà Khánh, Hà Lâm, TP Hạ Long và dự án KĐT M BQL32- Hà Nội.
- Dự án 1.78 ha tại Hạ Long trong năm 2022 làm thủ tục đấu giá với Thành phố.
- Tập trung thu hồi công nợ khách hàng còn tồn tại tại các dự án chung cư Lô 4, 5 Hạ Long và DA KĐT M BQL32.
- Dự án kinh doanh hạ tầng khu đô thị tại các phường Cao Thắng, Hà Khánh, Hà Lâm, TP Hạ Long: Sau khi hoàn thiện bổ sung các điều kiện để được chuyển nhượng đất có hạ tầng. Làm thủ tục xin phép Tỉnh, Thành phố để được kinh doanh. Công ty chỉ đưa dự án ra kinh doanh khi có văn bản chấp thuận của cơ quan có thẩm quyền Tỉnh Quảng Ninh.
- Nghiên cứu tìm kiếm cơ hội đầu tư các dự án mới để tạo công việc cho Công ty trong những năm tiếp theo.

V. Quản trị công ty/Corporate governance :

1. Hội đồng quản trị/ Board of Directors

a) Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị/Members and structure of the Board of

Directors:

STT	Thành viên HĐQT	Tỷ lệ sở hữu cổ phần	Chức danh khác tại các tổ chức khác
1	Nguyễn Văn Kha	5.95%	Không có
2	Đình Quang Chiến	12.74%	Chủ tịch HĐQT Công ty CP Đầu tư và phát triển Điện miền trung; Thành viên HĐQT Công ty BHT
3	Vũ Gia Cường	6.06%	Không có
4	Nguyễn Hồng Khiêm	1.63%	Không có
5	Lê Minh Tuấn	5.00%	Không có
6	Trần Quang Hiện	0%	Không có
7	Nguyễn Thu Phương	0%	Không có

b) Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị/*The committees of the Board of Director:*

Tiểu ban kiểm toán nội bộ gồm có 7 thành viên. Cụ thể:

STT	HỌ TÊN	NHIỆM VỤ
1	Ông Trần Quang Hiện	UV độc lập HĐQT trưởng ban.
2	Bà Nguyễn Thu Phương	UV độc lập HĐQT - Phó ban
3	Ông Lê Minh Tuấn	Phó ban
4	Ông Đình Đức Tiếp	Thành viên
5	Ông Đỗ Huy Khải	Thành viên chuyên trách
6	Bà Nguyễn Thị Diệu Linh	Thành viên
7	Ông Nguyễn Hải Long	Thành viên

Trong năm 2021, tiểu ban Kiểm toán nội bộ tổ chức họp triển khai nội dung công việc hàng

quý tại trụ sở chính Công ty. Tổ chức 01 đợt Kiểm toán nội bộ tại các đơn vị thành viên theo yêu cầu của Ủy ban kiểm toán. Cụ thể thời gian thực hiện như sau:

- Tại Chi nhánh Lideco Hạ Long: Từ ngày 17/11/2021 đến ngày 20/11/2021.
- Tại Văn phòng Công ty và Ban quản lý dự án Bắc QL 32, Ban quản lý dự án KĐT Dịch Vọng: Từ ngày 23/11/2021 đến ngày 26/11/2021.

Nội dung Kiểm tra công nợ bán hàng, kiểm tra rà soát hồ sơ pháp lý của các dự án, kiểm tra nội dung chi phí quản lý, hồ sơ thanh quyết toán tại văn phòng Công ty.

c) Hoạt động của Hội đồng quản trị/*Activities of the Board of Directors:*

- HĐQT Công ty trong năm 2021 đã tổ chức 14 cuộc họp. Các thành viên HĐQT đã tham gia đầy đủ và biểu quyết nhất trí 100%, thể hiện sự đoàn kết, đồng thuận trong việc đưa ra các định hướng quan trọng.
- Các cuộc họp HĐQT phê duyệt các nội dung quan trọng liên quan đến phê duyệt tăng giá bán các căn nhà vườn còn lại tại dự án KĐT Bắc quốc lộ 32 tại Hoài Đức phù hợp với diễn biến thị trường; phê duyệt các hạng mục đầu tư, xây dựng, quản lý vận hành dự án KĐT BQL32; phê duyệt một số nội dung chi phí liên quan đến thực hiện đầu tư dự án KĐT tại phường Cao Thắng, Hà Khánh và Hà Lâm, TP Hạ Long, công tác GPMB các diện tích còn lại của các dự án đang triển khai, kiện toàn bộ máy nhân sự, điều phối công việc các phòng, ban, ban TGD và các nội dung khác liên quan đến tổ chức hoạt động, quản trị Công ty. Do đó, đã tạo thuận lợi cho công tác điều hành của Ban TGD mặc dù trong năm 2021 tình hình dịch bệnh diễn biến khá phức tạp, nhân lực nhiều túc thiếu hụt nhưng hoạt động SXKD của Công ty vẫn đạt kết quả tốt.

Stt	Số Nghị quyết	Ngày	Nội dung
1	01/2021/NQ-HĐQT-LIDECO	18/01/2021	- Phê duyệt tăng giá bán các căn nhà vườn còn lại tại dự án Khu đô thị LIDECO - Hoài Đức - HN
2	02/2021/NQ-HĐQT-LIDECO	20/01/2021	- Phê duyệt chi thưởng Tết, lịch nghỉ tết Nguyên đán của Công ty. - Phê duyệt một số nội dung chi phí liên quan đến đầu tư dự án KĐT BQL32.
3	03/2021/BB-HĐQT-LIDECO	08/03/2021	- Phê duyệt kế hoạch tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên 2021 - Cập nhật các các nội dung mới liên

			<p>quan đến Luật Doanh nghiệp, Luật chứng khoán và các nghị định, thông tư áp dụng đối với Công ty đại chúng niêm yết.</p> <p>- Một số nội dung khác.</p>
4	04/2021/NQ-HĐQT-LIDECO	05/04/2021	<p>- Phê duyệt Thời gian, địa điểm, nội dung và tài liệu Đại hội đồng cổ đông thường niên 2021.</p> <p>- Phê duyệt tăng giá bán các căn nhà vườn còn lại tại dự án Khu đô thị LIDECO - Hoài Đức – HN.</p> <p>- Phê duyệt một số nội dung chi phí liên quan đến đầu tư dự án</p>
5	05/2021/BB-HĐQT-LIDECO	05/05/2021	<p>- Phê duyệt thành lập ủy ban kiểm toán trực thuộc Hội đồng quản trị.</p> <p>- Phê duyệt quy chế hoạt động của Ủy ban kiểm toán và quy chế hoạt động của Tiểu ban kiểm toán nội bộ.</p> <p>- Phân công nhiệm vụ thành viên độc lập HĐQT bầu bổ sung tại ĐHĐCĐ thường niên năm 2021.</p> <p>- Một số nội dung khác.</p>
6	06/2021/NQ-HĐQT-LIDECO	27/05/2021	<p>- Phê duyệt đơn giá xây dựng và một số nội dung chi phí liên quan đến công tác đầu tư, xây dựng, quản lý vận hành DA KĐT M BQL32</p> <p>- Phê duyệt phương án nhân sự, nhiệm vụ và thù lao các thành viên tiểu ban KTNB năm 2021</p> <p>- Hội đồng quản trị thống nhất phê duyệt chi trả cổ tức phần còn lại chưa chia của năm 2020.</p> <p>- Phê duyệt một số nội dung chi phí liên quan đến công tác tổ chức, hành chính, quản trị văn phòng Công ty.</p>

7	07/2021/NQ-HĐQT-LIDECO	26/06/2021	<ul style="list-style-type: none"> - Phê duyệt lựa chọn nhà thầu thi công 1 số lô nhà vườn còn lại tại dự án KĐT BQL32. - Một số nội dung liên quan đến công tác quản lý vận hành, nhân sự, đấu nối hạ tầng tại dự án KĐT BQL32 - Phê duyệt một số nội dung liên quan đến bàn giao hạ tầng kỹ thuật, sửa chữa nhà xe ô tô thông minh tại dự án Khu đô thị mới Dịch Vọng.
8	08/2021/NQ-HĐQT-LIDECO	06/09/2021	<ul style="list-style-type: none"> - Phê duyệt một số hạng mục thi công tại dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng khu đô thị tại các phường Cao Thắng, Hà Khánh và Hà Lâm, TP Hạ Long. - Phê duyệt kinh phí ủng hộ và hỗ trợ liên quan đến công tác phòng chống dịch Covid 19.
9	09/2021/NQ-HĐQT-LIDECO	15/10/2021	<ul style="list-style-type: none"> - Sơ kết tình hình thực hiện kế hoạch các chỉ tiêu tài chính 9 tháng đầu năm 2021. - Kế hoạch thực hiện công việc quý 4 năm 2021.
10	10/2021/NQ-HĐQT-LIDECO	30/10/2021	<ul style="list-style-type: none"> - Thông qua nội dung kiểm toán nội bộ - Phê duyệt chi ủng hộ quỹ phòng chống Covid cho một số địa phương - Một số nội dung liên quan đến chỉ hành chính - Phê duyệt tăng giá bán các căn nhà vườn còn lại tại dự án Khu đô thị LIDECO - Hoài Đức - HN
11	11/2021/NQ-HĐQT-LIDECO	27/11/2021	<ul style="list-style-type: none"> - HĐQT thống nhất phê duyệt giải quyết các nội dung công việc còn

			tồn tại trong công tác thu hồi công nợ và đầu tư dự án KĐT BQL32 - Phê duyệt một số hạng phục thi công tại dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng khu đô thị tại các phường Cao Thắng, Hà Khánh và Hà Lâm, TP Hạ Long
12	12/2021/NQ-HĐQT-LIDECO	20/12/2021	- Phê duyệt các nội dung công việc theo Báo cáo kết quả kiểm toán nội bộ và công tác rà soát kiện toàn hồ sơ pháp lý các dự án tại chi nhánh LIDECO Hạ Long - Phê duyệt một số nội dung chi phí liên quan đến thực hiện đầu tư, xây dựng, quản lý vận hành dự án khu đô thị BQL 32.
13	13/2021/NQ-HĐQT-LIDECO	21/12/2021	Thông qua các nội dung công việc cần giải quyết sau khi rà soát kiện toàn hồ sơ pháp lý các dự án tại Hà Nội.
14	14/2021/NQ-HĐQT-LIDECO	31/12/2021	Phê duyệt giá trị phát sinh tăng của một số gói thầu thi công dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng khu đô thị tại các phường Cao Thắng, Hà Khánh và Hà Lâm, TP Hạ Long

d) Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập/*Activities of independent members of the Board of Directors.*

Theo sự phân công nhiệm vụ của HĐQT Công ty. Thành viên độc lập của HĐQT là Ông Trần Quang Hiện được HĐQT Công ty giao nhiệm vụ trưởng ban ủy ban kiểm toán & phụ trách tiểu ban kiểm toán nội bộ (TBKTNB) trực thuộc Hội đồng quản trị (HĐQT). Bà Nguyễn Thu Phương được HĐQT Công ty giao nhiệm vụ phó tiểu ban kiểm toán nội bộ.

e) Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị có chứng chỉ đào tạo về quản trị công ty

1. Ông Nguyễn Văn Kha

2. Ông Đinh Quang Chiến
3. Ông Vũ Gia Cường
4. Ông Nguyễn Hồng Khiêm
5. Ông Lê Minh Tuấn
6. Ông Trần Quang Hiện

2. Ủy ban kiểm toán / Audit Committee

a) Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát/ Ủy ban kiểm toán/*Members and structure of the Board of Supervisors/ Audit Committee*: (danh sách thành viên Ban kiểm soát, tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết và các chứng khoán khác do công ty phát hành/*The list of members of the Board of Supervisors, ownership percentages of voting shares and other securities issued by the company*).

Danh sách thành viên Ủy ban kiểm toán	Số lượng CP nắm giữ	Tỷ lệ nắm giữ
1. Ông Trần Quang Hiện	0	0
2. Ông Nguyễn Văn Kha	3,630,160	5.95%
3. Ông Đinh Quang Chiến	7,771,150	12.74%

b) Hoạt động của Ban kiểm soát/ Ủy ban kiểm toán/*Activities of the Board of Supervisors/ Audit Committee*: (đánh giá hoạt động của Ban kiểm soát/ Ủy ban kiểm toán, nêu cụ thể số lượng các cuộc họp của Ban kiểm soát/ Ủy ban kiểm toán, nội dung và kết quả của các cuộc họp/*Assessing activities of the Board of Supervisors/ Audit Committee, specifying the number of Board of Supervisors'/ Audit Committee's meetings, their contents and results*).

UBKT đã trình HĐQT phê duyệt Quy chế Kiểm toán nội bộ và nhân sự của ban KTNB, tham vấn cho Ban KTNB về Kế hoạch KTNB năm 2021, chương trình hành động và các vấn đề chuyên môn khác;

- Phê duyệt nhân sự, nhiệm vụ và thù lao của Ban kiểm toán nội bộ theo nghị quyết số 06/NQ-HĐQT-LIDECO ngày 27/5/2021.

- UBKT đã tiến hành các cuộc họp định kỳ sau khi hoàn tất kiện toàn nhân sự, cơ cấu tổ chức.

- UBKT tích cực phối hợp với HĐQT, TGD và các cổ đông trong việc thực hiện các nhiệm vụ tuân thủ theo quy định trong quy chế UBKT đã được ban hành.

3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban giám đốc /*Transactions, remunerations and interests of the Board of Directors, Board of Management*.

a) Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích/*Salary, rewards, remuneration and benefits*:
Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

	Tiền lương	Thưởng	Thù lao	Cộng thu nhập
Năm nay				
Nguyễn Văn Kha – Chủ tịch HĐQT/Thành viên UBKT	900.501.538	909.000.000	1.296.000.000	3.105.501.538
Đình Quang Chiến – Phó CT HĐQT/Thành viên UBKT	813.770.769	859.000.000	1.196.000.000	2.868.770.769
Trần Quang Hiện – Thành viên HĐQT độc lập/Trưởng ban UBKT (*)	-	509.000.000	1.430.000.000	1.939.000.000
Nguyễn Thu Phương – Thành viên HĐQT độc lập	-	7.000.000	80.000.000	87.000.000
Vũ Gia Cường – Thành viên HĐQT/TGD	757.369.670	809.000.000	1.000.000.000	2.566.369.670
Lê Minh Tuấn – Thành viên HĐQT/Phó TGD	674.121.319	509.000.000	884.000.000	2.067.121.319
Nguyễn Hồng Khiêm – Thành viên HĐQT/Phó TGD	669.622.418	509.000.000	800.000.000	1.978.622.418
Nguyễn Hữu Lập – Phó Tổng Giám đốc	674.814.725	309.000.000	-	983.814.725
Đình Đức Tiệp – Phó Tổng Giám đốc	742.170.769	509.000.000	-	1.251.170.769
Trần Trọng Nghĩa – Phó Tổng Giám đốc	757.316.925	509.000.000	-	1.266.316.925
Đỗ Huy Khải – Kế toán trưởng	614.000.440	509.000.000	154.000.000	1.277.000.440
Cộng	6.603.688.573	5.947.000.000	6.840.000.000	19.390.688.573
	Tiền lương	Thưởng	Thù lao	Cộng thu nhập

- Thù lao của HĐQT trong năm 2020 được chi trả theo tờ trình ĐHCĐ số 02/TTr-HĐQT đã được đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021 thông qua là 2% của Lợi nhuận sau thuế với tổng số tiền là: 5.908.091.000 đồng.
- Đối với các thành viên HĐQT kiêm nhiệm chức danh trong bộ máy điều hành Công ty: Hưởng lương theo quy chế trả lương của Công ty.
- Chi phí hoạt động của HĐQT năm 2021 tuân thủ theo quy chế hoạt động của HĐQT và quy chế quản lý tài chính của Công ty.

b) Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ/ *Transactions of internal shareholders:*

Stt	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 cổ phiếu	Tỷ lệ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ	

1	Ông Trần Quang Hiện	TV ĐL HĐQT	230.000	0.38%	0	0	Giảm tỷ lệ sở hữu
2	Ông Nguyễn Hồng Khiêm	TV HĐQT	1.033.824	1.7%	995.524	1.63%	Bán cổ phần
3	Bà Nguyễn Thị Mai	Mẹ của ông Đinh Đức Tiệp – P.TGD Công ty	7.033.440	11.53%	3.300.040	5.41%	Giảm tỷ lệ sở hữu
4	Nguyễn Thị Thúy Trinh	Con gái của Ông Nguyễn Văn Kha – CT HĐQT	590.336	0.97%	251.036	0.41%	Giảm tỷ lệ sở hữu
5	Nguyễn Hữu Lập	P.TGD	649.412	1.1%	549.412	0.9%	Giảm tỷ lệ sở hữu
6	Trần Thị Thu Thủy	Vợ của Ông Nguyễn Hồng Khiêm – UV HĐQT & P.TGD	501.120	0.82%	1.120	0.002%	Giảm tỷ lệ sở hữu
7	Nguyễn Thị Hạnh (*)	Em dâu ông Trần Quang Hiện – TV ĐL HĐQT	0	0	0	0	Đã giao dịch mua và bán 133.000 CP

8	Trần Thị Thương (*)	Em gái ông Trần Trọng Nghĩa - PTGD	0	0	0	0	Đã giao dịch mua và bán 10.000 CP	
9	Đỗ Huy Khải	Kế toán trưởng	10.000			0	Bán cổ phiếu	
10	Trần Thị Mừng	Cổ đông lớn	6.026.340	9.88%		70	0	Bán cổ phiếu

c) Hợp đồng hoặc giao dịch với cổ đông nội bộ/ Contracts or transactions with internal shareholders:

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. Giao dịch khác trong năm như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Các thành viên Hội đồng quản trị		
<i>Ong Lê Minh Tuấn</i>		
Ứng trước tiền mua nhà	8.050.000.000	500.000.000
Cổ tức phải trả	7.626.375.000	7.626.375.000
<i>Ong Nguyễn Văn Kha</i>		
Ứng trước tiền mua nhà	2.966.178.803	1.471.048.542
Cổ tức phải trả	9.075.400.000	9.075.370.000
<i>Ong Đinh Quang Chiên</i>		
Cổ tức phải trả	19.427.875.000	17.190.970.000
<i>Ong Vũ Gia Cường</i>		
Cổ tức phải trả	9.233.280.000	9.233.280.000
<i>Ong Nguyễn Hồng Khiêm</i>		
Ứng trước tiền thuê mặt bằng	17.498.595.000	-
Cổ tức phải trả	2.584.560.000	2.584.560.000
<i>Ong Trần Quang Hiện</i>		
Cổ tức phải trả	575.000.000	950.000.000
Các thành viên Ban điều hành		
<i>Ong Trần Trọng Nghĩa</i>		
Tạm ứng	23.823.800.000	30.526.480.000
<i>Ong Nguyễn Hữu Lập</i>		
Trả cổ tức	1.623.530.000	1.623.530.000
Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt		
<i>Bà Đinh Thu Thủy</i>		
Ứng trước tiền thuê mặt bằng	14.338.095.000	3.460.500.000

Ông Vũ Gia Bách

Ứng trước tiền thuê mặt bằng

Năm nay

7.471.000.612

Năm trước

3.251.858.000

d) Việc thực hiện các quy định về quản trị công ty/ *Implementation of regulations on corporate governance*:

- Công ty tuân thủ đầy đủ các quy định về quản trị Công ty, thường xuyên cập nhật các quy định mới, tham gia các diễn đàn, hội thảo liên quan đến quản trị Công ty, về môi trường, tăng trưởng xanh và phát triển bền vững nhằm nâng cao chuẩn mực và thực tiễn trong công tác quản trị của Công ty CP Phát triển Đô thị Từ Liêm.

VI. Báo cáo tài chính/ *Financial statements*

1. Ý kiến kiểm toán/ *Auditor's opinions*

- Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính tổng hợp 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 2021, 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 Việt Nam, 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 tổng hợp.

2. Báo cáo tài chính được kiểm toán/ *Audited financial statements* (Báo cáo tài chính năm đã được kiểm toán bao gồm: Bảng cân đối kế toán; Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh; Báo cáo lưu chuyển tiền tệ; Bản thuyết minh Báo cáo tài chính theo quy định pháp luật về kế toán và kiểm toán. / *Audited annual financial statements include: Balance sheet; Income statement; Cash flow statement; Financial Statements Explanation. In case the company has to prepare consolidated or general Financial Statements in accordance to the law on accounting and audit, the Financial Statements presented in the Annual Reports shall be the consolidated Financial Statements; and the addresses where the financial statements of the parent company or the general Financial Statements or the financial statements of superior accounting units to be published and provided*).

chi tiết đính kèm hoặc tham khảo tại link bên dưới

<http://lideco.vn/?p=>

XÁC NHẬN CỦA ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT CỦA CÔNG TY
CONFIRMATION BY THE COMPANY'S LEGAL REPRESENTATIVE

Chủ tịch Hội đồng quản trị



CHỦ TỊCH HĐQT
Nguyễn Văn Kha

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2021

CÔNG TY CỔ PHẦN
PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

MỤC LỤC

	Trang
1. Mục lục	1
2. Báo cáo của Ban lãnh đạo	2 - 3
3. Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
4. Bảng cân đối kế toán tổng hợp tại ngày 31 tháng 12 năm 2021	6 - 8
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021	10
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021	11 - 12
7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021	13 - 36

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 tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

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 0101533886 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 14 lần được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp 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. Trong đó, Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp sửa đổi lần thứ 14 ngày 29 tháng 7 năm 2020 về việc thay đổi vốn điều lệ.

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 : 0243 22214124
- Fax : 0243 22214134

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.

Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý

Các thành viên Hội đồng quản trị và Ban lãnh đạo 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 bổ nhiệm/tái bổ nhiệm
Ông Nguyễn Văn Kha	Chủ tịch	Tái bổ nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2019
Ông Đinh Quang Chiến	Phó Chủ tịch	Tái bổ nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2019
Ông Vũ Gia Cường	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 20 tháng 4 năm 2019
Ông Nguyễn Hồng Khiêm	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 20 tháng 4 năm 2019
Ông Lê Minh Tuấn	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 20 tháng 4 năm 2019
Ông Trần Quang Hiện	Thành viên độc lập	Bổ nhiệm ngày 20 tháng 4 năm 2019
Bà Nguyễn Thu Phương	Thành viên độc lập	Bổ nhiệm ngày 26 tháng 4 năm 2021

Ủy ban kiểm toán

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm
Ông Trần Quang Hiện	Trưởng ban	Ngày 05 tháng 5 năm 2021
Ông Nguyễn Văn Kha	Thành viên	Ngày 05 tháng 5 năm 2021
Ông Đinh Quang Chiến	Thành viên	Ngày 05 tháng 5 năm 2021

Ban lãnh đạo

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm
Ông Vũ Gia Cường	Tổng Giám đốc	Tái bổ nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2019
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
Ông Trần Trọng Nghĩa	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 27 tháng 7 năm 2016
Ông Đinh Đức Tiếp	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2019
Ông Đỗ Huy Khải	Kế toán trưởng	Bổ nhiệm ngày 20 tháng 4 năm 2015

Đại diện theo 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 – Chủ tịch Hội đồng quản trị (tái bổ nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2019).

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 của Công ty.

Trách nhiệm của Ban lãnh đạo

Ban lãnh đạo chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính tổng hợp phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp 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 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 tổng hợp;
- Lập Báo cáo tài chính tổng hợp trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục;
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu 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 tổng hợp.

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

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

Phê duyệt Báo cáo tài chính

Ban lãnh đạo phê duyệt Báo cáo tài chính tổng hợp đính kèm. Báo cáo tài chính tổng hợp đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, 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 Việt Nam, 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 tổng hợp.

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



Nguyễn Văn Kha

Ngày 14 tháng 3 năm 2022

Head Office	: 02 Truong Son St., Tan Binh Dist., Ho Chi Minh City, Vietnam Tel: +84 (028) 3547 2972 Fax: +84 (028) 3547 2970	kttv@a-c.com.vn
Branch in Ha Noi	: 40 Giang Vo St., Dong Da Dist., Ha Noi City, Vietnam Tel: +84 (024) 3736 7879 Fax: +84 (024) 3736 7869	kttv.hn@a-c.com.vn
Branch in Nha Trang	: Lot STH 06A.01, Le Hong Phong II Urban Area, Phuoc Hai Ward, Nha Trang City, Vietnam Tel: +84 (0258) 246 5151 Fax: +84 (0258) 246 5806	kttv.nt@a-c.com.vn
Branch in Can Tho	: 15-13 Vo Nguyen Giap St., Cai Rang Dist., Can Tho City, Vietnam Tel: +84 (0292) 376 4995 Fax: +84 (0292) 376 4996	kttv.ct@a-c.com.vn

Số: 2.0160/22/ TC-AC

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 tổng hợp kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm (sau đây gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 14 tháng 3 năm 2022, từ trang 06 đến trang 36, bao gồm Bảng cân đối kế toán tổng hợp tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp.

Trách nhiệm của Ban lãnh đạo

Ban lãnh đạo Công ty chịu trách nhiệm về lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, 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 tổng hợp 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 tổng hợp 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 tổng hợp 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 tổng hợp của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính tổng hợp. 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 tổng hợp 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 tổng hợp 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 tổng hợp.

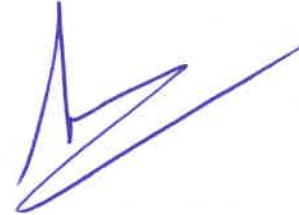
Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

5-01
AN
: T
HI
VA
C
HA N
A - T

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính tổng hợp 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 2021, 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 Việt Nam, 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 tổng hợp.

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C
Chi nhánh Hà Nội



Lê Văn Khoa – Phó Giám đốc
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 1794-2018-008-1

Vũ Minh Khôi - Kiểm toán viên
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 2897-2020-008-1

Hà Nội, ngày 14 tháng 3 năm 2022

11/2022

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 TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.827.833.189.301	1.725.066.648.281
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	371.121.019.724	288.288.757.537
1. Tiền	111		13.121.019.724	9.087.166.726
2. Các khoản tương đương tiền	112		358.000.000.000	279.201.590.811
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		276.918.140.503	262.915.803.014
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	12.242.972.515	43.473.587.957
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	45.092.148.425	27.882.244.830
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.5a	219.583.019.563	191.559.970.227
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		-	-
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		1.154.740.447.861	1.158.303.928.504
1. Hàng tồn kho	141	V.6	1.154.740.447.861	1.158.303.928.504
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		25.053.581.213	15.558.159.226
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.7a	1.495.164.695	28.541.783
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		22.865.565.609	14.836.766.534
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.13	692.850.909	692.850.909
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 TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Bảng cân đối kế toán tổng hợp (tiếp theo)

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		49.155.666.193	84.868.333.866
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		5.000.000	5.000.000
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.5b	5.000.000	5.000.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		27.827.745.643	36.666.641.272
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	27.718.589.635	36.448.329.268
<i>Nguyên giá</i>	222		53.349.995.270	67.042.534.702
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(25.631.405.635)	(30.594.205.434)
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	V.9	109.156.008	218.312.004
<i>Nguyên giá</i>	228		327.468.000	327.468.000
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(218.311.992)	(109.155.996)
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
<i>Nguyên giá</i>	231		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	V.10	12.120.701.969	12.120.701.969
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		12.120.701.969	12.120.701.969
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		8.599.250.000	34.348.300.000
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	V.2b	26.004.980.980	26.004.980.980
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.2b	(17.405.730.980)	(21.656.680.980)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	V.2a	-	30.000.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		602.968.581	1.727.690.625
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.7b	602.968.581	1.727.690.625
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		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1.876.988.855.494	1.809.934.982.147

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 TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Bảng cân đối kế toán tổng hợp (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		647.922.150.374	645.671.666.312
I. Nợ ngắn hạn	310		637.061.917.374	634.811.433.312
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.11	40.007.001.994	47.115.654.317
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.12	225.287.895.804	58.111.409.238
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.13	71.046.351.368	78.668.590.144
4. Phải trả người lao động	314		5.937.308.338	4.890.960.049
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.14	7.393.612.820	13.770.769.294
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		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.15a	266.975.171.118	293.311.512.459
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.16	-	123.030.228.925
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.17	20.414.575.932	15.912.308.886
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		10.860.233.000	10.860.233.000
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.15b	10.860.233.000	10.860.233.000
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 TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Bảng cân đối kế toán tổng hợp (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.229.066.705.120	1.164.263.315.835
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.18	1.229.066.705.120	1.164.263.315.835
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		609.899.500.000	609.899.500.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		609.899.500.000	609.899.500.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(104.521.661.588)	(104.521.661.588)
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		-	-
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		723.688.866.708	658.885.477.423
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		577.217.436.423	658.885.477.423
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		146.471.430.285	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
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		1.876.988.855.494	1.809.934.982.147

Người lập biểu



Nguyễn Kim Huệ

Kế toán trưởng



Đỗ Huy Khải

Lập, ngày 14 tháng 3 năm 2022

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 TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	576.723.888.348	652.852.824.069
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		576.723.888.348	652.852.824.069
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	247.347.965.154	231.609.279.265
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		329.375.923.194	421.243.544.804
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	7.764.518.022	4.752.329.730
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	(3.405.196.576)	(1.462.575.342)
Trong đó: chi phí lãi vay	23		845.753.424	1.133.424.658
8. Chi phí bán hàng	25	VI.5	8.320.044.591	28.629.051.782
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	25.179.004.740	29.190.293.374
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		307.046.588.461	369.639.104.720
11. Thu nhập khác	31	VI.7	1.482.220.501	2.064.402.210
12. Chi phí khác	32	VI.8	7.924.980.310	1.470.353.187
13. Lợi nhuận khác	40		(6.442.759.809)	594.049.023
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		300.603.828.652	370.233.153.743
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.13	62.647.473.367	74.828.579.490
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		<u>237.956.355.285</u>	<u>295.404.574.253</u>
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.9	<u>3.628</u>	<u>4.504</u>
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.9	<u>3.628</u>	<u>4.504</u>

Người lập biểu



Nguyễn Kim Huệ

Kế toán trưởng



Đỗ Huy Khải

Lập, ngày 14 tháng 3 năm 2022

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 TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		300.603.828.652	370.233.153.743
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.8, V.9	3.140.914.538	3.125.613.364
- Các khoản dự phòng	03	VI.4	(4.250.950.000)	(2.596.000.000)
- 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		(1.992.241.594)	(3.298.865.680)
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	845.753.424	1.133.424.658
- Các khoản điều chỉnh khác	07		6.983.762.909	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		305.331.067.929	368.597.326.085
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(22.031.136.564)	40.585.014.606
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		3.563.480.643	(83.906.221.372)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		130.695.852.272	60.276.101.676
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(341.900.868)	650.370.933
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(3.678.369.418)	(1.133.424.658)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.13	(74.157.422.886)	(45.791.929.040)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(11.432.482.954)	(3.652.294.864)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		327.949.088.154	335.624.943.366
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.8	(1.285.781.818)	(98.772.727)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		190.909.091	2.000.274.091
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		30.000.000.000	-
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		1.483.150.685	2.224.164.384
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		30.388.277.958	4.125.665.748

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 TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết 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	V.16	2.939.771.075		155.020.228.925	
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.16	(125.970.000.000)		(199.997.234.095)	
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-		-	
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(152.474.875.000)		(149.547.783.800)	
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(275.505.103.925)		(194.524.788.970)	
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		82.832.262.187		145.225.820.144	
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	288.288.757.537		143.062.937.393	
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-		-	
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	V.1	371.121.019.724		288.288.757.537	

Người lập biểu



Nguyễn Kim Huệ

Kế toán trưởng



Đỗ Huy Khải

Lập, ngày 14 tháng 3 năm 2022

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 N09B1, KĐT mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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”) là công ty cổ phần.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là xây lắp và 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 bình quân của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Công ty bắt đầu từ thời điểm xin giấy phép đầu tư, thực hiện giải phóng mặt bằng, xây dựng cơ bản cho đến thời điểm hoàn thiện. Do vậy, chu kỳ sản xuất kinh doanh của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Công ty thường trên 12 tháng.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của các hoạt động khác của Công ty thông thường là trong vòng 12 tháng.

5. Đại dịch Covid-19

Năm 2021, dịch Covid-19 lây lan trên diện rộng đã ảnh hưởng tiêu cực đến nền kinh tế Việt Nam nói chung và hoạt động kinh doanh của Công ty nói riêng do nhiều địa phương (TP. Hồ Chí Minh, các tỉnh Đông Nam Bộ, Đồng bằng sông Cửu Long, Miền Trung, TP. Hà Nội,...) phải thực hiện giãn cách xã hội theo Chỉ thị 16+, Chỉ thị 16 hoặc Chỉ thị 15 trong thời gian dài để kiểm soát dịch bệnh. Các biện pháp ngăn chặn nghiêm ngặt được áp dụng trên phạm vi rộng, giãn cách xã hội kéo dài dẫn đến đứt gãy lưu thông, sản xuất kinh doanh bị đình trệ. Hầu hết các hoạt động thương mại, lưu trú ăn uống phải đóng cửa; chỉ một số cơ sở lưu trú được phép cung cấp dịch vụ cho người bị cách ly có thể hoạt động cầm chừng.

Do ảnh hưởng của dịch Covid – 19 đến hoạt động kinh doanh bất động sản, doanh thu của Công ty sụt giảm hơn 10% so với năm trước, tỷ suất lợi nhuận giảm. Tuy nhiên, Ban lãnh đạo đã thực hiện đánh giá về tác động tổng thể của tình hình đối với hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty cũng như các ảnh hưởng đến tài chính, bao gồm khả năng thu hồi nợ và nhận thấy dịch Covid-19 không có ảnh hưởng trọng yếu đến Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

6. Cấu trúc Công ty

Các Đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc

Tên đơn vị	Địa chỉ
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm – Xí nghiệp Xây lắp số 1	Tầng 2A tòa nhà N09B1, KĐT mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm – Ban quản lý Dự án Dịch Vọng	Tầng 2A tòa nhà N09B1, KĐT mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm – Chi nhánh Hạ Long	Số 29+31 đường 25/4, phường Hồng Gai, Thành phố Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam

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

Các số liệu tương ứng của năm trước so sánh được với số liệu của năm nay.

8. Nhân viên

Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty có 101 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 104 nhân viên).

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

1. Năm tài chính

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

Công ty áp dụng các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, 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 và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp.

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 Việt Nam, 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 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

2. 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.

3. Các khoản đầu tư 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 Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn của Công ty chỉ bao gồm trái phiếu.

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 tổng hợp trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi 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 kỳ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

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 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 đơn vị được đầu tư, với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn đầu tư thực tế của các bên tại đơn vị và vốn chủ sở hữu thực có tại ngày kết thúc năm tài chính nhân với tỷ lệ sở hữu vốn điều lệ thực góp của Công ty tại đơn vị đó.

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.

4. Các khoản phải thu

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

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

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

002
NH
FY
GƯU
TU
C
NỘ
TP

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi sau khi đã bù trừ với khoản nợ phải trả (nếu có). Mức trích lập căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:

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

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

5. 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 xuất 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.

6. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty là công cụ dụng cụ, chi phí sửa chữa. Chi phí trả trước này được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

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 36 tháng.

Chi phí sửa chữa

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 12 tháng.

7. Tài sản cố định hữu hình

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

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:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	5 – 25
Máy móc và thiết bị	3 – 5
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	6
Thiết bị, dụng cụ quản lý	3

8. Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Khi tài sản cố định vô 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 vô hình của Công ty chỉ bao gồm Chương trình phần mềm máy tính. Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hóa. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 3 năm.

9. Hợp đồng hợp tác kinh doanh***Hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát***

Công ty ghi nhận trên Báo cáo tài chính tổng hợp 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 Công ty hiện sở hữu.
- Các khoản nợ phải trả mà 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.

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

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

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

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty.
- 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.

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Bảng cân đối kế toán căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc năm tài chính.

11. 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.

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 cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

12. 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.

13. Ghi nhận doanh thu và thu nhập***Doanh thu bán bất động sản***

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

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

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

Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền

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

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

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.
- Công ty đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

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

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

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

Tiền lãi

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

14. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh. Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được tính vào giá trị của tài sản đó. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Đối với các khoản vốn vay chung trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì chi phí đi vay vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

15. 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.

16. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp chỉ bao gồm 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.

17. 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.

18. 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 tổng hợp của Công ty.

00/
NH
FY
SUT
· TI
C
NG
TP

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 TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền mặt	6.294.049.405	4.004.615.109
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	6.826.970.319	5.082.551.617
Các khoản tương đương tiền (Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng)	358.000.000.000	279.201.590.811
Cộng	<u>371.121.019.724</u>	<u>288.288.757.537</u>

2. Các khoản đầu tư tài chính**2a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Là khoản đầu tư trái phiếu Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Tây Hà Nội, số lượng 3.000 trái phiếu, mệnh giá 10.000.000 VND/1 trái phiếu, kỳ hạn trái phiếu 07 năm (từ năm 2019 đến năm 2026), lãi suất dùng để xác định lãi suất cho mỗi kỳ tính lãi là bình quân lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân bằng đồng Việt Nam, trả sau, kỳ hạn 12 tháng + 1%/năm. Trong năm, Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Tây Hà Nội đã mua lại toàn bộ 3.000 trái phiếu của Công ty trước hạn.

2b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Là khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bạch Đằng TMC. Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty sở hữu 649.000 Cổ phiếu, chiếm 14,11% vốn của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bạch Đằng TMC.

Giá trị hợp lý

Đối với cổ phiếu đã đăng ký giao dịch trên thị trường giao dịch của các công ty đại chúng chưa niêm yết và các doanh nghiệp Nhà nước thực hiện cổ phần hóa dưới hình thức chào bán chứng khoán ra công chúng (UPCOM): Giá trị hợp lý được xác định theo giá tham chiếu bình quân trong 30 ngày giao dịch liền kề gần nhất trước thời điểm kết thúc năm tài chính do Sở Giao dịch chứng khoán công bố.

Giá trị hợp lý của khoản đầu tư vào 649.000 Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bạch Đằng TMC tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 8.599.250.000 VND (số đầu năm là 4.348.300.000 VND).

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	21.656.680.980	24.252.680.980
Hoàn nhập dự phòng	(4.250.950.000)	(2.596.000.000)
Số cuối năm	<u>17.405.730.980</u>	<u>21.656.680.980</u>

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Các khách hàng mua nhà tại Dự án khu chung cư lô 4,5 - đường Trần Hưng Đạo - Hạ Long	11.158.204.950	30.077.881.340
Các khách hàng mua nhà tại Dự án Khu Đô thị mới Bắc Quốc lộ 32	347.712.000	12.119.300.500
Các khách hàng khác	737.055.565	1.276.406.117
Cộng	<u>12.242.972.515</u>	<u>43.473.587.957</u>

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng MSC Việt Nam	-	7.173.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Kỹ thuật Hạ tầng - PIDI	-	5.650.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây dựng Mỹ Đình	5.960.000.000	2.198.980.000
Công ty Cổ phần Phát triển Đầu tư Xây dựng Tây Đô	9.037.589.400	2.070.000.000
Công ty TNHH Thương mại Xây dựng H.A.T Việt Nam	5.658.341.350	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thành Thắng	5.000.000.000	5.000.000.000
Các nhà cung cấp khác	19.436.217.675	5.790.264.830
Cộng	<u>45.092.148.425</u>	<u>27.882.244.830</u>

5. Phải thu khác**5a. Phải thu ngắn hạn khác**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải thu các bên liên quan	186.528.470.000	176.382.480.000
Ông Trần Trọng Nghĩa – Tạm ứng thực hiện dự án khu 23ha Bãi Muối, phường Cao Thắng - Hà Lâm, thành phố Hạ Long	186.528.470.000	176.382.480.000
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	33.054.549.563	15.177.490.227
Thuế TNDN 1% theo tiến độ thu tiền chuyển nhượng bất động sản	2.073.579.173	1.168.978.573
Thuế GTGT theo tiến độ thu tiền chuyển nhượng bất động sản	19.451.412.355	4.770.907.732
Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô (*)	5.464.044.477	6.546.402.477
Tạm ứng	4.378.000.000	520.800.000
Ký cược, ký quỹ	200.225.000	597.261.155
Lãi dự thu	1.190.736.986	849.863.013
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	296.551.572	723.277.277
Cộng	<u>219.583.019.563</u>	<u>191.559.970.227</u>

(*) Phải thu Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô (bên tham gia Hợp đồng hợp tác kinh doanh khu đô thị Dịch Vọng) về chi phí thực hiện Dự án Dịch Vọng (xem thêm thuyết minh V.15a)

5b. Phải thu dài hạn khác

Là khoản đặt cọc tiền sử dụng nước.

6. Hàng tồn kho

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Nguyên liệu, vật liệu	-	2.394.432.318
Hàng hóa bất động sản	44.701.891.419	64.940.872.977
<i>Dự án khu chung cư lô 4,5 - đường Trần Hưng Đạo - thành phố Hạ Long</i>	44.701.891.419	51.675.045.513
<i>Toà nhà N09B2 - Khu đô thị Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, Hà Nội</i>	-	2.524.638.383
<i>Toà nhà N04B1- Khu đô thị Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, Hà Nội</i>	-	10.741.189.081
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	1.110.038.556.442	1.090.968.623.209
<i>Toà nhà NO11- Chi phí GPMB, tiền sử dụng đất Dự án Dịch Vọng - Chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng</i>	167.237.788.032	143.615.654.532
<i>Dự án khu 23ha Bãi Muối, phường Cao Thắng - Hà Lâm, thành phố Hạ Long</i>	103.860.618.664	100.042.467.511
<i>Dự án Khu Đô thị mới Bắc Quốc lộ 32</i>	664.455.637.899	544.538.624.217
<i>Các dự án khác</i>	170.581.476.213	298.829.791.315
	<u>3.903.035.634</u>	<u>3.942.085.634</u>
Cộng	<u>1.154.740.447.861</u>	<u>1.158.303.928.504</u>

Tổng chi phí đi vay được vốn hóa vào chi phí sản xuất kinh doanh dở dang trong năm là 5.121.375.190 VND (năm trước là 17.603.829.926 VND).

7. Chi phí trả trước**7a. Chi phí trả trước ngắn hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Chi phí thuê văn phòng	331.944.444	-
Chi phí sửa chữa	1.163.220.251	28.541.783
Cộng	<u>1.495.164.695</u>	<u>28.541.783</u>

7b. Chi phí trả trước dài hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Chi phí công cụ, dụng cụ	476.625.140	1.218.511.179
Chi phí camera an ninh và bãi đỗ xe thông minh	126.343.441	315.858.589
Chi phí hệ thống hút mùi và ốp lát phòng rác	-	193.320.857
Cộng	<u>602.968.581</u>	<u>1.727.690.625</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)**8. Tài sản cố định hữu hình**

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
Nguyên giá					
Số đầu năm	49.095.197.976	178.825.000	16.812.595.363	955.916.363	67.042.534.702
Mua trong năm	-	-	1.285.781.818	-	1.285.781.818
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(1.916.887.636)	-	(1.916.887.636)
Giảm do bàn giao cho Ban quản trị tòa nhà (*)	(13.061.433.614)	-	-	-	(13.061.433.614)
Số cuối năm	36.033.764.362	178.825.000	16.181.489.545	955.916.363	53.349.995.270
<i>Trong đó:</i>					
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	2.611.118.869	178.825.000	10.273.364.545	382.804.545	13.446.112.959
Chờ thanh lý	-	-	-	-	-
Giá trị hao mòn					
Số đầu năm	16.617.808.866	178.825.000	13.354.108.947	443.462.621	30.594.205.434
Khấu hao trong năm	1.869.295.782	-	935.721.810	226.740.950	3.031.758.542
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(1.916.887.636)	-	(1.916.887.636)
Giảm do bàn giao cho Ban quản trị tòa nhà (*)	(6.077.670.705)	-	-	-	(6.077.670.705)
Số cuối năm	12.409.433.943	178.825.000	12.372.943.121	670.203.571	25.631.405.635
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	32.477.389.110	-	3.458.486.416	512.453.742	36.448.329.268
Số cuối năm	23.624.330.419	-	3.808.546.424	285.712.792	27.718.589.635
<i>Trong đó:</i>					
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-	-

(*) Trong năm, Công ty đã thực hiện bàn giao lại tầng 2A – Tòa nhà NO9-B1 thuộc Khu đô thị mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng và phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội cho Ban quản trị tòa nhà NO9-B1 theo Biên bản bàn giao mặt bằng ngày 28 tháng 8 năm 2021. Giá trị còn lại của tài sản được ghi nhận vào chi phí khác (xem thuyết minh VI.8).

9. Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình là phần mềm máy tính. Chi tiết số phát sinh như sau:

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Số đầu năm	327.468.000	(109.155.996)	218.312.004
Tăng trong năm	-	(109.155.996)	(109.155.996)
Số cuối năm	327.468.000	(218.311.992)	109.156.008

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 TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
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
Cộng	12.120.701.969	12.120.701.969

11. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thành Thắng	23.890.975.100	23.876.821.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng T&D	5.628.421.041	5.489.222.283
Công ty Cổ phần Phát triển Đầu tư Xây dựng Tây Đô	13.475.000	5.063.660.204
Các nhà cung cấp khác	10.474.130.853	12.685.950.830
Cộng	40.007.001.994	47.115.654.317

12. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Trả trước của các bên liên quan (Mua bất động sản dự án KĐT mới Bắc Quốc lộ 32)</i>	<i>54.571.265.538</i>	<i>2.922.906.542</i>
Ông Nguyễn Văn Kha	2.174.075.538	1.471.048.542
Bà Đinh Thu Thủy	17.798.595.000	-
Ông Nguyễn Hồng Khiêm	17.498.595.000	-
Ông Lê Minh Tuấn	8.550.000.000	-
Ông Vũ Gia Bách	8.550.000.000	1.451.858.000
<i>Trả trước của các khách hàng khác</i>	<i>170.716.630.266</i>	<i>55.188.502.696</i>
Các khách hàng mua nhà tại Dự án khu chung cư lô 4,5 - đường Trần Hưng Đạo - Hạ Long	3.684.000.000	7.064.000.000
Các khách hàng mua nhà tại Dự án Khu Đô thị mới Bắc Quốc lộ 32	166.913.710.266	47.900.756.996
Các khách hàng khác	118.920.000	223.745.700
Cộng (*)	225.287.895.804	58.111.409.238

(*) Trong đó, một số khách hàng đã nộp 100% giá trị hợp đồng nhưng vẫn chưa nhận bàn giao, số tiền: 65.340.465.538 VND.

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 TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)**13. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Số cuối năm	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã thực nộp	Phải nộp	Phải thu
Thuế GTGT hàng bán nội địa	22.574.245.402	692.850.909	58.253.102.722	(55.743.180.567)	25.084.167.557	692.850.909
Thuế TNDN	50.864.530.690	-	57.060.053.425	(68.511.227.347)	39.413.356.768	-
Thuế TNDN tạm nộp hoạt động chuyển nhượng BĐS	4.397.845.108	-	7.069.984.176	(5.646.195.539)	5.821.633.745	-
Thuế thu nhập cá nhân	717.186.144	-	9.600.412.653	(9.660.060.359)	657.538.438	-
Thuế tài nguyên	-	-	26.170.900	(26.170.900)	-	-
Thuế nhà đất, tiền thuế đất	-	-	876.474.614	(876.474.614)	-	-
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	114.782.800	-	593.596.345	(638.724.285)	69.654.860	-
Cộng	78.668.590.144	692.850.909	133.479.794.835	(141.102.033.611)	71.046.351.368	692.850.909

Thuế giá trị gia tăng

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

Công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20% (năm trước thuế suất là 20%).

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	300.603.828.652	370.233.153.743
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	8.476.990.522	3.909.743.708
- Các khoản điều chỉnh tăng	8.476.990.522	3.909.743.708
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập tính thuế	309.080.819.174	374.142.897.451
Trong đó:		
- Hoạt động kinh doanh Bất động sản	313.237.366.833	372.548.683.735
- Hoạt động khác	(4.156.547.659)	1.594.213.716
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp theo thuế suất phổ thông	62.647.473.367	74.828.579.490
Bù trừ 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 kỳ và thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	(5.587.419.942)	(6.426.912.410)
Thuế thu nhập doanh nghiệp còn phải nộp	57.060.053.425	68.401.667.080

102-C
 H
 Y
 ƯU H
 TỬ V
 NỘI
 TP. H

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 TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp năm nay chi tiết cho từng hoạt động:

	Hoạt động kinh doanh bất động sản	Hoạt động khác	Cộng
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	567.802.324.996	8.921.563.352	576.723.888.348
Tỷ lệ phân bổ giữa các hoạt động	98,45%	1,55%	100,00%
Giá vốn hàng bán	222.034.380.422	25.313.584.732	247.347.965.154
Doanh thu hoạt động tài chính	-	7.764.518.022	7.764.518.022
Chi phí tài chính	-	(3.405.196.576)	(3.405.196.576)
Chi phí bán hàng	8.320.044.591	-	8.320.044.591
Chi phí quản lý doanh nghiệp	24.789.501.044	389.503.696	25.179.004.740
Thu nhập khác	-	1.482.220.501	1.482.220.501
Chi phí khác	-	7.924.980.310	7.924.980.310
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	312.658.398.939	(12.054.570.287)	300.603.828.652
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:			
- Các khoản điều chỉnh tăng	578.967.894	7.898.022.628	8.476.990.522
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-	-
Thu nhập chịu thuế	313.237.366.833	(4.156.547.659)	309.080.819.174

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của 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 tổng hợp có thể sẽ thay đổi khi cơ quan thuế kiểm tra.

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

Công ty phải tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 1% trên doanh thu 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. Công ty sẽ quyết toán lại số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho hoạt động này khi bàn giao bất động sản.

Tiền thuê đất

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

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

14. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Trích trước giá vốn Dự án Khu Đô thị mới Bắc Quốc lộ 32	7.302.431.002	10.061.337.476
Chi phí trao thưởng cho khách hàng	-	2.515.000.000
Chi phí thưởng tháng 13	-	1.103.250.000
Chi phí phải trả Dự án Quảng Ninh	91.181.818	91.181.818
Cộng	7.393.612.820	13.770.769.294

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính tổng hợp

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 TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)**15. Phải trả khác****15a. Phải trả ngắn hạn khác**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải trả các bên liên quan	30.087.612.000	39.034.165.400
Thù lao phải trả Hội đồng quản trị	-	4.676.184.000
Cổ tức phải trả Hội đồng quản trị	30.087.612.000	28.597.481.400
Bà Đinh Thu Thủy - Đặt cọc mua nhà	-	3.460.500.000
Ông Vũ Gia Bách - Đặt cọc mua nhà	-	1.800.000.000
Ông Lê Minh Tuấn - Đặt cọc mua nhà	-	500.000.000
Phải trả các đơn vị và cá nhân khác	236.887.559.118	254.277.347.059
Kinh phí công đoàn	77.062.291	77.449.819
BHYT, BHXH, BHYT	4.334.333	4.334.333
Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô ⁽ⁱ⁾	139.900.931.562	134.720.281.121
Phí bảo trì các tòa nhà, bảo hiểm cháy nổ	282.814.150	17.295.510.561
Phải trả các chủ nhiệm công trình	1.808.230.753	1.847.280.753
Cổ tức phải trả	61.397.313.000	62.887.443.600
Đặt cọc thuê văn phòng	223.330.000	243.330.000
Đặt cọc mua nhà	15.116.806.893	13.776.590.888
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Giáo dục Newton ⁽ⁱⁱ⁾	15.754.200.000	15.754.200.000
Chi phí lãi vay	-	2.832.615.994
Hoa hồng môi giới	1.685.676.700	2.858.792.580
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	636.859.436	1.979.517.410
Cộng	266.975.171.118	293.311.512.459

(i) Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô góp vốn để Triển khai đầu tư lô đất HH thuộc dự án Dịch Vọng theo phụ lục số 03/2016 ngày 20/6/2016 của Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 03/HĐ HTKD ngày 19/11/1999. Hiện tại, dự án đang trong quá trình giải phóng mặt bằng.

(ii) Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Giáo dục Newton góp vốn thực hiện dự án Trường Trung học cơ sở tại Dự án Khu đô thị mới Bắc quốc lộ 32 (LIDECO), Thị trấn Tràm Trôi, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội để đầu tư xây dựng, khai thác sử dụng Trường Trung học cơ sở theo Hợp đồng hỗ trợ và bàn giao mặt bằng số 04/2019/HĐHT- LIDECO ngày 14/6/2019. Hiện tại dự án đang trong quá trình làm thủ tục chuyển nhượng.

15b. Phải trả dài hạn khác

Là khoản Công ty Cổ phần Trung Tín góp vốn để nộp tiền sử dụng đất ô đất CT3 dự án Xuân Đình.

16. Vay ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam ⁽ⁱ⁾	-	30.000.000.000
Vay ngắn hạn các cá nhân ⁽ⁱⁱ⁾	-	93.030.228.925
Bà Nguyễn Thị Hồng Thắm	-	30.000.000.000
Ông Đỗ Anh Tuấn	-	27.030.228.925
Ông Nguyễn Ngọc Thắng	-	15.000.000.000
Ông Nguyễn Xuân Hạnh	-	15.000.000.000
Bà Nguyễn Thị Thảo	-	6.000.000.000
Cộng	-	123.030.228.925

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 TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

- (i) Khoản vay Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Tây Hà Nội theo hợp đồng tín dụng số 01/2020-HĐCVTL/NHCT146-LIDECO ngày 17 tháng 6 năm 2020 để chi trả cổ tức năm 2019 cho cổ đông của Công ty với lãi ghi trên từng giấy nhận nợ, thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên. Khoản vay được đảm bảo bằng Hợp đồng cầm cố giấy tờ có giá là trái phiếu ViettinBank số 02/2019/HĐBĐ/NHC146-LIDECO ngày 15/6/2020 ký giữa Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm và Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Tây Hà Nội. Khoản vay đã được tất toán trong năm.
- (ii) Khoản vay tín chấp các cá nhân theo các hợp đồng vay vốn ngày 28 tháng 9 năm 2020, thời hạn vay 6 tháng, lãi suất 13%/năm, lãi vay được trả vào cuối thời hạn vay. Toàn bộ khoản vay đã được tất toán trong năm.

Chi tiết phát sinh của khoản vay ngắn hạn như sau:

	Vay ngắn hạn ngân hàng	Vay ngắn hạn các cá nhân	Cộng
Số đầu năm	30.000.000.000	93.030.228.925	123.030.228.925
Số tiền vay phát sinh trong năm	-	2.939.771.075	2.939.771.075
Số tiền vay đã trả trong năm	(30.000.000.000)	(95.970.000.000)	(125.970.000.000)
Số cuối năm	-	-	-

17. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

Công ty chỉ có quỹ phúc lợi. Chi tiết phát sinh như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	15.912.308.886	7.874.603.750
Tăng do trích lập từ lợi nhuận	14.770.000.000	11.690.000.000
Chi quỹ	(10.267.732.954)	(2.487.544.864)
Trích thưởng tháng 13	-	(1.164.750.000)
Số cuối năm	20.414.575.932	15.912.308.886

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 TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

18. Vốn chủ sở hữu

18a. 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	Cộng
Số dư đầu năm trước	636.000.000.000	8.994.035.440	(139.616.197.028)	84.280.000.000	478.536.937.170	1.068.194.775.582
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	-	295.404.574.253	295.404.574.253
Trích quỹ phúc lợi	-	-	-	-	(11.690.000.000)	(11.690.000.000)
Chia cổ tức	-	-	-	-	(91.484.925.000)	(91.484.925.000)
Tạm ứng cổ tức 2020	-	-	-	-	(91.484.925.000)	(91.484.925.000)
Thù lao Hội đồng quản trị	-	-	-	-	(4.676.184.000)	(4.676.184.000)
Hoàn quỹ đầu tư phát triển về lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	-	-	-	(84.280.000.000)	84.280.000.000	-
Hủy cổ phiếu quỹ giám vốn điều lệ	(26.100.500.000)	(113.515.697.028)	139.616.197.028	-	-	-
Số dư cuối năm trước	609.899.500.000	(104.521.661.588)	-	-	658.885.477.423	1.164.263.315.835
Số dư đầu năm nay	609.899.500.000	(104.521.661.588)	-	-	658.885.477.423	1.164.263.315.835
Lợi nhuận trong năm nay	-	-	-	-	237.956.355.285	237.956.355.285
Trích quỹ phúc lợi	-	-	-	-	(14.770.000.000)	(14.770.000.000)
Chia cổ tức	-	-	-	-	(60.989.950.000)	(60.989.950.000)
Tạm ứng cổ tức 2021	-	-	-	-	(91.484.925.000)	(91.484.925.000)
Thù lao Hội đồng quản trị và tiểu ban Kiểm toán nội bộ	-	-	-	-	(5.908.091.000)	(5.908.091.000)
Số dư cuối năm nay	609.899.500.000	(104.521.661.588)	-	-	723.688.866.708	1.229.066.705.120

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 TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)**18b. Cổ phiếu**

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

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

18c. Phân phối lợi nhuận

Trong năm Công ty đã phân phối lợi nhuận còn lại năm 2020 theo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên năm 2021 số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26 tháng 4 năm 2021 như sau:

	VND
• Trích quỹ phúc lợi (5% lợi nhuận sau thuế)	14.770.000.000
• Thù lao Hội đồng quản trị (2% lợi nhuận sau thuế)	5.908.091.000
• Chia cổ tức còn lại năm 2020	60.989.950.000

Tạm ứng cổ tức năm 2021

Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông năm 2021 đã thông qua kế hoạch chia cổ tức năm 2021 là 25% bằng hình thức tiền mặt. Theo Nghị quyết số 12/2021/NQ-HĐQT-LIĐECO ngày 21 tháng 12 năm 2021, Hội đồng quản trị Công ty đã thông qua phương án tạm ứng cổ tức năm 2021 cho cổ đông hiện hữu với tỷ lệ chi trả 15%/cổ phần, 01 cổ phần được nhận 1.500 VND, tổng giá trị tạm ứng đợt này là 91.484.925.000 VND. Hình thức chi trả bằng tiền mặt. Công ty đã có thông báo về ngày giao dịch không hưởng quyền là 04 tháng 01 năm 2022, ngày đăng ký cuối cùng là 05 tháng 01 năm 2022 và ngày thanh toán tạm ứng cổ tức là 21 tháng 01 năm 2022. Tại ngày lập báo cáo tài chính này, Công ty đã hoàn thành việc tạm ứng cổ tức cho cổ đông.

19. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán tổng hợp**Nợ khó đòi đã xử lý**

Các khoản nợ đã xóa sổ do lâu ngày, không có khả năng thu hồi, bao gồm:

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Hội nông dân Việt Nam	2.000.000.000	2.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Khu	504.546.000	504.546.000
Công nghiệp Sông Đà	7.985.934.275	7.985.934.275
Các khách hàng khác	7.985.934.275	7.985.934.275
Cộng	10.490.480.275	10.490.480.275

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Doanh thu kinh doanh bất động sản	567.802.324.996	642.446.509.480
Doanh thu hoạt động khác	8.921.563.352	10.406.314.589
Cộng	576.723.888.348	652.852.824.069

5-00
ANH
TY
HỮU
Ả TỬ
C
NỘI
- TP

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 TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
2. Giá vốn hàng bán		
Giá vốn của hoạt động kinh doanh bất động sản	222.034.380.422	221.137.810.048
Giá vốn hoạt động khác	25.313.584.732	10.471.469.217
Cộng	247.347.965.154	231.609.279.265
3. Doanh thu hoạt động tài chính		
Lãi tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tương đương tiền	6.281.367.337	1.765.480.415
Lãi đầu tư trái phiếu	1.483.150.685	2.986.849.315
Cộng	7.764.518.022	4.752.329.730
4. Chi phí tài chính		
Chi phí lãi vay	845.753.424	1.133.424.658
Hoàn nhập dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(4.250.950.000)	(2.596.000.000)
Cộng	(3.405.196.576)	(1.462.575.342)
5. Chi phí bán hàng		
Chi phí môi giới bán nhà dự án Bắc Quốc lộ 32	5.266.248.144	10.615.151.497
Chi phí quà tặng	-	4.662.000.000
Chi phí quảng cáo	-	4.367.160.966
Chi phí xây dựng nhà tạm bán hàng	2.787.099.045	4.605.586.750
Chi phí dịch vụ mua ngoài	266.697.402	4.379.152.569
Cộng	8.320.044.591	28.629.051.782
6. Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí cho nhân viên	16.152.539.403	14.978.979.713
Chi phí vật liệu quản lý	568.609.750	-
Chi phí đồ dùng văn phòng	565.758.151	448.357.353
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.652.795.880	1.594.733.592
Thuế, phí và lệ phí	802.250.327	1.180.028.903
Xóa nợ phải thu khó đòi	-	2.000.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.741.445.994	2.993.393.237
Các chi phí khác	2.695.605.235	5.994.800.576
Cộng	25.179.004.740	29.190.293.374
7. Thu nhập khác		
Lãi thanh lý, nhượng bán TSCĐ	509.090.909	312.016.365
Thu thanh lý	509.090.909	2.053.909.091
Giá trị còn lại của tài sản	-	(1.741.892.726)
Tiền phạt vi phạm hợp đồng	971.180.729	1.752.063.150
Thu nhập khác	1.948.863	322.695
Cộng	1.482.220.501	2.064.402.210

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính tổng hợp

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 TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

8. Chi phí khác

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Thuế bị phạt, bị truy thu, phạt hành chính	39.162.717	206.565.284
Giá trị còn lại tài sản bàn giao cho Ban quản trị tòa nhà (*)	6.983.762.909	-
Chi phí khác	902.054.684	1.263.787.903
Cộng	<u>7.924.980.310</u>	<u>1.470.353.187</u>

(*) Giá trị còn lại của tầng 2A tòa nhà NO9-B1 bàn giao cho Ban quản trị tòa nhà (xem thuyết minh V.8).

9. Lãi trên cổ phiếu**9a. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu**

	<u>Năm nay (ii)</u>	<u>Năm trước (i)</u>
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	237.956.355.285	295.404.574.253
Trích quỹ phúc lợi	(11.897.817.764)	(14.770.000.000)
Thù lao Hội đồng quản trị	(4.759.127.106)	(5.908.091.000)
Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	221.299.410.415	274.726.483.253
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	<u>3.628</u>	<u>4.504</u>

(i) Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi, quỹ thưởng Ban điều hành năm trước được xác định lại theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021 số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26 tháng 4 năm 2021.

(ii) Để phục vụ mục đích trình bày chỉ tiêu Lãi cơ bản trên cổ phiếu năm nay, quỹ khen thưởng, phúc lợi và quỹ thưởng Ban điều hành được tạm tính theo tỷ lệ lần lượt là 5% và 2% lợi nhuận sau thuế năm nay. Tỷ lệ này được xác định theo mức trích của năm trước

9b. Thông tin khác

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc năm tài chính đến ngày công bố Báo cáo tài chính này.

10. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	-	7.039.700.832
Chi phí nhân công	28.463.531.551	15.773.657.407
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.140.914.538	3.125.613.364
Chi phí dịch vụ mua ngoài	187.855.375.133	228.286.394.525
Chi phí khác	57.863.782.619	35.203.258.293
Cộng	<u>277.323.603.841</u>	<u>289.428.624.421</u>

VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**Các giao dịch không bằng tiền**

Trong năm, Công ty đã thu tiền từ thanh lý tài sản cố định bằng bù trừ công nợ trị giá 318.181.818 VND.

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 TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**1. Giao dịch và số dư với các bên liên quan**

Các bên liên quan với 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.

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, Ban Kiểm toán nội bộ và các thành viên Ban lãnh đạo. 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

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. Giao dịch khác trong năm như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Các thành viên Hội đồng quản trị		
Ông Lê Minh Tuấn		
Ứng trước tiền mua nhà	8.050.000.000	500.000.000
Cổ tức phải trả	7.626.375.000	7.626.375.000
Ông Nguyễn Văn Kha		
Ứng trước tiền mua nhà	2.966.178.803	1.471.048.542
Cổ tức phải trả	9.075.400.000	9.075.370.000
Ông Đinh Quang Chiến		
Cổ tức phải trả	19.427.875.000	17.190.970.000
Ông Vũ Gia Cường		
Cổ tức phải trả	9.233.280.000	9.233.280.000
Ông Nguyễn Hồng Khiêm		
Ứng trước tiền thuê mặt bằng	17.498.595.000	-
Cổ tức phải trả	2.584.560.000	2.584.560.000
Ông Trần Quang Hiện		
Cổ tức phải trả	575.000.000	950.000.000
Các thành viên Ban điều hành		
Ông Trần Trọng Nghĩa		
Tạm ứng	23.823.800.000	30.526.480.000
Ông Nguyễn Hữu Lập		
Trả cổ tức	1.623.530.000	1.623.530.000
Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt		
Bà Đinh Thu Thủy		
Ứng trước tiền thuê mặt bằng	14.338.095.000	3.460.500.000
Ông Vũ Gia Bách		
Ứng trước tiền thuê mặt bằng	7.471.000.612	3.251.858.000

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 TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

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 được trình bày ở thuyết minh số V.5a, V.12 và V.15a.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

	Tiền lương	Thưởng	Thù lao	Cộng thu nhập
Năm nay				
Nguyễn Văn Kha – Chủ tịch HĐQT/Thành viên UBKT	900.501.538	909.000.000	1.296.000.000	3.105.501.538
Đình Quang Chiến – Phó CT HĐQT/Thành viên UBKT	813.770.769	859.000.000	1.196.000.000	2.868.770.769
Trần Quang Hiện – Thành viên HĐQT độc lập/Trưởng ban UBKT (*)	-	509.000.000	1.430.000.000	1.939.000.000
Nguyễn Thu Phương – Thành viên HĐQT độc lập	-	7.000.000	80.000.000	87.000.000
Vũ Gia Cường – Thành viên HĐQT/TGD	757.369.670	809.000.000	1.000.000.000	2.566.369.670
Lê Minh Tuấn – Thành viên HĐQT/Phó TGD	674.121.319	509.000.000	884.000.000	2.067.121.319
Nguyễn Hồng Khiêm – Thành viên HĐQT/Phó TGD	669.622.418	509.000.000	800.000.000	1.978.622.418
Nguyễn Hữu Lập – Phó Tổng Giám đốc	674.814.725	309.000.000	-	983.814.725
Đình Đức Tiếp – Phó Tổng Giám đốc	742.170.769	509.000.000	-	1.251.170.769
Trần Trọng Nghĩa – Phó Tổng Giám đốc	757.316.925	509.000.000	-	1.266.316.925
Đỗ Huy Khải – Kế toán trưởng	614.000.440	509.000.000	154.000.000	1.277.000.440
Cộng	6.603.688.573	5.947.000.000	6.840.000.000	19.390.688.573

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 TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

	Tiền lương	Thưởng	Thù lao	Cộng thu nhập
Năm trước				
Nguyễn Văn Kha - Chủ tịch HĐQT	733.947.692	129.000.000	1.000.000.000	1.862.947.692
Đình Quang Chiến - Phó CT HĐQT/Thành viên UBKT	671.640.000	119.000.000	936.000.000	1.726.640.000
Trần Quang Hiện – Thành viên HĐQT độc lập/Thành viên UBKT (*)	-	49.000.000	1.140.000.000	1.189.000.000
Vũ Gia Cường – Thành viên HĐQT/TGD	628.947.692	109.000.000	800.000.000	1.537.947.692
Lê Minh Tuấn – Thành viên HĐQT/Phó TGD	572.409.231	99.000.000	636.000.000	1.307.409.231
Nguyễn Hồng Khiêm – Thành viên HĐQT/Phó TGD	562.024.615	99.000.000	600.000.000	1.261.024.615
Nguyễn Hữu Lập – Phó Tổng Giám đốc	562.024.615	99.000.000	-	661.024.615
Đình Đức Tiệp – Phó Tổng Giám đốc	567.216.923	99.000.000	-	666.216.923
Trần Trọng Nghĩa – Phó Tổng Giám đốc	608.863.077	105.000.000	-	713.863.077
Cộng	4.907.073.845	907.000.000	5.112.000.000	10.926.073.845

(*) Ngoài tiền thưởng và thù lao, Ông Trần Quang Hiện - Thành viên HĐQT độc lập/Thành viên UBKT còn nhận thêm phụ cấp ăn trưa với số tiền năm nay và năm trước lần lượt là 12.940.000 VND và 18.563.077 VND.

2. Thông tin về bộ phận

Công ty chỉ hoạt động trong một lĩnh vực kinh doanh chính là kinh doanh bất động sản và trong phạm vi lãnh thổ Việt Nam. Do đó, Công ty không trình bày báo cáo bộ phận.

3. 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 tổng hợp.

Lập, ngày 14 tháng 3 năm 2022

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Người đại diện theo pháp luật





Nguyễn Kim Huệ

Đỗ Huy Khải

Nguyễn Văn Kha