



LIDECO

Số: 29/CBTT-LIDECO-2019

Ngày 23 tháng 10 năm 2019

**CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CỔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ  
CỦA ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC VÀ SGDC 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

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

Điện thoại: 024.22214124

Fax: 024.22214125

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

Nội dung thông tin công bố:

Báo cáo tài chính văn phòng Công ty, Báo cáo tài chính tổng hợp quý 3 năm 2019

Tài liệu công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 23/10/2019 tại đường dẫn <https://lideco.vn/44463>

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



Nguyễn Văn Kha

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN VĂN PHÒNG CÔNG TY**

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2019

| TÀI SẢN  | Mã số      | Số cuối kỳ               | Số đầu năm               |
|--|------------|--------------------------|--------------------------|
| 1  | 2          | 3                        | 4                        |
| <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                             | <b>100</b> | <b>1.191.237.523.851</b> | <b>1.274.836.977.207</b> |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>           | <b>110</b> | <b>95.625.343.287</b>    | <b>166.038.258.402</b>   |
| 1. Tiền  | 111        | 25.625.343.287           | 66.038.258.402           |
| 2. Các khoản tương đương tiền                          | 112        | 70.000.000.000           | 100.000.000.000          |
| <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>                   | <b>120</b> |                          | <b>30.415.673.425</b>    |
| 1. Chứng khoán kinh doanh                              | 121        |                          |                          |
| 2. Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán kinh doanh (*) | 122        |                          |                          |
| 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn                     | 123        |                          | 30.415.673.425           |
| <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>                | <b>130</b> | <b>494.010.409.537</b>   | <b>403.807.573.507</b>   |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng                    | 131        | 3.880.118.568            | 16.230.633.372           |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn                    | 132        | 30.136.646.040           | 20.431.188.833           |
| 3. Phải thu nội bộ ngắn hạn                            | 133        | 248.283.931.675          | 268.084.654.406          |
| 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        | 211.709.713.254          | 99.061.096.896           |
| 7. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi (*)             | 137        |                          |                          |
| 8. Tài sản thiếu chờ xử lý                             | 139        |                          |                          |
| <b>IV. Hàng tồn kho</b>                                | <b>140</b> | <b>601.586.780.118</b>   | <b>674.575.471.873</b>   |
| 1. Hàng tồn kho  | 141        | 601.586.780.118          | 674.575.471.873          |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)                  | 149        |                          |                          |
| <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>                        | <b>150</b> | <b>14.990.909</b>        |                          |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                          | 151        | 14.990.909               |                          |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ                             | 152        |                          |                          |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước            | 153        |                          |                          |
| 4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ          | 154        |                          |                          |
| 5. Tài sản ngắn hạn khác                               | 155        |                          |                          |
| <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                              | <b>200</b> | <b>107.191.130.663</b>   | <b>105.695.143.927</b>   |
| <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>                   | <b>210</b> |                          |                          |
| 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        |                          |                          |
| 7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)               | 219        |                          |                          |
| <b>II. Tài sản cố định</b>                             | <b>220</b> | <b>33.819.974.162</b>    | <b>31.561.087.426</b>    |
| 1. Tài sản cố định hữu hình                            | 221        | 33.819.974.162           | 31.561.087.426           |
| - Nguyên giá   | 222        | 62.598.967.641           | 61.003.453.656           |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*)                           | 223        | (28.778.993.479)         | (29.442.366.230)         |
| 2. Tài sản cố định thuê tài chính                      | 224        |                          |                          |
| - Nguyên giá   | 225        |                          |                          |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*)                           | 226        |                          |                          |
| 3. Tài sản cố định vô hình                             | 227        |                          |                          |
| - Nguyên giá   | 228        |                          |                          |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*)                           | 229        |                          |                          |
| <b>III. Bất động sản đầu tư</b>                        | <b>230</b> |                          |                          |



|  |            |                          |                          |
|--|------------|--------------------------|--------------------------|
| - Nguyên giá                                   | 231        |                          |                          |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*)                   | 232        |                          |                          |
| <b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>             | <b>240</b> | <b>71.618.856.501</b>    | <b>71.602.956.501</b>    |
| 1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn | 241        | 71.618.856.501           | 71.602.956.501           |
| 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang             | 242        |                          |                          |
| <b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>             | <b>250</b> | <b>1.752.300.000</b>     | <b>2.531.100.000</b>     |
| 1. Đầu tư vào công ty con                      | 251        | -                        |                          |
| 2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh     | 252        |                          |                          |
| 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác              | 253        | 26.004.980.980           | 26.004.980.980           |
| 4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)       | 254        | (24.252.680.980)         | (23.473.880.980)         |
| 5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn             | 255        |                          |                          |
| <b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>                | <b>260</b> |                          |                          |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn                   | 261        |                          |                          |
| 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        |                          |                          |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>     | <b>270</b> | <b>1.298.428.654.514</b> | <b>1.380.532.121.134</b> |

| NGUỒN VỐN   | Mã số      | Số cuối kỳ             | Số đầu năm             |
|---|------------|------------------------|------------------------|
| <b>C. Nợ phải trả</b>                               | <b>300</b> | <b>352.951.187.383</b> | <b>466.020.776.309</b> |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                               | <b>310</b> | <b>342.090.954.383</b> | <b>413.870.543.309</b> |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn                      | 311        | 8.209.094.977          | 549.398.400            |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn                | 312        | 107.393.761.438        | 24.814.242.738         |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước              | 313        | 16.669.794.256         | 10.366.718.738         |
| 4. Phải trả người lao động                          | 314        | 1.042.804.416          | 2.247.711.305          |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                        | 315        |                        | 4.151.437.103          |
| 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        | 137.851.391.784        | 184.260.654.364        |
| 10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn               | 320        | 62.317.000.000         | 177.862.762.441        |
| 11. Dự phòng phải trả ngắn hạn                      | 321        |                        |                        |
| 12. Quỹ khen thưởng phúc lợi                        | 322        | 8.607.107.512          | 9.617.618.220          |
| 13. Quỹ bình ổn giá                                 | 323        |                        |                        |
| 14. Giao dịch mua bán lại trả phiếu chính phủ       | 324        |                        |                        |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>                               | <b>330</b> | <b>10.860.233.000</b>  | <b>52.150.233.000</b>  |
| 1. Phải trả dài hạn người bán                       | 331        |                        |                        |
| 2. Người mua trả tiền trước dài hạn                 | 332        |                        |                        |
| 3. Chi phí phải trả dài hạn                         | 333        |                        |                        |
| 4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh                | 334        |                        |                        |
| 5. Phải trả dài hạn nội bộ dài hạn                  | 335        |                        |                        |
| 6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn                 | 336        |                        |                        |
| 7. Phải trả dài hạn khác                            | 337        | 10.860.233.000         | 10.860.233.000         |
| 8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn                 | 338        |                        | 41.290.000.000         |
| 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 công nghệ               | 343        |                        |                        |
| <b>D. Vốn chủ sở hữu (400= 410 + 430)</b>           | <b>400</b> | <b>945.477.467.131</b> | <b>914.511.344.825</b> |
| <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                            | <b>410</b> | <b>945.477.467.131</b> | <b>914.511.344.825</b> |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu                           | 411        | 636.000.000.000        | 636.000.000.000        |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết            | 411a       | 636.000.000.000        | 636.000.000.000        |
| - Cổ phiếu ưu đãi                                   | 411b       |                        |                        |
| 2. Thặng dư vốn cổ phần                             | 412        | 8.994.035.440          | 8.994.035.440          |

|  |            |                          |                          |
|--|------------|--------------------------|--------------------------|
| 3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu            | 413        |                          |                          |
| 4. Vốn khác của chủ sở hữu                     | 414        |                          |                          |
| 5. Cổ phiếu quỹ (*)                            | 415        | (139.616.197.028)        | (139.616.197.028)        |
| 6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản             | 416        |                          |                          |
| 7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái                  | 417        |                          |                          |
| 8. Quỹ đầu tư phát triển                       | 418        | 84.280.000.000           | 84.280.000.000           |
| 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        | 355.819.628.719          | 324.853.506.413          |
| - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước | 421a       | 226.245.263.413          | 303.160.059.345          |
| - LNST chưa phân phối kỳ này                   | 421b       | 129.574.365.306          | 21.693.447.068           |
| 12. Nguồn vốn đầu tư XD cơ bản                 | 422        |                          |                          |
| <b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>          | <b>430</b> |                          |                          |
| 1. Nguồn kinh phí                              | 431        |                          |                          |
| 2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ           | 432        |                          |                          |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440= 300 + 400)</b>    | <b>440</b> | <b>1.298.428.654.514</b> | <b>1.380.532.121.134</b> |

Lập biểu



Nguyễn Kim Huệ

Kế toán trưởng



Đỗ Huy Khải

Hà nội, ngày 22 tháng 10 năm 2019

Người đại diện theo pháp luật




Nguyễn Văn Kha

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH VĂN PHÒNG CÔNG TY

### Quý III năm 2019

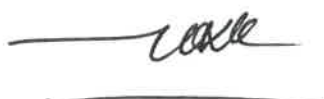
| Chỉ tiêu   | Mã số | Quý này         |                | Luỹ kế năm      |                |
|--|-------|-----------------|----------------|-----------------|----------------|
|  |       | Năm nay         | Năm trước      | Năm nay         | Năm trước      |
| 1  | 2     | 4               | 5              | 6               | 7              |
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ        | 1     | 87.436.367.597  | 14.626.973.282 | 327.706.350.611 | 29.902.291.380 |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                  | 2     | -               | -              | -               | -              |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp DV    | 10    | 87.436.367.597  | 14.626.973.282 | 327.706.350.611 | 29.902.291.380 |
| 4. Giá vốn hàng bán                              | 11    | 47.181.793.888  | 8.147.224.329  | 149.308.089.548 | 20.109.650.628 |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 20    | 40.254.573.709  | 6.479.748.953  | 178.398.261.063 | 9.792.640.752  |
| 6. Doanh thu từ hoạt động tài chính              | 21    | 794.441.095     | 236.577.754    | 2.534.766.287   | 1.422.372.024  |
| 7. Chi phí tài chính                             | 22    | -               | 762.427.730    | 778.800.000     | 292.022.694    |
| <i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>                 | 23    |                 | 178.327.730    |                 | 486.722.694    |
| 8. Chi phí bán hàng                              | 25    | 2.001.262.309   |                | 2.516.462.309   |                |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp                  | 26    | (1.419.858.554) | 3.119.286.397  | 8.800.785.425   | 9.708.890.375  |
| 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh      | 30    | 40.467.611.049  | 2.834.612.580  | 168.836.979.616 | 1.214.099.707  |
| 11. Thu nhập khác                                | 31    | 154.600.800     | -              | 377.341.143     | 392.727        |
| 12. Chi phí khác                                 | 32    | 5.412.715.152   | -              | 5.797.091.302   | 136.531.100    |
| 13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)                | 40    | (5.258.114.352) | -              | (5.419.750.159) | (136.138.373)  |
| 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế            | 50    | 35.209.496.697  | 2.834.612.580  | 163.417.229.457 | 1.077.961.334  |
| 15. Chi phí thuế thu nhập hiện hành              | 51    | 8.099.999.031   | 215.592.266    | 33.842.864.151  | 215.592.266    |
| 16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại  | 52    |                 |                |                 |                |
| 17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp     | 60    | 27.109.497.666  | 2.619.020.314  | 129.574.365.306 | 862.369.068    |
| 18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu                     | 70    |                 |                |                 |                |
| 19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu                   | 70    | -               | -              | -               | -              |

Người lập biểu



Nguyễn Kim Huệ

Kế toán trưởng



Đỗ Huy Khải

Hà nội, ngày 22 tháng 10 năm 2019

Người đại diện theo pháp luật



Nguyễn Văn Kha

**LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ VĂN PHÒNG CÔNG TY**

Theo phương pháp trực tiếp

Quý III năm 2019

| Chi tiêu   | Mã số     | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này |                         | Năm trước               |
|--|-----------|------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
|  |           | Năm nay                            | Năm trước               |                         |
| 1  | 2         | 4                                  | 5                       | 6                       |
| <b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>                    |           |                                    |                         |                         |
| 1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác          | 1         | 421.101.540.480                    | 353.646.221.358         | 623.566.714.897         |
| 2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hoá và dịch vụ               | 2         | (295.706.649.517)                  | (331.188.485.843)       | (483.704.805.906)       |
| 3. Tiền chi trả cho người lao động                                   | 3         | (10.016.456.129)                   | (7.392.196.386)         | (9.304.983.437)         |
| 4. Tiền lãi vay đã trả   | 4         | -                                  | (188.234.826)           | (188.234.826)           |
| 5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp                                 | 5         | (40.082.529.321)                   | (19.707.783.723)        | (22.318.868.554)        |
| 6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh                             | 6         | 65.519.981.692                     | 28.150.968.908          | 50.836.485.599          |
| 7. Tiền chi khác cho các hoạt động kinh doanh                        | 7         | (70.052.279.421)                   | (42.892.884.139)        | (64.736.892.799)        |
| <b>Lưu chuyển thuần từ hoạt động kinh doanh</b>                      | <b>20</b> | <b>70.763.607.784</b>              | <b>(19.572.394.651)</b> | <b>94.149.414.974</b>   |
| <b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>                       |           |                                    |                         |                         |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và tài sản dài hạn khác        | 21        | -                                  | -                       | -                       |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác | 22        | -                                  | -                       | -                       |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác              | 23        | -                                  | -                       | -                       |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác      | 24        | -                                  | -                       | -                       |
| 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                           | 25        | -                                  | -                       | -                       |
| 6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                       | 26        | -                                  | -                       | -                       |
| 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia               | 27        | 2.599.239.542                      | 307.841.303             | 1.152.490.512           |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>                     | <b>30</b> | <b>2.599.239.542</b>               | <b>307.841.303</b>      | <b>1.152.490.512</b>    |
| <b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>                   |           |                                    |                         |                         |
| 1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH              | 31        | -                                  | -                       | -                       |
| 2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu         | 32        | -                                  | -                       | -                       |
| 3. Tiền thu từ đi vay  | 33        | 58.317.000.000                     | 13.955.305.220          | 28.955.305.220          |
| 4. Tiền trả nợ gốc vay   | 34        | (202.092.762.441)                  | (26.894.694.680)        | (57.174.694.680)        |
| 5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính                                    | 35        | -                                  | -                       | -                       |
| 6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu                           | 36        | -                                  | -                       | -                       |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>                  | <b>40</b> | <b>(143.775.762.441)</b>           | <b>(12.939.389.460)</b> | <b>(28.219.389.460)</b> |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>                                | <b>50</b> | <b>(70.412.915.115)</b>            | <b>(32.203.942.808)</b> | <b>67.082.516.026</b>   |
| <b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>                               | <b>60</b> | <b>166.038.258.402</b>             | <b>98.955.742.376</b>   | <b>98.955.742.376</b>   |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ              | 61        | -                                  | -                       | -                       |
| <b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>                              | <b>70</b> | <b>95.625.343.287</b>              | <b>66.751.799.568</b>   | <b>166.038.258.402</b>  |

Người lập biểu

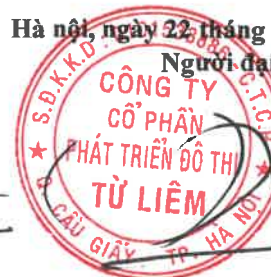
Nguyễn Kim Huệ

Kế toán trưởng

Đỗ Huy Khải

Hà Nội, ngày 22 tháng 10 năm 2019

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 VĂN PHÒNG CÔNG TY QUÝ III NĂM 2019

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính văn phòng công ty (tiếp theo)

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH VĂN PHÒNG CÔNG TY Quý III Năm 2019

### 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 đầu tư xây dựng khu đô thị nhà ở, kinh doanh bất động sản, xây lắp hạ tầng công trình dân dụng.

#### 3. Ngành nghề kinh doanh

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

#### 4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

#### 5. Cấu trúc Công ty

*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 1              | Tầng 2A tòa nhà NO9B1, KĐT mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội |
| - Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm – BQL Dự án Dịch Vọng      | Tầng 2A tòa nhà NO9B1, KĐT mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội |
| - Chi nhánh Công ty cổ phần Phát triển đô thị Từ Liêm – Lideco Hạ Long | Số 29+31 đường 25/4 phường Hồng Gai, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh                     |

#### 6. Nhân viên

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán văn phòng Công ty có 52 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 65 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 việc thu, chi chủ yếu 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 theo quyết định tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

# 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 VĂN PHÒNG CÔNG TY QUÝ III NĂM 2019**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính văn phòng công ty (tiếp theo)**

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

Ban lãnh đạo công ty đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính quý, 6 tháng và năm.

## 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, 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 chỉ bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn.

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 khi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi 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 bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh



## 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 VĂN PHÒNG CÔNG TY QUÝ III NĂM 2019**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính văn phòng công ty (tiếp theo)**

lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán 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, phải thu nội bộ 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 nội bộ phản ánh các khoản phải thu các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

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

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

#### 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 tất cả chi phí phát sinh liên quan đến hoạt động sản xuất đầu tư xây dựng và dự án, hạng mục công trình kinh doanh của đơn vị.

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

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 dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

#### 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 bao gồm các chi phí sau:

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH VĂN PHÒNG CÔNG TY QUÝ III NĂM 2019

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính văn phòng công ty (tiếp theo)

### **Công cụ, dụng cụ**

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

### **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 kỳ.

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

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

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

### **8. 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, 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.

### **9. 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, 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.

#### **Cổ phiếu quỹ**

Khi mua lại cổ phiếu do Công ty phát hành, khoản tiền trả bao gồm cả các chi phí liên quan đến giao dịch được ghi nhận là cổ phiếu quỹ và được phản ánh là một khoản giảm trừ trong vốn chủ sở

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH VĂN PHÒNG CÔNG TY QUÝ III NĂM 2019**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính văn phòng công ty (tiếp theo)**

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

### **10. Phân phối lợi nhuận**

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho chủ sở hữu sau khi đã trích lập các quỹ theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên.

Việc phân phối lợi nhuận cho chủ sở hữu 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.

### **11. Ghi nhận doanh thu và thu nhập**

#### ***Doanh thu kinh doanh bất động sản***

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

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

#### ***Doanh thu bán hàng hoá***

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

#### ***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

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

#### ***Doanh thu xây dựng***

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

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

#### ***Tiền lãi***

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

#### ***Cổ tức và lợi nhuận được chia***

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

## 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 VĂN PHÒNG CÔNG TY QUÝ III NĂM 2019

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính văn phòng công ty (tiếp theo)

### 12. 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 qui định của các chuẩn mực kế toán để đảm bảo phản ánh giao dịch một cách trung thực, hợp lý.

### 13. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

### 14. 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.

## V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN CÔNG TY QUÝ III NĂM 2019

### 1. Tiền và các khoản tương đương tiền

|                                      | <u>Số cuối kỳ</u>            | <u>Số đầu năm</u>             |
|--------------------------------------|------------------------------|-------------------------------|
| Tiền mặt                             | 6.888.067.960                | 5.977.287.348                 |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn      | 18.737.275.327               | 60.060.971.054                |
| Các khoản tương đương tiền           | 70.000.000.000               | 100.000.000.000               |
| <i>Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn.</i> | <i>70.000.000.000</i>        | <i>100.000.000.000</i>        |
| <b>Cộng</b>                          | <b><u>95.625.343.287</u></b> | <b><u>166.038.258.402</u></b> |

### 2. Các khoản đầu tư tài chính

*Đầu tư vào đơn vị khác*

|   | <u>Số cuối kỳ</u>            |                                |                             | <u>Số đầu năm</u>              |                                |                             |
|---|------------------------------|--------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|--------------------------------|-----------------------------|
|   | <u>Giá gốc</u>               | <u>Dự phòng</u>                | <u>Giá trị hợp lý</u>       | <u>Giá gốc</u>                 | <u>Dự phòng</u>                | <u>Giá trị hợp lý</u>       |
| Công ty CP<br>Đầu tư Xây<br>dựng Bạch<br>Đằng TMC | 26.004.980.980               | (24.252.680.980)               | 1.752.300.000               | (23.473.880.980)               | (23.668.580.980)               | 2.531.100.000               |
| <b>Cộng</b>                                       | <b><u>26.004.980.980</u></b> | <b><u>(24.252.680.980)</u></b> | <b><u>1.752.300.000</u></b> | <b><u>(23.473.880.980)</u></b> | <b><u>(24.061.685.385)</u></b> | <b><u>2.531.100.000</u></b> |

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH VĂN PHÒNG CÔNG TY QUÝ III NĂM 2019**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính văn phòng công ty (tiếp theo)****3. Phải thu khách hàng**

|                                  | Số cuối kỳ           | Số đầu năm            |
|----------------------------------|----------------------|-----------------------|
| Phải thu của khách hàng ngắn hạn | 3.880.118.568        | 16.135.833.372        |
| Phải thu về hoạt động KD BĐS     | 3.595.026.943        | 16.135.833.372        |
| Phải thu hoạt động khác          | 285.091.625          | 94.800.000            |
| <b>Cộng</b>                      | <b>3.880.118.568</b> | <b>16.230.633.372</b> |

**4. Trả trước cho người bán**

|                                  | Số cuối kỳ            | Số đầu năm            |
|----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Trả trước cho người bán ngắn hạn | 30.136.646.040        | 20.431.188.833        |
| DA Bắc Quốc lộ 32                | 25.721.407.440        | 12.826.165.480        |
| DA Quảng Ninh                    | 3.700.000.000         | 4.960.000.000         |
| Các nhà cung cấp khác            | 715.238.600           | 72.600.000            |
| <b>Cộng</b>                      | <b>30.136.646.040</b> | <b>20.431.188.833</b> |

**5. Phải thu ngắn hạn khác**

|  | Số cuối kỳ             |          | Số đầu năm            |          |
|--|------------------------|----------|-----------------------|----------|
|  | Giá trị                | Dự phòng | Giá trị               | Dự phòng |
|  | 211.709.713.254        |          | 99.061.096.896        |          |
| - Thuế TNDN theo tỷ lệ 1% trên doanh thu thu tiền theo tiến độ của dự án | 1.078.349.921          |          | 320.005.020           |          |
| - Thuế GTGT kê khai theo tiến độ thu tiền                                | 9.237.567.571          |          | 2.312.852.481         |          |
| - Phải thu kinh phí thực hiện dự án Dịch Vọng – Cty CP Hà Đô             | 8.898.330.977          |          | 9.554.112.477         |          |
| - Tạm ứng  | 190.082.552.053        |          | 81.224.644.000        |          |
| - Các khoản phải thu ngắn hạn khác                                       | 2.412.912.732          |          | 5.020.379.525         |          |
| - Lãi dự thu   |                        |          | 629.103.393           |          |
| <b>Cộng</b>  | <b>211.709.713.254</b> |          | <b>99.061.096.896</b> |          |

**6. Hàng tồn kho**

|                               | Số cuối kỳ             |          | Số đầu năm             |          |
|-------------------------------|------------------------|----------|------------------------|----------|
|                               | Giá gốc                | Dự phòng | Giá gốc                | Dự phòng |
| Nguyên vật liệu tồn kho       | 8.616.199.214          |          | 10.145.708.022         |          |
| Chi phí SXKD dở dang (HĐ BĐS) | 592.970.580.904        |          | 664.429.763.851        |          |
| <b>Cộng</b>                   | <b>601.586.780.118</b> |          | <b>674.575.471.873</b> |          |

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH VĂN PHÒNG CÔNG TY QUÝ III NĂM 2019

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính văn phòng công ty (tiếp theo)

### 7. Tài sản cố định hữu hình

|                        | <u>Nhà cửa, vật<br/>kiến trúc</u> | <u>Phương tiện vận<br/>tải, truyền dẫn</u> | <u>Thiết bị, dụng<br/>cụ quản lý</u> | <u>Cộng</u>           |
|------------------------|-----------------------------------|--|--------------------------------------|-----------------------|
| <b>Nguyên giá</b>      |                                   |  |                                      |                       |
| Số đầu kỳ              | 48.777.746.930                    | 12.190.252.181                             | 35.454.545                           | 61.003.453.656        |
| Tăng trong kỳ          |                                   | 4.326.343.182                              | 108.209.091                          | 4.434.552.273         |
| Giảm trong kỳ          | 2.839.038.288                     |  |                                      | 2.839.038.288         |
| <b>Số cuối kỳ</b>      | <b>45.938.708.642</b>             | <b>16.516.595.363</b>                      | <b>143.663.636</b>                   | <b>62.598.967.641</b> |
| <b>Giá trị hao mòn</b> |                                   |  |                                      |                       |
| Số đầu năm             | 17.216.659.504                    | 12.190.252.181                             | 35.454.545                           | 29.442.366.230        |
| Khấu hao trong<br>kỳ   | 1.781.643.371                     | 120.176.200                                | 13.600.758                           | 1.915.420.329         |
| Giảm trong kỳ          | 2.578.793.080                     |  |                                      | 2.578.793.080         |
| <b>Số cuối kỳ</b>      | <b>16.419.509.795</b>             | <b>12.310.428.381</b>                      | <b>49.055.303</b>                    | <b>28.778.993.479</b> |
| Số đầu năm             | 31.561.087.426                    | 0  | 0                                    | 31.561.087.426        |
| <b>Số cuối kỳ</b>      | <b>29.519.198.847</b>             | <b>4.206.166.982</b>                       | <b>94.608.333</b>                    | <b>33.819.974.162</b> |

### 8. Chi phí trả trước ngắn hạn

Chi phí trả trước ngắn hạn là chi phí công cụ dụng cụ còn phải phân bổ.

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

|  | <u>Số cuối kỳ</u>     |                                   | <u>Số đầu năm</u>     |                                   |
|--|-----------------------|-----------------------------------|-----------------------|-----------------------------------|
|  | <u>Giá gốc</u>        | <u>Giá trị có thể thu<br/>hồi</u> | <u>Giá gốc</u>        | <u>Giá trị có thể thu<br/>hồi</u> |
| Chi phí SXKD dở dang HĐ<br>đầu tư dự án KD BĐS | <b>71.618.856.501</b> | <b>71.618.856.501</b>             | <b>71.602.956.501</b> | <b>71.602.956.501</b>             |
| Dự án Xuân Đình                                | 10.731.253.192        | 10.731.253.192                    | 10.731.253.192        | 10.731.253.192                    |
| Khu nhà CBCNV Đông<br>Ngạc                     | 1.389.448.777         | 1.389.448.777                     | 1.389.448.777         | 1.389.448.777                     |
| Tòa nhà No11                                   | 59.498.154.532        | 59.498.154.532                    | 59.482.254.532        | 59.482.254.532                    |
| <b>Cộng</b>                                    | <b>71.618.856.501</b> | <b>71.618.856.501</b>             | <b>71.602.956.501</b> | <b>71.602.956.501</b>             |

### 10. Phải trả người bán

|                              | <u>Số cuối kỳ</u>    | <u>Số đầu năm</u>  |
|------------------------------|----------------------|--------------------|
| Ngắn hạn                     | <b>8.209.094.977</b> | <b>549.398.400</b> |
| Nhà cung cấp HĐ Bất động sản | 8.185.464.977        | 501.630.000        |
| Nhà cung cấp HĐ khác         | 23.630.000           | 47.768.400         |
| Dài hạn                      |                      |                    |
| <b>Cộng</b>                  | <b>8.209.094.977</b> | <b>549.398.400</b> |

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH VĂN PHÒNG CÔNG TY QUÝ III NĂM 2019**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính văn phòng công ty (tiếp theo)****11. Người mua trả tiền ngắn hạn**

|  | <u>Số cuối kỳ</u>      | <u>Số đầu năm</u>     |
|--|------------------------|-----------------------|
| <i>Trả trước của các khách hàng khác</i> | 107.393.761.438        | 24.814.242.738        |
| Hạ tầng DA Bắc Quốc lộ 32                | 76.285.300.000         | 3.200.000.000         |
| Xây dựng DA Bắc Quốc Lộ 32               | 29.258.461.438         | 19.764.242.738        |
| Các dự án khác                           | 1.850.000.000          | 1.850.000.000         |
| <b>Cộng</b>                              | <b>107.393.761.438</b> | <b>24.814.242.738</b> |

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

|   | <u>Số đầu năm</u>     | <u>Số phải nộp trong kỳ</u> | <u>Số đã nộp trong kỳ</u> | <u>Số cuối kỳ</u>     |
|---|-----------------------|-----------------------------|---------------------------|-----------------------|
| a/ Thuế GTGT                              | 5.962.290.771         | 29.018.627.644              | 31.708.527.096            | 3.272.391.319         |
| b/ Thuế TNDN                              | 3.376.685.749         | 49.111.162.809              | 40.082.529.321            | 12.405.319.237        |
| - Thuế TNDN theo KQKD                     | 2.823.479.475         | 31.290.319.107              | 22.542.524.251            | 11.571.274.331        |
| - Thuế TNDN nộp thay Chi nhánh Quảng Ninh |                       | 14.511.854.908              | 14.511.854.908            |                       |
| - Thuế TNDN kê khai theo tiến độ thu tiền | 553.206.274           | 3.308.988.794               | 3.028.150.162             | 834.044.906           |
| c/ Thuế TN cá nhân                        | 1.027.742.218         | 8.800.888.596               | 8.836.547.114             | 992.083.700           |
| d/ Thuế nhà đất, tiền thuê đất            |                       | 551.538.186                 | 551.538.186               |                       |
| e/ Các loại thuế khác                     |                       | 662.284.188                 | 662.284.188               |                       |
| <b>Tổng cộng</b>                          | <b>10.366.718.738</b> | <b>88.144.501.423</b>       | <b>81.841.425.905</b>     | <b>16.669.794.256</b> |

**13. Chi phí phải trả ngắn hạn**

|                          | <u>Số cuối kỳ</u> | <u>Số đầu năm</u>    |
|--------------------------|-------------------|----------------------|
| <b>Ngắn hạn</b>          |                   | <b>4.151.437.103</b> |
| Chi phí lãi vay phải trả |                   | 2.762.674.659        |
| Chi phí khác             |                   | 1.388.762.444        |
| <b>Dài hạn</b>           |                   |                      |
| <b>Cộng</b>              | <b>0</b>          | <b>4.151.437.103</b> |

**14. Phải trả khác**

|  | <u>Số cuối kỳ</u>      | <u>Số đầu năm</u>      |
|--|------------------------|------------------------|
| <i>Phải trả ngắn hạn khác</i>                                  |                        |                        |
| Kinh phí công đoàn, ĐPCĐ                                       | 31.233.029             | 33.981.999             |
| BHXH, BHYT, BHTN, ...  |                        |                        |
| Cổ tức phải trả cổ đông.                                       |                        | 61.003.626.000         |
| Công ty CP Tập đoàn Hà Đô - Kinh phí thực hiện dự án Dịch Vọng | 120.000.000.000        | 120.000.000.000        |
| Khách hàng nộp thừa, đặt cọc thuê VP                           | 411.736.183            | 1.033.719.202          |
| Phải trả môi giới cá nhân bán nhà                              | 370.000.000            |                        |
| Phải trả tiền bảo trì các tòa nhà                              | 84.275.970             | 67.070.398             |
| Khách hàng đặt cọc mua nhà Bắc Quốc lộ 32                      | 16.695.816.602         | 2.000.000.000          |
| Phải trả ngắn hạn khác   | 258.330.000            | 122.256.765            |
| <b>Cộng</b>  | <b>137.851.391.784</b> | <b>184.260.654.364</b> |

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với BCTC văn phòng công ty quý 3 năm 2019

## 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 VĂN PHÒNG CÔNG TY QUÝ III NĂM 2019

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính văn phòng công ty (tiếp theo)

| <i>Phải trả dài hạn khác</i>     | <u>Số cuối kỳ</u>     | <u>Số đầu năm</u>      |
|----------------------------------|-----------------------|------------------------|
| Cty CP Trung tín - DA Xuân Đình  | 10.860.233.000        | 10.860.233.000         |
| <b>Cộng</b>                      | <b>10.860.233.000</b> | <b>10.860.233.000</b>  |
| <b>15. Vay ngắn hạn/ dài hạn</b> |                       |                        |
|                                  | <u>Số cuối kỳ</u>     | <u>Số đầu năm</u>      |
| <i>Vay ngắn hạn</i>              |                       |                        |
| Ngân hàng TMCP VN- CN Tây HN     | 62.317.000.000        | 177.862.762.441        |
| <i>Vay dài hạn</i>               |                       |                        |
| Ngân hàng TMCP VN- CN Tây HN     |                       | 41.290.000.000         |
| <b>Cộng</b>                      | <b>62.317.000.000</b> | <b>219.152.762.441</b> |

Là khoản vay Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Tây Hà Nội để phục vụ sản xuất kinh doanh và các mục đích khác theo quy định của pháp luật.

### 16. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

|                                | <u>Lũy kế đến cuối kỳ</u> |
|--------------------------------|---------------------------|
| Số đầu năm                     | 9.617.618.220             |
| Tăng do trích lập từ lợi nhuận | 5.100.000.000             |
| Chi quỹ                        | 6.110.510.708             |
| <b>Số cuối kỳ</b>              | <b>8.607.107.512</b>      |



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

Địa chỉ: Tầng 2A tòa nhà NO9B1, KĐT mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội  
BÁO CÁO TÀI CHÍNH VĂN PHÒNG CÔNG TY QUÝ III NĂM 2019  
năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019  
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính văn phòng công ty (tiếp theo)

### 17. Vốn chủ sở hữu

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

|  | Vốn đầu tư của chủ sở hữu | Thặng dư vốn cổ phần | Cổ phiếu quỹ      | Quỹ đầu tư phát triển | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | Cộng             |
|--|---------------------------|----------------------|-------------------|-----------------------|-----------------------------------|------------------|
| Số dư đầu năm nay                                | 636.000.000.000           | 8.994.035.440        | (139.616.197.028) | 84.280.000.000        | 324.853.506.413                   | 914.511.344.825  |
| Lợi nhuận sau thuế lũy kế quý 3 năm 2019         |                           |                      |                   |                       | 129.574.365.306                   | 129.574.365.306  |
| Trích quỹ ĐTPT theo NQ ĐHCĐ 2019                 |                           |                      |                   |                       | -                                 | -                |
| Trích quỹ khen thưởng phúc lợi theo NQ ĐHCĐ      |                           |                      |                   |                       | (5.100.000.000)                   | (5.100.000.000)  |
| Thù lao HĐQT theo NQ ĐHCĐ 2019.                  |                           |                      |                   |                       | (2.023.318.000)                   | (2.023.318.000)  |
| Trích nguồn cổ tức trả các cổ đông theo NQ 2019. |                           |                      |                   |                       | (91.484.925.000)                  | (91.484.925.000) |
| Số dư cuối kỳ                                    | 636.000.000.000           | 8.994.035.440        | (139.616.197.028) | 84.280.000.000        | 355.819.628.719                   | 945.477.467.131  |

#### 17b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH VẤN PHÒNG CÔNG TY QUÝ III NĂM 2019

năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính văn phòng công ty (tiếp theo)

### 17c. Cổ phiếu

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

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000VND.

## VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH QUÝ III NĂM 2019

### 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

|   | <u>Kỳ này</u>         | <u>Kỳ này năm trước</u> |
|---|-----------------------|-------------------------|
| Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản | 84.042.865.536        | 13.108.483.085          |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ                  | 3.393.502.061         | 1.518.490.197           |
| <b>Cộng</b>                                 | <b>87.436.367.597</b> | <b>14.626.973.282</b>   |

### 2. Giá vốn hàng bán

|   | <u>Kỳ này</u>         | <u>Kỳ này năm trước</u> |
|---|-----------------------|-------------------------|
| Giá vốn của hoạt động kinh doanh Bất động sản | 45.566.375.040        | 7.600.475.863           |
| Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp               | 1.615.418.848         | 546.748.466             |
| <b>Cộng</b>                                   | <b>47.181.793.888</b> | <b>8.147.224.329</b>    |

### 3. Doanh thu hoạt động tài chính

|                       | <u>Kỳ này</u>      | <u>Kỳ này năm trước</u> |
|-----------------------|--------------------|-------------------------|
| Lãi tiền gửi, cho vay | 794.441.095        | 236.577.754             |
| <b>Cộng</b>           | <b>794.441.095</b> | <b>236.577.754</b>      |

### 4. Chi phí hoạt động tài chính

|                 | <u>Kỳ này</u> | <u>Kỳ này năm trước</u> |
|-----------------|---------------|-------------------------|
| Chi phí lãi vay |               | 762.427.730             |
| Chi phí khác    |               |                         |
| <b>Cộng</b>     | <b>0</b>      | <b>762.427.730</b>      |

### 5. Chi phí bán hàng.

|   | <u>Kỳ này</u>        | <u>Kỳ này năm trước</u> |
|---|----------------------|-------------------------|
| Chi phí dịch vụ bán hàng, sản phẩm KD BĐS | 2.001.262.309        |                         |
| <b>Cộng</b>                               | <b>2.001.262.309</b> | <b>0</b>                |

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH VĂN PHÒNG CÔNG TY QUÝ III NĂM 2019

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính văn phòng công ty (tiếp theo)

|  |                        |                         |
|--|------------------------|-------------------------|
| <b>6. Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>                       |                        |                         |
|  | <u>Kỳ này</u>          | <u>Kỳ này năm trước</u> |
| Cộng   | <u>(1.419.858.554)</u> | <u>3.119.286.397</u>    |
| <b>7. Thu nhập khác</b>                                      |                        |                         |
|  | <u>Kỳ này</u>          | <u>Kỳ này năm trước</u> |
| Thu nhập khác từ hoạt động kinh doanh                        | <u>154.600.800</u>     | <u>392.727</u>          |
| Cộng   | <u>154.600.800</u>     | <u>392.727</u>          |
| <b>8. Chi phí khác</b>                                       |                        |                         |
|  | <u>Kỳ này</u>          | <u>Kỳ này năm trước</u> |
| Phạt vi phạm hành chính                                      | <u>35.000.000</u>      |                         |
| Chi phí khác   | <u>5.377.715.152</u>   |                         |
| Cộng   | <u>5.412.715.152</u>   |                         |
| <b>9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>       |                        |                         |
|  | <u>Kỳ này</u>          | <u>Kỳ này năm trước</u> |
| Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành | <u>8.099.999.031</u>   | <u>215.592.266</u>      |
| Cộng   | <u>8.099.999.031</u>   | <u>215.592.266</u>      |
| <b>10. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>          |                        |                         |
|  | <u>Kỳ này</u>          | <u>Kỳ này năm trước</u> |
| Cộng   | <u>27.109.497.666</u>  | <u>2.619.020.314</u>    |

Lợi nhuận sau thuế TNDN quý 3/2019 so với quý 3/2018 tăng: 24.490.477.352 đồng  
Tương ứng tỷ lệ tăng là 935 %

### Nguyên nhân:

Lợi nhuận quý 3/2019 tăng hơn quý 3/2018 là do kế hoạch bán hàng dự án Bắc Quốc lộ 32 huyện Hoài Đức HN. Cụ thể như sau:

- Doanh thu quý 3/2019 tăng 72.809.394.315đ (498%) so với quý 3/2018 .
- Giá thành quý 3/2019 cũng tăng 39.034.569.559đ với tỉ lệ 479% so với quý 3/2018.
- Chi phí bán hàng quý 3/2019 tăng 2.001.262.309đ so với quý 3/2018 do đẩy mạnh công tác bán hàng tại các dự án Bắc Quốc lộ 32- Thị trấn Tràm Trôi- Hoài Đức HN.
- Chi phí quản lý quý 3/2019 âm do chi phí được phân bổ cho chi phí quản lý khối văn phòng công ty cho 9 tháng chi nhánh Hạ Long

Lợi nhuận sau thuế quý 3/2019 là 27.109.497.666 đ trong khi quý 3/2018 Công ty tập trung phát triển đầu tư dự án nên lợi nhuận không cao.

## 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 VẮN PHÒNG CÔNG TY QUÝ III NĂM 2019

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính văn phòng công ty (tiếp theo)**

---

### VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

#### 1. Giao dịch với các bên liên quan

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

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

|                    | <u>Lũy kế năm nay</u>         |
|--------------------|-------------------------------|
| Tiền lương, thưởng | 4.524.905.932 đ               |
| Phụ cấp HĐQT       | 1.876.000.000 đ               |
| <b>Cộng</b>        | <b><u>6.400.905.932 đ</u></b> |

Giá hàng hóa và dịch vụ cung cấp cho các bên liên quan là giá thị trường. Việc mua hàng hóa và dịch vụ từ các bên liên quan được thực hiện theo giá thị trường.

Các khoản công nợ phải thu không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Không có khoản dự phòng phải thu khó đòi nào được lập cho các khoản nợ phải thu từ các bên liên quan.

#### 2. Rủi ro tín dụng

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

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

##### *Phải thu khách hàng*

Công ty giảm thiểu rủi ro

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

##### *Tiền gửi ngân hàng*

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

#### 3. Rủi ro thanh khoản

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

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

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

# 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 VẤN PHÒNG CÔNG TY QUÝ III NĂM 2019

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính văn phòng công ty (tiếp theo)

|                         | Từ 1 năm trở xuống     | Trên 1 năm đến 5 năm  | Trên 5 năm | Cộng                   |
|-------------------------|------------------------|-----------------------|------------|------------------------|
| Số cuối kỳ              |                        |                       |            |                        |
| Vay và nợ               | 62.317.000.000         |                       |            | 62.317.000.000         |
| Phải trả người bán      | 8.209.094.977          |                       |            | 8.209.094.977          |
| Các khoản phải trả khác | 137.851.391.784        | 10.860.233.000        |            | 148.711.624.784        |
| <b>Cộng</b>             | <b>208.377.486.761</b> | <b>10.860.233.000</b> |            | <b>219.237.719.761</b> |

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

#### 4. Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường bao gồm 3 loại: rủi ro ngoại tệ, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá khác.

Các phân tích về độ nhạy trình bày dưới đây được lập trên cơ sở giá trị các khoản nợ thuần, tỷ lệ giữa các khoản nợ có lãi suất cố định và các khoản nợ có lãi suất thả nổi là không thay đổi.

##### Rủi ro ngoại tệ

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá hối đoái.

Công ty không có rủi ro ngoại tệ do việc mua và bán hàng hóa, dịch vụ được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ kế toán là VND.

##### Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường.

Rủi ro lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến tiền, các khoản tiền gửi ngắn hạn.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình thị trường để có được các lãi suất có lợi nhất và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

##### Rủi ro về giá khác

Rủi ro về giá khác là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường ngoài thay đổi của lãi suất và tỷ giá hối đoái.

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

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Lập, ngày 22 tháng 10 năm 2019

Người đại diện theo pháp luật

Chủ tịch HĐQT

Nguyễn Kim Huệ

Đỗ Huy Khải



Nguyễn Văn Kha