

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

---



**BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN/ANNUAL REPORT**

**NĂM 2018**

**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*: 636.000.000.000 VNĐ
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu/ *Owner's capital*: 636.000.000.000 VNĐ
- 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.

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

### **Chuyển đổi sở hữu thành Công ty cổ phần**

❖ 16/06/2004 Công ty được chuyển đổi từ Doanh nghiệp Nhà nước thành Công ty Cổ phần (Nhà nước không nắm giữ cổ phần) theo Quyết định số 3755/QĐ-UB của UBND Thành phố Hà Nội với tên gọi là Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng và kinh doanh nhà.

❖ Tháng 5/2007 Công ty đã hoàn thành việc tăng vốn điều lệ từ 37,8 tỷ đồng lên 82 tỷ đồng và đổi tên thành Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm với tên viết tắt LIDECO.

❖ Hiện nay Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh với mã số doanh nghiệp 0101533886 do Sở kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội sửa đổi lần thứ 13 ngày 6/1/2017. Vốn điều lệ là 636.000.000.000 đồng (Sáu trăm ba mươi sáu tỷ 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.

#### 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 KĐTMT Bắc Quốc lộ 32 nhằm kịp thời xử lý những phát sinh cũng như đảm bảo tiến độ xây lắp với chất lượng cao và quyền lợi của khách hàng.  
Xây dựng hệ thống quản lý chất lượng theo tiêu chuẩn ISO 9001:2008 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.

Thoái vốn góp và Thống nhất phương thức chuyển nhượng vốn góp tại Công ty Cổ phần LIDECO 3.

❖ Năm 2014

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 phần 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 5.265m<sup>2</sup> 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.

Phê duyệt chi phí đầu tư chỉnh trang lại Dự án KĐT BQL32 và đưa ra kinh doanh 20.000m<sup>2</sup> đất nhà vườn.

Phê duyệt quy hoạch chi tiết 1:500 dự án đầu tư và kinh doanh hạ tầng khu đô thị tại phường Cao Thắng, Hà Khánh và Hà Lâm thành phố Hạ Long (23 ha).

khảo sát, lập điều chỉnh quy hoạch phân khu chức năng xây dựng tỷ lệ 1/2000 và lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án: Khu đô thị mới tại phường Hồng Hà và Hà Tu, TP Hạ Long.

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.

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

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 trong điều kiện thiếu ổn định của thị trường.

- **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:

Hoạt động của Công ty phát sinh các rủi ro tài chính sau: Rủi ro tín dụng, rủi ro thanh khoản và rủi ro thị trường. Ban lãnh đạo chịu trách nhiệm trong việc thiết lập các chính sách và các kiểm soát nhằm giảm thiểu các rủi ro tài chính cũng như giám sát việc thực hiện các chính sách và các kiểm soát đã thiết lập.

## II. Tình hình hoạt động trong năm/ Yearly Operations

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

Tại thời điểm kết thúc năm tài chính 2018, tình hình thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty về đã hoàn thành tốt các mục tiêu đã được thông qua tại ĐHĐCĐ. Đây là kết quả đáng ghi nhận sau một năm làm việc đầy tinh thần trách nhiệm của ban Lãnh đạo Công ty.

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

Tổng doanh thu năm 2018 Công ty đạt được: 714 tỷ đồng hoàn thành 103% kế hoạch
Trong đó:
Doanh thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản: 704 tỷ đồng chiếm tỷ trọng 98.5 % Tổng doanh thu.
Doanh thu từ các lĩnh vực khác: 7.4 tỷ đồng
Doanh thu từ hoạt động xây lắp ngoài Công ty: 593 triệu đồng
Lợi nhuận trước thuế đạt: 127 tỷ đồng Hoàn thành 104 % kế hoạch
Thu nhập bình quân CB CNV đạt: 14.000.000,đ/ng/th.
Cổ tức: Trình Đại hội cổ đông 2018 phê duyệt tỷ lệ 10% VDL bằng tiền mặt
Dự kiến chi trả tỷ lệ 15% VDL bằng tiền mặt trong năm 2019
Thù lao HĐQT: 2% lợi nhuận sau thuế

### 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 Văn Ninh – Phó Tổng giám đốc.
- ❖ Ông Nguyễn Hữu Lập – Phó Tổng giám đốc
- ❖ Ông Lê Minh Tuấn – Phó Tổng giám đốc.
- ❖ Ông Nguyễn Hồng Khiêm - Phó Tổng giám đốc & giám đốc BQL DA KĐT BQL32
- ❖ Ông Trần Trọng Nghĩa – Phó Tổng giám đốc & Giám đốc Chi nhánh Lideco – Hạ Long
- ❖ Ông Đỗ Huy Khải – 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

**Quốc tịch:** Ngày cấp 28/05/1995, Nơi cấp: Hà Nội  
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 20/3/2019):	3.693.312 cổ phần, chiếm 5.81% vốn điều lệ
<b>Họ và tên:</b>	<b>NGUYỄN VĂN NINH</b>
<b>Giới tính:</b>	Nam
<b>Ngày tháng năm sinh:</b>	10/07/1957
<b>Nơi sinh:</b>	Phú Thượng, Tây Hồ, Hà Nội
<b>CMND:</b>	011924495
	Ngày cấp 18/4/2008, nơi cấp: Hà Nội
<b>Quốc tịch:</b>	Việt Nam
<b>Dân tộc:</b>	Kinh
<b>Địa chỉ thường trú:</b>	Số 3, Tổ 42, Cụm 7, Phường Phú Thượng, Quận Tây Hồ, Hà Nội
<b>Số ĐT liên lạc:</b>	043.7578707
<b>Trình độ chuyên môn:</b>	Cử nhân Luật
<b>Quá trình công tác:</b>	
+ Từ 1975 đến 1988:	Sỹ quan quân đội
+ Từ 1988 đến 03/2006:	Trưởng phòng Tổ chức, Phó Bí thư Đảng bộ Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và kinh doanh nhà
+ Từ 03/2006 đến nay:	Ủy viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc, Phó Bí thư Đảng bộ Công ty
Các chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức niêm yết:	Ủy viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc, Phó Bí thư Đảng bộ Công ty

Số CP nắm giữ (tại thời điểm 20/3/2019): 790.552 cổ phần, chiếm 1.24% vốn điều lệ

Họ và tên: **NGUYỄN HỮU LẬP**  
Giới tính: Nam  
Ngày tháng năm sinh: 06/03/1962  
Nơi sinh: Ba 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 20/3/2019): 649.412 cổ phần, chiếm 1.02% vốn điều lệ

Họ và tên: **LÊ MINH TUÂN**  
Giới tính: Nam  
Ngày tháng năm sinh: 22/12/1977

Nơi sinh:	Nam Định
CMND:	162084478
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Địa chỉ thường trú:	P. 1210, CT2A, Mỹ Đình, Từ Liêm, Hà Nội
Số ĐT liên lạc:	042.2214124
Trình độ chuyên môn:	Thạc sỹ Kinh tế
Quá trình công tác:	
+ Từ tháng 10 năm 2007	Kế toán trưởng Công ty cổ phần phát triển đô thị Từ Liêm.
+ Từ tháng 11 năm 2006 đến tháng 09 năm 2007	Kế toán trưởng Ban điều hành Dự án thủy điện Sê San 4-Tổng Công ty Sông Đà, kiêm Trưởng Ban kiểm soát Công ty cổ phần Sông Đà 6.
+ Từ tháng 09 năm 2003 đến tháng 10 năm 2006	Kế toán trưởng Ban điều hành Dự án thủy điện Pleikrông và Sê San 4-Tổng Công ty Sông Đà.
+ Từ tháng 12 năm 2002 đến tháng 08 năm 2003	Kế toán trưởng Xí nghiệp Sông Đà 10.5-Công ty Sông Đà 10.
+ Từ tháng 04 năm 2002 đến tháng 12 năm 2002	Kế toán trưởng Xí nghiệp Hải Vân-Công ty Sông Đà 10.
+ Từ tháng 01 năm 2002 đến tháng 03 năm 2002	Kế toán trưởng Chi nhánh Công ty Sông Đà 10 tại miền Nam.
+ Từ tháng 11 năm 1999 đến tháng 12 năm 2001.	Chuyên viên phòng Tài chính-Kế toán Công ty Xây dựng Ngầm Sông Đà 10.
+ Từ năm 2001-tháng 4/2015	Kế toán trưởng Công ty
+ Từ tháng 4/2015-nay	Phó TGD Công ty
Các chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức niêm yết:	Phó TGD Công ty
Số CP nắm giữ (tại thời điểm 20/3/2019):	5.050.000 cổ phần, chiếm 4.8 % vốn điều lệ

Họ và tên: **NGUYỄN HỒNG KHIÊM**  
Giới tính: Nam  
Ngày tháng năm sinh: 21/1/1977  
Nơi sinh: Tây Mỗ - Từ Liêm - Hà Nội  
CMND: 011836222  
Quốc tịch: Việt Nam  
Dân tộc: Kinh  
Địa chỉ thường trú: B20/D21 Khu đô thị mới Dịch Vọng – Cầu Giấy - HN  
Số ĐT liên lạc: 042.2214124  
Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng  
Thạc sỹ quản trị kinh doanh  
Quá trình công tác: Đội trưởng đội xây dựng Công ty đầu tư xây dựng và  
+ Từ năm 2000-7/2007 kinh doanh nhà.  
+ Từ tháng 8/2007 đến tháng Phó trưởng ban thường trực Ban quản lý dự án Khu đô  
07/2010 này thị mới Bắc quốc lộ 32.  
+ Từ tháng 08 năm 2010 đến Trưởng ban quản lý dự án Khu đô thị mới Bắc quốc lộ  
nay 32.  
+ Từ tháng 11/2/2014 đến Phó Tổng giám đốc kiêm Trưởng ban quản lý dự án  
nay Khu đô thị mới Bắc quốc lộ 32.  
+ Từ tháng 4/2019 đến nay Thành viên HĐQT & Phó Tổng giám đốc kiêm  
Trưởng ban quản lý dự án Khu đô thị mới Bắc quốc lộ  
32.  
Các chức vụ công tác hiện Thành viên HĐQT & Phó Tổng giám đốc kiêm  
nay tại tổ chức niêm yết: Trưởng ban quản lý dự án Khu đô thị mới Bắc quốc lộ  
32.  
Số CP nắm giữ (tại thời điểm 1.033.824 cổ phần, chiếm 1.61% vốn điều lệ  
20/3/2019):

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 20/3/2019): 100.000 cổ phần, chiếm 0.16 % vốn điều lệ

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  
 Số CP nắm giữ (tại thời điểm 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ  
 20/3/2019):

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

Không có

- 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.*

Danh sách lao động có đến 31/12/2018 của Công ty mẹ là 119 người. Trong năm đã giải quyết chế độ hưu trí là 02 người, giải quyết thủ tục kết thúc hợp đồng cho 4 nhân viên thời vụ, tuyển dụng mới là 7 người (trong đó chủ yếu bổ sung kỹ sư xây dựng và cán bộ đầu tư, kế toán làm việc tại chi nhánh LIDECO Hạ Long).

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

a) Các khoản đầu tư lớn/ *Major investments:*

**Địa bàn truyền thông của Công ty tại thủ đô Hà Nội:**

- Tiếp tục nghiên cứu, khảo sát và theo dõi sát sao diễn biến thị trường bất động sản tại thủ đô Hà Nội và các vùng lân cận như Hoài Đức, Gia Lâm, Thanh Trì, Đông Anh, vành đai 3, đường vành đai 2 trên cao hay tuyến Metro số 2A để nắm bắt thời cơ gia tăng quỹ đất khi có cơ hội thuận lợi.

- Giải phóng mặt bằng tại dự án KĐT M Dịch Vọng: Do nhiều nguyên nhân chủ quan và khách quan dẫn đến công tác GPMB các diện tích còn lại tại dự án KĐT M Dịch Vọng không hoàn thành đúng kế hoạch đề ra.

Trong năm 2018, đã thực hiện đền bù chi trả tiền cho các hộ dân và nhận thông báo thu hồi đất của 5.679 m2 thuộc tuyến đường 17,5 trên tổng số 15.856 m2 diện tích còn lại chưa GPMB toàn dự án.

Đối với vị trí No11, hiện vẫn chưa thương thảo xong phương án đền bù với dân là một trong những nguyên nhân dẫn đến việc đầu tư dự án xây dựng chung cư No11 chưa thể tiến hành trong quý 4 năm 2018 như dự kiến.

- Khu đô thị Bắc quốc lộ 32: Quý 4/2018, HĐQT Công ty đã phê duyệt đầu tư khoảng 90 tỷ đồng cho các hạng mục cải tạo, sửa chữa toàn bộ phần cảnh quan, kiến trúc gồm: đường giao thông, vỉa hè, vườn hoa, thảm cỏ, đầu tư xây dựng mới các khu vực tiện ích như: siêu thị, nhà hàng, bể bơi, khu vui chơi trẻ em, bãi đỗ xe... bên cạnh đó, Công ty cũng thuê đơn vị quản lý vận hành chuyên nghiệp để quản lý dự án kể từ 1/1/2019 để đảm bảo môi trường sống và nâng cao giá trị của dự án. Dự kiến, các hạng mục cải tạo, sửa chữa và đầu tư mới cho toàn dự án sẽ hoàn tất trước 30/6/2019.

- Kinh doanh nhà: HĐQT Công ty quyết định đưa vào kinh doanh 50 căn nhà vườn trong số 218 căn còn lại tại dự án KĐT M BQL 32 vào tháng 11/2018, đợt mở bán đầu tiên đã nhận được tín hiệu khả quan của thị trường với tổng số căn bán được là 49 căn, tổng giá trị 347 tỷ đồng. Dự kiến trong 2 năm 2018 và 2019, Công ty sẽ đưa ra kinh doanh tổng diện tích khoảng 20.000m2 đất biệt thự tại dự án KĐT M BQL 32 thu về giá trị ước tính: 561 tỷ đồng.

#### **Địa bàn Tỉnh Quảng Ninh:**

- Tại Vân Đồn: Sau khi khảo sát tại địa bàn và làm việc với lãnh đạo địa phương, HĐQT Công ty nhận thấy việc đầu tư vào dự án khu đô thị tại Vân Đồn trong thời điểm hiện tại cần đầu tư ngay một lượng vốn lớn, thời gian đầu tư kéo dài chưa phù hợp với chiến lược phát triển của Công ty, vì vậy, HĐQT sẽ tạm dừng việc nghiên cứu cơ hội đầu tư tại Vân Đồn, tập trung cho công tác đầu tư tại Thành phố Hạ Long – Tỉnh Quảng Ninh.

- Dự án Chung cư LIDECO Hạ Long: Với tổng mức đầu tư 915 tỷ đồng, hai tòa chung cư 31 tầng nằm ở vị trí đắc địa trên tuyến phố trung tâm Trần Hưng Đạo đã hoàn thành vượt tiến độ gần 12 tháng so với dự kiến. Ngày 3/10/2018 LIDECO đã tổ chức lễ bàn giao nhà cho những hộ đầu tiên về ở trước Tết Nguyên Đán. Tính đến ngày 15/3/2019, tổng số căn đã bán được 805/853 căn hộ và toàn bộ diện tích 7.946m2 cho phần shophouse, TTTM, bể bơi, văn phòng với tổng doanh thu 988 tỷ đồng, đã thu được 819 tỷ đồng, số còn phải thu là 98 tỷ đồng. Dự kiến, trong năm 2019, Công ty sẽ hoàn tất bán 49 căn hộ còn lại, hoàn thành bàn giao nhà và phản ánh doanh thu giá trị còn lại của dự án với lợi nhuận khoảng

35 tỷ đồng.

- Dự án đầu tư XD và kinh doanh hạ tầng khu đô thị tại các phường Cao Thắng, Hà Khánh và Hà Lâm – TP, Hạ Long (23ha): Trong năm 2018, bằng sự quyết tâm và tập trung cao độ cùng với sự ủng hộ của chính quyền và nhân dân địa phương, toàn bộ dự án đã hoàn thành xong công tác GPMB, nộp tiền sử dụng đất vào NSNN và đã được cấp giấy chứng nhận đầu tư. Hiện tại, Công ty đang khẩn trương tiến hành thi công san ủi, đào đắp, xây dựng hạ tầng và lắp đặt thiết bị. Phần đầu sớm đưa dự án ra kinh doanh.

- Dự án Khu đô thị mới tại khu vực Núi Hạm, phường Hồng Hà và Hà Tu, thành phố Hạ Long (Tổng diện tích 68 ha): Đây là dự án được UBND Tỉnh Quảng Ninh giao cho Công ty nghiên cứu lập quy hoạch tổng mặt bằng. Hiện Công ty đang gấp rút triển khai hoàn thiện hồ sơ để tiến hành đấu giá trong quý 2/2019.

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*).

Ngày 22/2/2019 HĐQT Công ty đã có thông báo Công bố thông tin về việc hoàn tất thủ tục thoái vốn tại 2 Công ty con là Công ty CP LIDECO 8 và Công ty CP LIDECO 2.

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*

<b>Chỉ tiêu/ <i>Financial Figure</i></b>	<b>Năm 2017/<i>Year</i> 2017</b>	<b>Năm 2018/<i>Year</i> 2018</b>	<b>% tăng giảm/ % <i>change</i></b>
--	--	--	---



Tổng giá trị tài sản/ <i>Total asset</i>	1.535.033	1.680.048	9
Doanh thu thuần/ <i>Net revenue</i>	275.248	714.124	159
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/ <i>Profit from operating activities</i>	69.263	175.218	152
Lợi nhuận khác/ <i>Other profits</i>	-7.945	-1.797	
Lợi nhuận trước thuế/ <i>Profit before tax</i>	121.665	127.092	4
Lợi nhuận sau thuế/ <i>Profit after tax</i>	93.849	101.165	7
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức/ <i>Payout ratio</i>	10%	15%	50

- Các chỉ tiêu khác/*other figures:*

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

Chỉ tiêu/ <i>Benchmarks</i>	Năm 2017/ <i>Year 2017</i>	Năm 2018/ <i>Year 2018</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>	3.13	2.48	
Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn ( <i>Short term Asset/Short term debt</i> )			
+ Hệ số thanh toán nhanh/ <i>Quick ratio:</i>	0.62	0.73	
<u>Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho</u>			
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</i>	0.39	0.4	

<i>assets ratio)</i>			
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu ( <i>Debt/Owners' Equity ratio</i> )	<b>0.64</b>	<b>0.69</b>	
<b>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động/ Operation capability Ratio</b>			
+ Vòng quay hàng tồn kho/ <i>Inventory turnover:</i>	<b>0.23</b>	<b>0.62</b>	
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> )	<b>0.19</b>	<b>0.42</b>	
<b>4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời/ Target on Profitability</b>			
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần ( <i>profit after tax/ Net revenue Ratio</i> )	<b>0.31</b>	<b>0.14</b>	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu ( <i>profit after tax/ total capital Ratio</i> )	<b>0.09</b>	<b>0.1</b>	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản ( <i>profit after tax/ Total assets Ratio</i> )	<b>0.06</b>	<b>0.06</b>	
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần ( <i>Operating profit/ Net revenue Ratio</i> )	<b>0.42</b>	<b>0.18</b>	
.....			

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:	63.600.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng:	63.600.000

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

b) Cơ cấu cổ đông/Shareholders structure:

STT	Danh mục	SL Cổ phiếu	Tỷ lệ %	Số lượng cổ đông	Cơ cấu cổ đông (người)	
					Tổ chức	Cá nhân
<b>Tổng số lượng cổ phiếu</b>		<b>63.600.000</b>	<b>100%</b>	<b>2.200</b>	<b>25</b>	<b>2.175</b>
1	Cổ đông lớn (sở hữu từ 5% cp trở lên)	25.116.542	39.49	4		4
	- Trong nước	25.116.542	39.49			
	- Nước ngoài					
2	Cổ đông là nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp (sở hữu < 5%)	1.381.206	2.17	13	13	
	- Trong nước	6	0	1	1	
	- Nước ngoài	1.381.200	2.17	12	12	
3	Cổ đông khác	34.492.202	54.23	1.396	2	1.394
	- Trong nước	33.072.642	52.0	1.232	2	1.230
	- Nước ngoài	1.419.560	2.23	164		164
4	Công đoàn Công ty					
5	Cổ phiếu quỹ	2.610.050	4.1	1	1	

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

2. Tình hình tài chính/ Financial Situation

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

<b>Số cuối năm</b>	<b>Hoạt động kinh doanh bất động sản</b>	<b>Các lĩnh vực khác</b>	<b>Cộng</b>
Tài sản trực tiếp của bộ phận	1.482.220.828.098	10.776.288.242	1.492.997.116. 340
Tài sản phân bổ cho bộ phận			
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận			187.050.987.82 5
<b>Tổng tài sản</b>			<b>1.680.048.104. 165</b>
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	636.970.899.231		636.970.899.23 1
Nợ phải trả phân bổ cho bộ phận			
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận			48.829.642.947
<b>Tổng nợ phải trả</b>			<b>685.800.542.17 8</b>
 <b>Số đầu năm</b>			
Tài sản trực tiếp của bộ phận	1.378.935.874.203	10.832.155.845	1.389.768.030. 048
Tài sản phân bổ cho bộ phận			
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận			145.265.030.21 8
<b>Tổng tài sản</b>			<b>1.535.033.060. 266</b>
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	539.705.579.424	2.670.081.480	539.705.579.42 4
Nợ phải trả phân bổ cho bộ phận			
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận			34.942.646.085
<b>Tổng nợ phải trả</b>			<b>574.648.225.50 9</b>

- 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

Ban lãnh đạo Công ty cho rằng mức độ 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.

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:*

**Dự kiến 1 số chỉ tiêu kinh doanh năm 2019**

Tổng Doanh thu và thu nhập khác đạt: 810 tỷ

LNTT: 295 tỷ

Tỷ lệ chi trả cổ tức năm 2019: 15% VDL.

Thu nhập bình quân: 15.000.000 đồng/người/tháng.

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.*

*Không*

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.*

Tổng số CBCNV toàn Công ty là: 119 người. Năm 2018 thu nhập bình quân đạt 14 triệu đồng/người/tháng.

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.

Từ khi đi vào hoạt động, Công ty đã duy trì phòng y tế được trang bị đầy đủ tủ thuốc thông dụng, các công cụ dụng cụ cứu thương, sơ cứu. Đồng thời, bố trí 1 nhân viên trực vào giờ hành chính, được đào tạo và tốt nghiệp qua lớp y tá, có kiến thức và kỹ năng cần thiết về chăm sóc sức khỏe thuộc quản lý của phòng TCHC.

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.*

HDQT 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:

- Tham gia ủng hộ quỹ khuyến học, quỹ vì người nghèo, quỹ vì biển đảo, quỹ bảo trợ trẻ em.
- Ủng hộ hội cựu chiến binh, đồng bào bị thiên tai hỏa hoạn, ủng hộ trẻ mồ côi, người tàn tật, hội người mù, trung tâm nhân đạo.
- Tài trợ các phong trào, lễ kỷ niệm, tết trung thu, tết thiếu nhi.
- Tổ chức thăm hỏi các gia đình thương binh liệt sỹ, gặp mặt tặng quà các cán bộ về hưu hàng năm.

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.*

- 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.
- Năm 2018 Công ty CP Phát triển Đô thị Từ Liêm tiếp tục nằm trong danh sách 266 doanh nghiệp niêm yết đạt chuẩn công bố thông tin và phù hợp tiêu chí bình chọn doanh nghiệp niêm yết có hoạt động IR tốt nhất trong số 686 doanh nghiệp niêm yết trên thị trường chứng khoán Việt Nam. Trong vòng 7 năm liên tiếp Công ty luôn thực hiện tốt công tác quan hệ NĐT và nghĩa vụ CBTT, không để xảy ra nhắc nhở, vi phạm.

## *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*

- Bằng việc ban hành mới một số quy định nội bộ, đồng thời sửa đổi, bổ sung các quy chế, quy định của Công ty cho thấy, HĐQT Công ty trong năm 2018 đã thể hiện rõ sự quyết tâm trong công tác củng cố lại việc giám sát điều hành Ban Tổng giám đốc, xác định rõ trách nhiệm quyền hạn của từng thành viên trong ban TGD cũng như yêu cầu về tiến độ, hiệu quả công việc.
- Hàng tháng, HĐQT họp bàn cùng ban TGD, lãnh đạo các phòng/ ban/ chi nhánh. Nghe báo cáo tình hình thực hiện công việc của các đơn vị, cùng xem xét giải quyết các tồn tại một cách triệt để, cùng trao đổi, thảo luận nâng cao tính dân chủ và linh hoạt trong công tác điều hành. Tại các cuộc họp giao ban, HĐQT cũng đưa ra các kế hoạch mục tiêu công việc cụ thể, từ đó đánh giá tình hình thực hiện của ban Tổng giám đốc được chính xác và đầy đủ hơn.
- Nhìn chung, ban TGD đã nghiêm túc triển khai công việc, hoàn thành đúng tiến độ và các mục tiêu công việc được HĐQT đề ra, ổn định công tác tổ chức, 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.
- Trong năm 2018, ban Tổng giám đốc Công ty đã tuân thủ theo đúng chức năng nhiệm vụ quy định tại Điều lệ Công ty, quy chế quản trị Công ty, hệ thống quản lý chất lượng, quy chế quản lý tài chính, các quy định nội bộ khác cũng như các nghị quyết của HĐQT đã ban hành.

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

Về mục tiêu, định hướng hoạt động sản xuất kinh doanh trong nhiệm kỳ:



- Dự án Khu đô thị mới Dịch Vọng: Phần đầu đầu tư và kinh doanh xong toàn bộ dự án kết thúc vào năm 2023.
- Dự án Khu đô thị mới Bắc quốc lộ 32: Đầu tư và kinh doanh xong trong nhiệm kỳ này và kết thúc vào năm 2022.
- Dự án đầu tư XD và kinh doanh hạ tầng khu đô thị tại các phường Cao Thắng, Hà Khánh và Hà Lâm – TP, Hạ Long (23ha): Phần đầu đầu tư hạ tầng xong vào cuối năm 2020.
- Tập trung nguồn lực để đấu giá, đấu thầu thành công hai dự án nữa tại thành phố Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh để có đủ quỹ đất kinh doanh trong các năm tới.
- Ngoài các dự án trên, HĐQT sẽ tiếp tục tìm kiếm thêm các dự án bất động sản tại Hà Nội khi có điều kiện thủ tục pháp lý và khả năng sinh lời có được để bổ xung các dự án phục vụ cho công tác đầu tư kinh doanh lâu dài.
- Về hoạt động của HĐQT: Sau đại hội này, HĐQT sẽ tiến hành bầu Chủ tịch, Phó Chủ tịch, kiện toàn nhân sự của các cơ quan giúp việc cho HĐQT như tiểu ban kiểm toán nội bộ, tiểu ban lương thưởng và nhân sự.
- HĐQT lập kế hoạch SXKD cho từng năm để thông qua ĐHCĐ, làm cơ sở cho việc điều hành SXKD của Ban TGD được thuận lợi.

#### 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	Ông Nguyễn Văn Kha	5,71%	Không có
2	Ông Vũ Gia Cường	5,81%	Không có
3	Ông Đinh Quang Chiến	9,59%	Chủ tịch HĐQT Công ty CP Đầu tư và phát triển Điện miền trung;
4	Ông Nguyễn Văn Ninh	1,24%	Không có

5	Nguyễn Ngọc Thịnh		Đã từ nhiệm từ 11/4/2018
6	Nguyễn Hồng Khiêm	1,63%	Không có
7	Ông Nguyễn Đỗ Châu	0,08%	Không có

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

Tiểu ban kiểm toán nội bộ trong năm 2018 đã tiến hành 02 đợt kiểm toán nội bộ tại cơ quan Công ty và các đơn vị thành viên gồm: Công ty CP Lideco 2, Công ty CP Lideco 8, Chi nhánh LIDECO Hạ Long. Nội dung kiểm toán BCTC năm 2017 và BCTC 6 tháng đầu năm 2018, đề xuất phương án thoái vốn tại các công ty con để giải quyết khó khăn và cơ cấu lại phương án kinh doanh của các công ty con. Bên cạnh việc kiểm toán BCTC, tiểu ban KTNB cũng thực hiện 01 cuộc kiểm tra tại dự án Khu đô thị Bắc quốc lộ 32 về các nội dung liên quan đến công tác quản lý đô thị của ban quản lý dự án và xử lý 1 số đơn thư của khách hàng.

Sau khi ổn định về mặt nhân sự, tiểu ban KTNB hiện đã tiến hành soạn thảo lại quy chế hoạt động của tiểu ban kiểm toán nội bộ và tham gia đóng góp ý kiến sửa đổi bổ sung quy chế phân cấp quản lý tài chính của Công ty, góp phần nâng cao hiệu quả trong công tác quản lý, điều hành và kiểm soát rủi ro. Ngày 4/7/2018, quy chế “Phân cấp quản lý tài chính” của Công ty và quy chế “Hoạt động của tiểu ban Kiểm toán nội bộ” được HĐQT thông qua và ban hành.

Cơ cấu nhân sự của tiểu ban KTNB hiện tại như sau:

TT	Họ và tên	Nhiệm vụ
1	Nguyễn Đỗ Châu	Trưởng ban
2	Đình Quang Chiến	Phó ban
3	Đỗ Huy Khải	Thành viên chuyên trách
4	Nguyễn T. Diệu Linh	Thành viên
5	Nguyễn Lâm Giang	Thành viên
6	Nguyễn Hải Long	Thành viên

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

Trong năm 2018, các thành viên HĐQT tham gia đầy đủ các cuộc họp HĐQT và hoàn thành tốt nhiệm vụ được giao theo phân công nhiệm vụ của HĐQT và theo yêu cầu thực tế

tình hình công việc bằng tinh thần trách nhiệm cao, vì lợi ích của các cổ đông và sự phát triển bền vững của Công ty, cụ thể:

HĐQT Công ty trong năm 2018 đã tổ chức 19 cuộc họp HĐQT phê duyệt các nội dung quan trọng liên quan đến đầu tư dự án, phê duyệt lựa chọn nhà thầu, các gói thầu trong thi công, công tác kinh doanh nhà, thu hồi công nợ bên cạnh đó là các nội dung liên quan đến công tác quản trị Công ty, thoái vốn tại các Công ty con, nhân sự và chế độ cho người lao động .... Các cuộc họp HĐQT đều có sự tham gia đầy đủ của các thành viên HĐQT. Các nghị quyết của HĐQT đều đạt được 100% ý kiến biểu quyết nhất trí thể hiện sự đoàn kết, đồng thuận trong việc đưa ra các định hướng quan trọng, giúp cho công tác điều hành, thực thi nhiệm vụ của HĐQT trong năm 2018 hoàn thành tốt các mục tiêu đã được thông qua tại ĐHCĐ.

Stt	Số Nghị quyết	Ngày	Nội dung
1	01/2018/NQ-HĐQT-LIDECO	10/1/2018	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Báo cáo tình hình thực hiện kế hoạch tài chính 2017</li> <li>- Dự kiến một số chỉ tiêu tài chính và biện pháp tổ chức thực hiện năm 2018</li> <li>- Báo cáo kiểm kê tài sản tại thời điểm 0h ngày 31/12/2017.</li> <li>- Một số nội dung khác.</li> </ul>

2	2/2018/NQ-HĐQT-LIDECO	26/1/2018	<p>HĐQT phê duyệt lịch thời gian tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên</p> <p>Một số nhiệm vụ công việc triển khai quý 1 năm 2018</p> <p>Phê duyệt giao cho Công ty CP Xây dựng Đại Việt khảo sát, lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu đô thị mới phường Hồng Hà và Hà Tu thành phố Hạ Long</p> <p>Phê duyệt chi tiền hỗ trợ GPMB dự án 23 ha cho 1 số hộ dân</p>
3	3/2018/NQ-HĐQT-LIDECO	2/2/2018	<p>- HĐQT quyết định công tác tổ chức và chi thưởng Tết Nguyên đán.</p> <p>- Nghiên cứu cơ hội đầu tư một số dự án tại Tỉnh Quảng Ninh.</p>
4	4/2018/NQ-HĐQT-LIDECO	12/3/2018	<p>HĐQT phê duyệt lịch thời gian tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên</p> <p>Một số nhiệm vụ công việc triển khai quý 1 năm 2018</p>
5	5/2018/NQ-HĐQT-LIDECO	4/4/2018	<p>Quyết định thời gian, địa điểm và nội dung Đại hội đồng cổ đông thường niên 2018</p>
6	6/2018/NQ-HĐQT-LIDECO	11/4/2018	<p>- Phê duyệt quy hoạch chi tiết 1:500 dự án 23 ha.</p> <p>- Phê duyệt 1 số hạng mục hoàn thiện tòa nhà chung cư LIDECO Hạ Long.</p> <p>- Công tác kinh doanh nhà đợt 2 tại dự án chung cư LIDECO Hạ Long.</p>

7	7/2018/NQ-HĐQT-LIDECO	10/5/2018	Phương án nhân sự Hội đồng quản trị và ban kiểm soát Công ty
8	8/2018/NQ-HĐQT-LIDECO	29/5/2018	Phân công nhiệm vụ Hội đồng quản trị Thay đổi nhân sự tiểu ban Kiểm toán nội bộ
9	9/2018/NQ-HĐQT-LIDECO	4/7/2018	phê duyệt nội dung quy chế “ Phân cấp quản lý tài chính” của Công ty.  phê duyệt nội dung quy chế “Hoạt động của tiểu ban Kiểm toán nội bộ”.  Phê duyệt giá trị và đơn vị thực hiện một số gói thầu liên quan đến hoàn thiện dự án chung cư LIDECO Hạ Long và dự án 23 ha tại Thành phố Hạ Long  Phê duyệt một số nội dung chi phí phục vụ công tác bán hàng dự án LIDECO Hạ Long  phê duyệt giao cho Chi nhánh thực hiện xây dựng nhà ở của cán bộ 2 tầng tại dự án 23 ha  HĐQT giao cho ban TGD tìm kiếm đơn vị TVTK nước ngoài thiết kế thi công dự án chung cư No11.

10	10/2018/NQ-HĐQT-LIDECO	1/8/2018	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Phương án nhân sự chi nhánh LIDECO Hạ Long.</li> <li>- Phê duyệt gia hạn hợp đồng thuê đơn vị bán hàng dự án chung cư LIDECO Hạ Long.</li> <li>- Phê duyệt 1 số nội dung chi phí thực hiện dự án.</li> </ul>
11	11/2018/NQ-HĐQT-LIDECO	28/8/2018	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Phê duyệt một số hạng mục chi phí phát sinh của dự án xây dựng chung cư LIDECO Hạ Long.</li> <li>- Phê duyệt kế hoạch chi phí quản lý toàn Công ty 6 tháng cuối năm.</li> <li>- Phê duyệt chi phí GPMB các dự án: 23 ha, 03 căn còn lại tại vị trí LK6 dự án KĐT M Dịch Vọng.</li> </ul>
12	12/2018/NQ-HĐQT-LIDECO	18/9/2018	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Phê duyệt một số hạng mục chi phí và chủ trương đầu tư dự án tại Thành phố Hạ Long.</li> </ul>
13	13/2018/NQ-HĐQT-LIDECO	12/10/2018	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nghe báo cáo kiểm kê tài sản toàn Công ty có đến 0h ngày 30/6/2017</li> <li>- Sơ kết tình hình kinh doanh 6 tháng đầu năm 2017, Các mục tiêu kinh doanh và biện pháp thực hiện 6 tháng cuối năm 2017</li> </ul>

14	14/2018/NQ-HĐQT-LIDECO	10/11/2018	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Thẩm duyệt khối lượng, đơn giá thi công hạng mục san nền tại Dự án đầu tư và kinh doanh hạ tầng khu đô thị tại phường Cao Thắng, Hà Khánh và Hà Lâm thành phố Hạ Long (23 ha).</li> <li>- Phê duyệt phương án thoái vốn tại Công ty CP Lideco 8.</li> <li>- Nghe báo cáo phương án kinh doanh các căn hộ còn lại tại dự án chung cư LIDECO Hạ Long.</li> <li>- Kế hoạch kinh doanh dự án KĐT BQL 32.</li> </ul>
15	15/2018/NQ-HĐQT-LIDECO	10/11/2018	<p>Phê duyệt TKKT khối lượng, đơn giá thi công hạng mục san nền Dự án đầu tư và kinh doanh hạ tầng khu đô thị tại phường Cao Thắng, Hà Khánh và Hà Lâm thành phố Hạ Long (23 ha).</p> <p>Giao cho ban TGD thương thảo và đàm phán hợp đồng kinh tế với Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Thành Thắng là đơn vị thi công phần hạng mục san nền của Dự án 23 ha.</p> <p>Giao Chi nhánh ký kết hợp đồng và thanh toán với Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Thành Thắng với các nội dung đã được phê duyệt</p> <p>Giao cho chi nhánh lập dự toán hàng rào tôn xung quanh dự án trình HĐQT phê duyệt.</p> <p>Bàn phương án thoái vốn tại Công ty</p>

			<p>CP Lideco 8.</p> <p>Phương án kinh doanh các căn hộ còn lại tại dự án chung cư LIDECO Hạ Long.</p> <p>Kế hoạch đầu tư dự án cho nhiệm kỳ HĐQT tới</p> <p>Phê duyệt đơn vị tư vấn lập điều chỉnh quy hoạch phân khu chức năng xây dựng tỷ lệ 1/2000 và lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án: Khu đô thị mới tại phường Hồng Hà và Hà Tu, TP Hạ Long.</p> <p>Phê duyệt chi phí tư vấn thẩm tra thiết kế bản vẽ thi công, dự toán xây dựng công trình: Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng dự án Khu đô thị phường Cao Thắng, Hà Khánh và Hà Lâm, TP Hạ Long</p>
16	16/2018/NQ-HĐQT-LIDECO	19/11/2018	<p>- Phê duyệt phương án kinh doanh dự án KĐT BQL 32.</p> <p>- Một số nội dung khác.</p>
17	17/2018/NQ-HĐQT-LIDECO	27/11/2018	Phê duyệt phương án thoái vốn tại Công ty CP Lideco 8.
18	18/2018/NQ-HĐQT-LIDECO	28/11/2018	<p>- Phê duyệt chi phí đầu tư chỉnh trang lại 1 số hạng mục tại Dự án KĐT BQL32.</p> <p>- Phê duyệt đơn vị thi công và chi phí thi công hạng mục đường bê tông thoát nước, dải mép, vỉa hè dự án chung cư LIDECO Hạ Long.</p> <p>- Phê duyệt giá trị hợp đồng san nền tại</p>



			dự án 23 ha.  - Bàn phương án luân chuyển cán bộ tại Chi nhánh LIDECO Hạ Long.
19	19/2018/NQ-HĐQT-LIDECO	29/12/2018	- Nghe báo cáo ước thực hiện kết quả kinh doanh quý IV và năm 2019.  - Phê duyệt 1 số nội dung chi phí phát sinh tại dự án chung cư LIDECO Hạ Long và dự án 23 ha.  - Nghe báo cáo kết quả công tác GPMB dự án 23 ha.  - Phê duyệt 1 số nội dung chi phí cải tạo, sửa chữa tại dự án KĐT BQL32.  - Phê duyệt 1 số nội dung khen thưởng năm 2019 và một số khác.

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

Đại hội đồng cổ đông thường niên 2018 của Công ty diễn ra vào ngày 21/4/2018 đã bầu bổ sung 01 thành viên HĐQT độc lập là Ông Nguyễn Đỗ Châu. Sau khi được HĐQT phân công giao cho ông Nguyễn Đỗ Châu phụ trách 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 Nguyễn Văn Ninh
3. Ông Vũ Gia Cường
4. Ông Đinh Quang Chiến

2. Ban Kiểm soát/ *Board of Supervisors*

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:*

Stt	Họ và tên	Chức vụ	Cộng Lương + thưởng + phụ cấp Thù lao HĐQT
1	Nguyễn Văn Kha	Chủ tịch HĐQT	1.107.289.769
2	Vũ Gia Cường	Tổng Giám Đốc, P. chủ tịch HĐQT	1.030.666.846
3	Nguyễn Văn Ninh	P.Tổng Giám Đốc Ủy viên HĐQT	767.326.077
4	Nguyễn Hữu Lập	P.Tổng Giám Đốc	780.557.614
5	Trần Trọng Nghĩa	P.Tổng Giám Đốc	709.711.757
6	Lê Minh Tuấn	P.Tổng Giám Đốc	478.190.077
7	Nguyễn Hồng Khiêm	P.Tổng Giám Đốc	537.803.000
8	Đỗ Huy Khải	Kế toán trưởng	425.733.286
9	Đình Quang Chiến	Ủy viên HĐQT	394.460.000
10	Nguyễn Đỗ Châu	Ủy viên HĐQT	20.000.000
	Cộng		

- Thù lao của HĐQT trong năm 2018 được chi trả theo tờ trình ĐHĐCĐ số 01/TTr-HĐQT đã được đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018 thông qua là 2% của Lợi nhuận sau thuế với tổng số tiền là: 1.397.487.800 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 2018 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 Đình Quang Chiến	Thành viên HĐQT	1.350.000	2.21%	6.100.000	9.59%	Tăng số lượng cổ phiếu nắm giữ

2	Ông Lê Minh Tuấn	Phó Tổng giám đốc	20.000	0.03%	3.050.550	4.8%	Tăng số lượng cổ phiếu nắm giữ
3	Ông Đỗ Huy Khải	Kế toán trưởng	50.000	0.08%	100.000	0.16%	Tăng số lượng cổ phiếu nắm giữ
4	Ông Nguyễn Đỗ Châu	Thành viên HĐQT độc lập	0	0%	50.000	0.08%	Tăng số lượng cổ phiếu nắm giữ

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 cho các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

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.
- Năm 2018 Công ty CP Phát triển Đô thị Từ Liêm tiếp tục nằm trong danh sách 266 doanh nghiệp niêm yết đạt chuẩn công bố thông tin và phù hợp tiêu chí bình chọn doanh nghiệp niêm yết có hoạt động IR tốt nhất trong số 686 doanh nghiệp niêm yết trên thị trường chứng khoán Việt Nam. Trong vòng 7 năm liên tiếp Công ty luôn thực hiện tốt công tác quan hệ NĐT và nghĩa vụ CBTT, không để xảy ra nhắc nhở, vi phạm.

## 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 2018, 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 HĐQT  
*Nguyễn Văn Kha*





A&C AUDITING AND CONSULTING CO., LTD.

[www.a-c.com.vn](http://www.a-c.com.vn)

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**  
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2018

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



An Independent Member of  
**BAKER TILLY**  
INTERNATIONAL

## **MỤC LỤC**

	<b>Trang</b>
<b>1. Mục lục</b>	<b>1</b>
<b>2. Báo cáo của Ban lãnh đạo</b>	<b>2 - 4</b>
<b>3. Báo cáo kiểm toán độc lập</b>	<b>5 - 6</b>
<b>4. Bảng cân đối kế toán tổng hợp tại ngày 31 tháng 12 năm 2018</b>	<b>7 - 10</b>
<b>5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018</b>	<b>11</b>
<b>6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018</b>	<b>12 - 13</b>
<b>7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018</b>	<b>14 - 37</b>

\*\*\*\*\*

## **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” hay “Công ty mẹ”) 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 2018.

### **Khái quát về Công ty**

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

Trong quá trình hoạt động, Công ty đã 13 lần được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi do thay đổi vốn điều lệ, ngành nghề hoạt động sản xuất kinh doanh và địa chỉ trụ sở chính của Công ty. Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 13 ngày 20 tháng 7 năm 2017 thay đổi địa chỉ website của Công ty là “lideco.vn”.

### **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 : 024 22214124
- Fax : 024 22214134

### **Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là:**

- Kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản ;
- Dịch vụ cho thuê kho, bến bãi, văn phòng;
- Kinh doanh bất động sản;
- San lấp mặt bằng, thi công nền móng công trình.

### **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**

<u>Họ và tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Ngày bổ nhiệm/Từ nhiệm</u>
Ông Nguyễn Văn Kha	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 29 tháng 3 năm 2014
Ông Vũ Gia Cường	Phó Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 29 tháng 3 năm 2014
Ông Đinh Quang Chiến	Ủy viên	Bổ nhiệm ngày 29 tháng 3 năm 2014
Ông Nguyễn Văn Ninh	Ủy viên	Bổ nhiệm ngày 29 tháng 3 năm 2014
Ông Nguyễn Hồng Khiêm	Ủy viên	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2018
Ông Nguyễn Đỗ Châu	Ủy viên	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2018
Ông Nguyễn Ngọc Thịnh	Ủy viên	Từ nhiệm ngày 11 tháng 4 năm 2018

**Tiểu ban kiểm toán nội bộ**

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm
Ông Nguyễn Đỗ Châu	Trưởng ban	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2018
Ông Đinh Quang Chiến	Phó ban	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2018
Ông Đỗ Huy Khải	Thành viên chuyên trách	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2018
Bà Nguyễn Thị Diệu Linh	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2018
Ông Nguyễn Lâm Giang	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2018
Ông Nguyễn Hải Long	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2018

**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 31 tháng 3 năm 2014
Ông Nguyễn Văn Ninh	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 30 tháng 3 năm 2009
Ông Nguyễn Hữu Lập	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 30 tháng 3 năm 2009
Ông Lê Minh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 17 tháng 02 năm 2014
Ông Nguyễn Hồng Khiêm	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 17 tháng 02 năm 2014
Ông Trần Trọng Nghĩa	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 27 tháng 7 năm 2016

**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 (tái bổ nhiệm ngày 29 tháng 3 năm 2014).

**Kiểm toán viên**

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 của Công ty mẹ.

**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 sổ 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.



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

---

**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 thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2018, 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**



*(Handwritten signature in blue ink)*

**Nguyễn Văn Kha**

**Người đại diện theo pháp luật**

Ngày 20 tháng 3 năm 2019

Số: 2.0304/19/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 28 tháng 3 năm 2019, từ trang 07 đến trang 37, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, 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 việc 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.

**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 2018, 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**



---

**Nguyễn Hoàng Đức – Giám đốc**  
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 0368-2018-008-1

---

**Trần Kim Anh - Kiểm toán viên**  
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 1907-2018-008-1

Hà Nội, ngày 28 tháng 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 TỔNG HỢP**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>1.573.078.635.876</b>	<b>1.409.257.508.639</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>184.519.887.825</b>	<b>115.636.730.671</b>
1. Tiền	111		84.519.887.825	65.636.730.671
2. Các khoản tương đương tiền	112		100.000.000.000	50.000.000.000
<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 chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2a	30.415.673.425	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>245.139.459.376</b>	<b>107.279.059.563</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	108.062.154.486	11.599.721.501
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	28.606.440.670	38.806.877.429
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5	108.470.864.220	56.872.460.633
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		-	-
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>1.106.568.983.479</b>	<b>1.169.672.714.453</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.6	1.106.568.983.479	1.169.672.714.453
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>6.434.631.771</b>	<b>16.669.003.952</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.7a	6.434.631.771	-
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		-	16.669.003.952
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		-	-



**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 2018

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

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>106.969.468.289</b>	<b>125.775.551.627</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>31.851.305.299</b>	<b>34.302.772.036</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	31.851.305.299	34.302.772.036
<i>Nguyên giá</i>	222		61.613.888.656	61.493.065.020
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(29.762.583.357)	(27.190.292.984)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
<i>Nguyên giá</i>	225		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
<i>Nguyên giá</i>	228		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		-	-
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		-	-
<i>Nguyên giá</i>	231		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		-	-
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>71.785.701.895</b>	<b>78.513.483.996</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.9	71.602.956.501	78.513.483.996
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		182.745.394	-
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	V.2b	<b>2.531.100.000</b>	<b>12.959.295.595</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	11.016.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		26.004.980.980	26.004.980.980
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(23.473.880.980)	(24.061.685.385)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>801.361.095</b>	-
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.7b	801.361.095	-
2. Tài sản thuế 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</b>	<b>270</b>		<b>1.680.048.104.165</b>	<b>1.535.033.060.266</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 TỔNG HỢP**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>686.064.312.112</b>	<b>574.648.225.509</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>633.914.079.112</b>	<b>418.980.432.288</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.10	80.074.303.344	73.360.814.922
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.11	129.515.324.260	122.760.931.540
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.12	35.823.135.104	21.111.378.820
4. Phải trả người lao động	314		3.652.659.557	3.025.469.247
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.13	4.151.437.103	1.374.426.443
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.14a	193.216.839.083	186.541.613.298
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.15a	177.862.762.441	-
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.16	9.617.618.220	10.805.798.018
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>52.150.233.000</b>	<b>155.667.793.221</b>
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.14b	10.860.233.000	25.527.733.000
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.15b	41.290.000.000	130.140.060.221
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 2018

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

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>993.983.792.053</b>	<b>960.384.834.757</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.17</b>	<b>993.983.792.053</b>	<b>960.384.834.757</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	79.580.000.000
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		404.325.953.641	375.426.996.345
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		303.160.059.345	375.426.996.345
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		101.165.894.296	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>1.680.048.104.165</b>	<b>1.535.033.060.266</b>

Lập, ngày 28 tháng 3 năm 2019

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Người đại diện theo pháp luật






Nguyễn Kim Huệ

Đỗ Huy Khải

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 2018

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	714.124.268.860	275.248.651.777
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		714.124.268.860	275.248.651.777
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	538.905.284.719	205.984.918.543
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		175.218.984.141	69.263.733.234
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	3.047.098.873	81.741.936.638
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	23.524.744.069	2.774.110.032
Trong đó: chi phí lãi vay	23		18.604.548.474	1.083.005.627
8. Chi phí bán hàng	25	VI.5	10.623.819.198	3.182.200.675
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	15.226.948.205	15.438.308.659
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		128.890.571.542	129.611.050.506
11. Thu nhập khác	31	VI.7	392.727	1.686.640.802
12. Chi phí khác	32	VI.8	1.797.970.694	9.632.413.087
13. Lợi nhuận khác	40		(1.797.577.967)	(7.945.772.285)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		127.092.993.575	121.665.278.221
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.13	25.927.099.279	27.815.947.146
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		<u>101.165.894.296</u>	<u>93.849.331.075</u>
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.9	<u>1.460</u>	<u>1.431</u>
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.9	<u>1.460</u>	<u>1.431</u>

Lập, ngày 28 tháng 3 năm 2019

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Người đại diện theo pháp luật





Nguyễn Kim Huệ

Đỗ Huy Khải

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 2018

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

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã Thuyết số minh	Năm nay	
		Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	127.092.993.575	121.665.278.221
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	2.572.290.373	2.040.535.432
- Các khoản dự phòng	03	(587.804.405)	1.691.104.405
- 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	1.974.422.335	(81.668.998.157)
- Chi phí lãi vay	06 VI.4	26.898.295.740	1.083.005.627
- Các khoản điều chỉnh khác	07	-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	157.950.197.618	44.810.925.528
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(120.101.141.256)	38.023.069.412
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	70.014.258.469	(220.032.045.910)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	(41.403.753.711)	35.307.998.512
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(7.235.992.866)	-
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14	(24.121.285.080)	(303.032.143)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15 V.12	(26.575.729.047)	(19.744.848.248)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17 V.16	(5.888.179.798)	(6.351.008.357)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>2.638.374.329</b>	<b>(128.288.941.206)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	(303.569.030)	(310.786.364)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22	-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(50.100.000.000)	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	20.000.000.000	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	(62.201.285.930)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	4.482.272.608	170.000.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	3.153.377.027	798.421.977
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>(22.767.919.395)</b>	<b>108.286.349.683</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 TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

CHỈ TIÊU	Mã Thuyết		Năm nay	Năm trước
	số	minh		
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
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.15	146.187.396.900	180.180.060.221
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.15	(57.174.694.680)	(75.042.253.996)
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>89.012.702.220</b>	<b>105.137.806.225</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>		<b>68.883.157.154</b>	<b>85.135.214.702</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>V.1</b>	<b>115.636.730.671</b>	<b>30.501.515.969</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70</b>	<b>V.1</b>	<b>184.519.887.825</b>	<b>115.636.730.671</b>

Lập, ngày 28 tháng 3 năm 2019

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Người đại diện theo pháp luật

Nguyễn Kim Huệ

Đỗ Huy Khải



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 2018

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

### I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

#### 1. Hình thức sở hữu vốn

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

#### 2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là xây lắp 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 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 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
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, Việt Nam

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

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

#### 7. Nhân viên

Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty có 119 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 111 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.

# 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 2018

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

### 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 bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

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

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

##### *Các khoản đầu tư vào công ty con*

###### *Công ty con*

Công ty con là doanh nghiệp chịu sự kiểm soát của Công ty. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp đó.

# 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 2018

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

### *Ghi nhận ban đầu*

Các khoản đầu tư vào công ty con được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá trị khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

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 ty con*

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con được trích lập khi công ty con bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại công ty con 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 công ty con. Nếu công ty con là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

### *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 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 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.

# 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 2018

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

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

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

Tăng, 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: 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. 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

# 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 2018

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

### 7. 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.

### 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 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.

### 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 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.

#### *Cổ phiếu quỹ*

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

### 10. 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

## **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 2018

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

---

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 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 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 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.



# 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 2018

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

Trường hợp thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, doanh thu được ghi nhận một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước nếu thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và Công ty không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức.
- Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản.
- Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê.
- Giá vốn của hoạt động cho thuê được ước tính tương đối đầy đủ.

### **Tiền lãi**

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

## **12. Hợp đồng xây dựng**

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

Khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy thì đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện: 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.

## **13. 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.

## **14. 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.

# 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 2018

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

### 15. 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.

### 16. 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 mỗi quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

### 17. 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.

## V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	10.531.049.246	5.317.433.325
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	73.988.838.579	60.319.297.346
Các khoản tương đương tiền ( <i>Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng</i> )	100.000.000.000	50.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>184.519.887.825</b>	<b>115.636.730.671</b>

### 2. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư tài chính của Công ty bao gồm đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác. Thông tin về các khoản đầu tư tài chính của Công ty như sau:

#### 2a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Là khoản tiền gửi có kỳ hạn trên 3 tháng đến 12 tháng tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam, đã được cầm cố theo hợp đồng cầm cố tài sản số 01/2018/HĐBĐ/NHCT146-LIDECO để đảm bảo cho khoản vay ngắn hạn của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (Xem thuyết minh V.16a).

**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 2018

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)****2b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
<b>Đầu tư vào công ty con</b>			<b>11.016.000.000</b>	<b>(393.104.405)</b>
Công ty Cổ phần Lideco 2 <sup>(i)</sup>			5.916.000.000	(393.104.405)
Công ty Cổ phần Lideco 8 <sup>(ii)</sup>			5.100.000.000	
<b>Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>	<b>26.004.980.980</b>	<b>(23.473.880.980)</b>	<b>26.004.980.980</b>	<b>(23.668.580.980)</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bạch Đằng TMC <sup>(iii)</sup>	26.004.980.980	(23.473.880.980)	26.004.980.980	(23.668.580.980)
<b>Cộng</b>	<b>26.004.980.980</b>	<b>(23.473.880.980)</b>	<b>37.020.980.980</b>	<b>(24.061.685.385)</b>

(i) Theo Nghị quyết số 27/2017/NQ-HĐQT-LIDECO ngày 25 tháng 12 năm 2017 của Hội đồng Quản trị, Công ty đã thông qua kế hoạch thoái toàn bộ vốn tại Công ty Cổ phần Lideco 2. Ngày 15 tháng 12 năm 2018, Công ty đã ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ 591.600 cổ phần Lideco 2 cho Ông Hoàng Minh Nam với giá chuyển nhượng 2.958.000.000 VND, lỗ chuyển nhượng 2.958.000.000 VND.

(ii) Theo Nghị quyết số 15/2018/NQ-HĐQT-LIDECO ngày 18 tháng 9 năm 2018 của Hội đồng Quản trị, Công ty thoái toàn bộ vốn tại Công ty Cổ phần Lideco 8. Ngày 04 tháng 12 năm 2018, Công ty đã ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ 510.000 cổ phần Lideco 8 cho các cổ đông còn lại của Lideco 8 với giá chuyển nhượng 2.550.000.000 VND, lỗ chuyển nhượng 2.550.000.000 VND.

(iv) 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.

**Giá trị hợp lý**

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư không có giá niêm yết do chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

**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	24.061.685.385	22.370.580.980
Trích lập dự phòng bổ sung		1.691.104.405
Hoàn nhập dự phòng	(587.804.405)	
<b>Số cuối năm</b>	<b>23.473.880.980</b>	<b>24.061.685.385</b>

**Giao dịch với các công ty con**

Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty mẹ với các công ty con như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<b>Công ty Cổ phần Lideco 2</b>		
Khối lượng thi công cho Công ty mẹ	593.337.971	
Doanh thu cho Lideco 2 thuê Văn phòng	172.363.636	86.181.818
Bù trừ công nợ phải trả Lideco 2 với nợ phải thu Ông Hoàng Minh Nam về chuyển nhượng cổ phần Lideco 2	1.932.272.608	

**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 2018

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

	<u>Năm nay</u>		<u>Năm trước</u>	
<i>Công ty Cổ phần Lideco 8</i>				
Khối lượng thi công cho Công ty mẹ		25.610.909		5.416.472.727
Phải thu tiền cổ tức				306.000.000
<b>3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>				
		<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải thu các bên liên quan</i>		<b>94.800.000</b>		-
Công ty Cổ phần Lideco 2		94.800.000		
<i>Phải thu các khách hàng khác</i>		<b>107.967.354.486</b>		<b>11.599.721.501</b>
Công ty Cổ phần T.H.Q		6.061.360.000		
Các khách hàng mua nhà tại Dự án khu chung cư lô 4,5 - đường Trần Hưng Đạo - Hạ Long		84.991.399.375		
Các khách hàng khác		16.914.595.111		11.599.721.501
<b>Cộng</b>		<b>108.062.154.486</b>		<b>11.599.721.501</b>
<b>4. Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>				
		<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>
<i>Trả trước cho các bên liên quan</i>		<b>1.300.000.000</b>		-
Công ty Cổ phần Lideco 8		1.300.000.000		
<i>Trả trước cho người bán khác</i>		<b>27.306.440.670</b>		<b>38.806.877.429</b>
Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng Holdings		539.259.494		15.997.682.620
Công ty Cổ phần Lideco 1		1.272.423.353		1.590.643.420
Công ty TNHH Tập đoàn Thang máy Thiết bị Thăng Long				9.358.000.000
Công ty Cổ phần Nước sạch Tây Hà Nội		5.500.000.000		4.400.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thành Thắng		6.500.000.000		
Các nhà cung cấp khác		13.494.757.823		7.460.551.389
<b>Cộng</b>		<b>28.606.440.670</b>		<b>38.806.877.429</b>
<b>5. Phải thu ngắn hạn khác</b>				
		<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>
	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	<b>78.790.144.000</b>		<b>19.879.600.000</b>	
Công ty Cổ phần Lideco 8 - Tiền cổ tức được chia				306.000.000
Ông Lê Minh Tuấn – Tạm ứng	10.800.000.000			
Ông Trần Trọng Nghĩa – Tạm ứng	67.990.144.000			19.573.600.000
<i>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</i>	<b>29.680.720.220</b>		<b>36.992.860.633</b>	
Thuế TNDN 1% theo tiến độ thu tiền chuyển nhượng bất động sản	1.166.074.779			1.264.546.952
Thuế GTGT theo tiến độ thu tiền chuyển nhượng bất động sản	10.773.550.046			11.076.593.253
Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô - Phải thu kinh phí thực hiện Dự án Dịch Vọng	9.554.112.477			12.083.575.477
Tạm ứng	2.522.500.000			9.128.800.000
Ký cược, ký quỹ	15.000.000			
Lãi dự thu	629.103.393			564.576.180
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	5.020.379.525			2.874.768.771
<b>Cộng</b>	<b>108.470.864.220</b>		<b>56.872.460.633</b>	

(\*) Tại thời điểm lập báo cáo này, Ông Lê Minh Tuấn đã hoàn ứng bằng tiền 4.155.000.000 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 2018

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)****6. Hàng tồn kho**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	10.145.708.022		10.201.575.625	
Hàng hóa bất động sản	449.132.901.940		18.220.635.687	
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	647.290.373.517		1.141.250.503.141	
<b>Cộng</b>	<b>1.106.568.983.479</b>		<b>1.169.672.714.453</b>	

Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang Dự án khu chung cư lô 4,5 - đường Trần Hưng Đạo - Hạ Long có giá trị ghi sổ tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2018 là 449.132.901.940 VND (số đầu năm là 399.501.964.190 VND) đã được dùng thế chấp để đảm bảo cho khoản vay của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Tây Hà Nội.

- Tổng chi phí đi vay được vốn hóa vào giá trị hàng hóa bất động sản trong năm là 8.293.747.266 VND (năm trước là không phát sinh).

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

Là chi phí hoa hồng chờ phân bổ.

**7b. Chi phí trả trước dài hạn**

Là chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ.

**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
<b>Nguyên giá</b>					
Số đầu năm	48.777.746.930	178.825.000	12.282.752.181	253.740.909	61.493.065.020
Mua trong năm				120.823.636	120.823.636
Phân loại lại			(92.500.000)	92.500.000	-
<b>Số cuối năm</b>	<b>48.777.746.930</b>	<b>178.825.000</b>	<b>12.190.252.181</b>	<b>467.064.545</b>	<b>61.613.888.656</b>
<i>Trong đó:</i>					
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng		178.825.000	12.190.252.181	35.454.545	12.404.531.726
Chờ thanh lý					
<b>Giá trị hao mòn</b>					
Số đầu năm	14.723.726.728	178.825.000	12.208.752.181	78.989.075	27.190.292.984
Khấu hao trong năm	2.492.932.776			79.357.597	2.572.290.373
Phân loại lại			(18.500.000)	18.500.000	
<b>Số cuối năm</b>	<b>17.216.659.504</b>	<b>178.825.000</b>	<b>12.190.252.181</b>	<b>176.846.672</b>	<b>29.762.583.357</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Số đầu năm	34.054.020.202		74.000.000	174.751.834	34.302.772.036
<b>Số cuối năm</b>	<b>31.561.087.426</b>		<b>-</b>	<b>290.217.873</b>	<b>31.851.305.299</b>

*Trong đó:*

Tạm thời chưa sử dụng  
Đang chờ thanh lý

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)****9. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Dự án Viên Sơn		10.545.454.545
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
Toà nhà NO11	59.482.254.532	55.847.327.482
<b>Cộng</b>	<b><u>71.602.956.501</u></b>	<b><u>78.513.483.996</u></b>

**10. Phải trả người bán ngắn hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	<i>19.596.400</i>	<i>905.272.240</i>
Công ty Cổ phần Lideco 2		885.675.840
Công ty Cổ phần Lideco 8	19.596.400	19.596.400
<i>Phải trả các nhà cung cấp khác</i>	<i>80.054.706.944</i>	<i>72.455.542.682</i>
Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng Holdings	36.409.283.899	66.050.230.368
Công ty Cổ phần Kỹ Nghệ và Hạ Tầng Telin	16.717.755.765	2.198.500.000
Các nhà cung cấp khác	26.927.667.280	4.206.812.314
<b>Cộng</b>	<b><u>80.074.303.344</u></b>	<b><u>73.360.814.922</u></b>

**11. Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Trả trước của các khách hàng khác</i>	<i>129.515.324.260</i>	<i>122.760.931.540</i>
Các khách hàng mua nhà tại Dự án khu chung cư lô 4,5 - đường Trần Hưng Đạo - Hạ Long	93.616.941.522	92.794.050.600
Các khách hàng khác	35.898.382.738	29.966.880.940
<b>Cộng</b>	<b><u>129.515.324.260</u></b>	<b><u>122.760.931.540</u></b>

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

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Số phải nộp trong năm</u>	<u>Số đã thực nộp trong năm</u>	<u>Số cuối năm</u>
Thuế GTGT hàng bán nội địa		15.460.683.172	(355.068.932)	15.105.614.240
Thuế thu nhập doanh nghiệp	19.688.338.918	19.744.443.541	(22.097.448.076)	17.335.334.383
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	678.587.789	6.084.183.565	(4.478.280.971)	2.284.490.383
Thuế thu nhập cá nhân	744.452.113	4.044.564.068	(3.691.320.083)	1.097.696.098
Thuế nhà đất, tiền thuế đất		776.695.515	(776.695.515)	-
Các loại thuế khác		5.000.000	(5.000.000)	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác		10.044.986.880	(10.044.986.880)	-
<b>Cộng</b>	<b><u>21.111.378.820</u></b>	<b><u>46.115.569.861</u></b>	<b><u>(31.403.813.577)</u></b>	<b><u>35.823.135.104</u></b>

**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%

## 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 2018

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

#### *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%

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	127.092.993.575	121.665.278.221
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	1.197.147.485	13.447.487.392
- Các khoản điều chỉnh tăng	1.197.147.485	15.415.015.486
- Các khoản điều chỉnh giảm		<u>(1.967.528.094)</u>
Thu nhập chịu thuế		135.112.765.613
Thu nhập được miễn thuế		<u>(1.004.512.500)</u>
Thu nhập tính thuế	128.290.141.060	134.108.253.113
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
<i>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế</i>	<i>25.927.099.279</i>	<i>26.821.650.623</i>
<i>Điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của các năm trước</i>		<i>994.296.523</i>
<i>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp</i>	<i>25.927.099.279</i>	<i>27.815.947.146</i>
<i>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 năm và thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp</i>	<i>(6.182.655.738)</i>	<i>(610.292.972)</i>
<b>Tổng Thuế thu nhập doanh nghiệp còn phải nộp</b>	<b><u>19.744.443.541</u></b>	<b><u>27.205.654.174</u></b>

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

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

	<b>Hoạt động kinh doanh bất động sản</b>	<b>Hoạt động khác</b>	<b>Cộng</b>
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	706.516.070.660	7.608.198.200	714.124.268.860
Tỷ lệ phân bổ giữa các hoạt động	98,93%	1,07%	
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-	
Giá vốn hàng bán	531.742.227.965	7.163.056.754	538.905.284.719
Doanh thu hoạt động tài chính		3.047.098.873	3.047.098.873
Chi phí tài chính	18.604.548.474	4.920.195.595	23.524.744.069
Chi phí bán hàng	10.623.819.198		10.623.819.198
Chi phí quản lý doanh nghiệp	15.064.722.042	162.226.163	15.226.948.205
Thu nhập khác		392.727	392.727
Chi phí khác	1.795.578.494	2.392.200	1.797.970.694
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	128.685.174.487	(1.592.180.912)	127.092.993.575
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:			
	950.321.909	246.825.576	1.197.147.485
- Các khoản điều chỉnh tăng	950.321.909	246.825.576	1.197.147.485
- Các khoản điều chỉnh giảm			
Thu nhập chịu thuế	129.635.496.396	(1.345.355.336)	128.290.141.060
Thu nhập miễn thuế			
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%	
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập tính thuế</b>	<b>25.927.099.279</b>		<b>25.927.099.279</b>
<b>Điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của các năm trước</b>			
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp</b>	<b>25.927.099.279</b>	<b>-</b>	<b>25.927.099.279</b>
<b>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 năm và thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp</b>	<b>(6.182.655.738)</b>	<b>-</b>	<b>(6.182.655.738)</b>
<b>Tổng Thuế thu nhập doanh nghiệp còn phải nộp</b>	<b>19.744.443.541</b>	<b>-</b>	<b>19.744.443.541</b>

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 của Công ty có thể sẽ thay đổi khi cơ quan thuế kiểm tra.



# 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 2018

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

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

Công ty phải tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 1% trên số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo 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.

### **13. Chi phí phải trả ngắn hạn**

Là chi phí lãi vay phải trả

### **14. Phải trả ngắn hạn/dài hạn khác**

#### ***14a. Phải trả ngắn hạn khác***

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b><i>Phải trả các bên liên quan</i></b>	<b>15.297.848.000</b>	<b>9.572.024.000</b>
Cổ tức phải trả Hội đồng quản trị năm 2017	15.297.848.000	9.572.024.000
<b><i>Phải trả các đơn vị và cá nhân khác</i></b>	<b>177.918.991.083</b>	<b>176.969.589.298</b>
Kinh phí công đoàn	28.322.811	27.687.186
Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô - Dự án Dịch Vọng	120.000.000.000	120.000.000.000
Phí bảo trì các tòa nhà, bảo hiểm cháy nổ	6.435.146.497	990.919.929
Phải trả các chủ nhiệm công trình	1.887.581.480	2.637.581.480
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	45.705.778.000	51.431.602.000
Ký quỹ, ký cược	2.237.330.000	
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	1.624.832.295	1.881.798.703
<b>Cộng</b>	<b><u>193.216.839.083</u></b>	<b><u>186.541.613.298</u></b>

#### ***14b. Phải trả dài hạn khác***

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b><i>Phải trả các bên liên quan</i></b>		-
<b><i>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i></b>	<b>10.860.233.000</b>	<b>25.527.733.000</b>
Công ty Cổ phần Trung Tín - Dự án Xuân Đình	10.860.233.000	10.860.233.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng - Góp vốn vào dự án khu chung cư lô 4,5 - đường Trần Hưng Đạo - Hạ Long		14.400.000.000
Các khoản phải trả dài hạn khác		267.500.000
<b>Cộng</b>	<b><u>10.860.233.000</u></b>	<b><u>25.527.733.000</u></b>

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

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

#### 15. Vay ngắn hạn/dài hạn

##### 15a. Vay ngắn hạn

Là khoản vay Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Tây Hà Nội theo hợp đồng tín dụng số 05/2017-HĐTDDA/NHCT146-LIDECO để phục vụ sản xuất kinh doanh các mục đích khác theo quy định của pháp luật với lãi ghi trên từng giấy nhận nợ, thời hạn vay 12 tháng. Khoản vay được đảm bảo bằng hợp đồng cầm cố giấy tờ có giá số 01/2018/HĐBĐ/NHCT146-LIDECO ký ngày 27/03/2018 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. (Xem thuyết minh V.2a).

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

	<u>Năm nay</u>
Số đầu năm	
Số tiền vay phát sinh	54.999.999.900
Số tiền vay đã trả	(30.044.694.680)
Kết chuyển từ vay dài hạn (Xem thuyết minh V.15b)	152.907.457.221
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>177.862.762.441</u></b>

##### 15b. Vay dài hạn

Là khoản vay Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Tây Hà Nội để thanh toán các chi phí đầu tư hợp pháp của Dự án đầu tư xây dựng lại chung cư 5 tầng lô 4, lô 5 tại phường Trần Hưng Đạo, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh với lãi suất 8,5%/năm, thời hạn vay 30 tháng, thời gian ân hạn 12 tháng. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp toàn tài sản trên đất và quyền tài sản phát sinh từ các hợp đồng mua bán, hợp đồng chuyển nhượng, khai thác các sản phẩm thuộc dự án xây dựng lại chung cư 5 tầng lô 4, lô 5 tại phường Trần Hưng Đạo, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh.

Chi tiết phát sinh của khoản vay dài hạn trong năm như sau:

	<u>Năm nay</u>
Số đầu năm	130.140.060.221
Số tiền vay phát sinh	91.187.397.000
Số tiền vay đã trả	(27.130.000.000)
Kết chuyển sang vay và nợ ngắn hạn	(152.907.457.221)
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>41.290.000.000</u></b>

Kỳ hạn thanh toán các khoản vay và nợ thuê tài chính dài hạn như sau:

	<u>Số cuối năm</u>
Từ 1 năm trở xuống	152.907.457.221
Trên 1 năm đến 5 năm	41.290.000.000
Trên 5 năm	
<b>Cộng</b>	<b><u>194.197.457.221</u></b>

##### 15c. Vay quá hạn chưa thanh toán

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

#### 16. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	10.805.798.018	9.756.806.375
Tăng do trích lập từ lợi nhuận	4.700.000.000	7.400.000.000
Chi quỹ	(5.888.179.798)	(6.351.008.357)
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>9.617.618.220</u></b>	<b><u>10.805.798.018</u></b>

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

Địa chỉ: Tầng 2A tòa nhà N09B1, KĐT mới Dịch Vụ, phường Dịch Vụ, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội  
BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

### 17. Vốn chủ sở hữu

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

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	636.000.000.000	8.994.035.440	(139.616.197.028)	75.880.000.000	355.165.770.186	936.423.608.598
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	-	93.849.331.075	93.849.331.075
Trích lập các quỹ	-	-	-	3.700.000.000	(11.100.000.000)	(7.400.000.000)
Chia cổ tức, lợi nhuận	-	-	-	-	(60.989.950.000)	(60.989.950.000)
Thù lao Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát	-	-	-	-	(1.498.154.916)	(1.498.154.916)
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>636.000.000.000</b>	<b>8.994.035.440</b>	<b>(139.616.197.028)</b>	<b>79.580.000.000</b>	<b>375.426.996.345</b>	<b>960.384.834.757</b>
Số dư đầu năm nay	636.000.000.000	8.994.035.440	(139.616.197.028)	79.580.000.000	375.426.996.345	960.384.834.757
Lợi nhuận trong năm nay	-	-	-	-	101.165.894.296	101.165.894.296
Trích lập các quỹ	-	-	-	4.700.000.000	(9.400.000.000)	(4.700.000.000)
Chia cổ tức năm 2017	-	-	-	-	(60.989.950.000)	(60.989.950.000)
Thù lao Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát	-	-	-	-	(1.876.987.000)	(1.876.987.000)
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>636.000.000.000</b>	<b>8.994.035.440</b>	<b>(139.616.197.028)</b>	<b>84.280.000.000</b>	<b>404.325.953.641</b>	<b>993.983.792.053</b>

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

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

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

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

#### 17c. Cổ phiếu

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

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

#### 17d. Phân phối lợi nhuận

Trong năm Công ty đã phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên năm 2018 số 01/NQ - ĐHĐCĐ - LIĐECO ngày 21 tháng 4 năm 2018 như sau:

	VND
• Trích quỹ đầu tư phát triển	: 4.700.000.000
• Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	: 4.700.000.000
• Thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát	: 1.876.987.000
• Chi trả cổ tức năm 2017	: 60.989.950.000

#### 18. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

##### Nợ khó đòi đã xử lý

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>	<u>Nguyên nhân xóa sổ</u>
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Khu Công nghiệp Sông Đà	504.546.000	504.546.000	Công nợ lâu ngày, không có khả năng thu hồi
Khách hàng mua nhà của Dự án Bắc Quốc lộ 32	7.359.520.000	7.359.520.000	Công nợ lâu ngày, không có khả năng thu hồi
Các khách hàng khác	376.524.586	376.524.586	Công nợ lâu ngày, không có khả năng thu hồi
<b>Cộng</b>	<b><u>8.240.590.586</u></b>	<b><u>8.240.590.586</u></b>	

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

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

#### 1a. Tổng doanh thu

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Doanh thu hoạt động xây lắp	593.337.971	1.169.830.909
Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản	706.516.070.660	235.863.498.700
Doanh thu cho thuê Tầng 1 tòa N09B1 và N09B2		29.301.296.701
Doanh thu cung cấp dịch vụ	7.014.860.229	8.914.025.467
<b>Cộng</b>	<b><u>714.124.268.860</u></b>	<b><u>275.248.651.777</u></b>

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

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

#### 1b. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan

Ngoài giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các công ty con được trình bày ở thuyết minh số V.2, Công ty không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan không phải là công ty con.

#### 2. Giá vốn hàng bán

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Giá vốn của hoạt động xây lắp	593.337.971	1.169.830.909
Giá vốn của hoạt động kinh doanh bất động sản	531.742.227.965	181.376.523.135
Giá vốn cho thuê Tầng 1 tòa N09B1 và N09B2		18.092.891.452
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	6.569.718.783	5.345.673.047
<b>Cộng</b>	<b><u>538.905.284.719</u></b>	<b><u>205.984.918.543</u></b>

#### 3. Doanh thu hoạt động tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi tiền gửi	3.047.098.873	737.424.138
Cổ tức, lợi nhuận được chia		1.004.512.500
Lãi thanh lý khoản đầu tư vào công ty liên kết (Công ty Cổ phần Nhà Mỹ Xuân)		80.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b><u>3.047.098.873</u></b>	<b><u>81.741.936.638</u></b>

#### 4. Chi phí tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí lãi vay	18.604.548.474	1.083.005.627
Hoàn nhập dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	(587.804.405)	1.691.104.405
Lỗ thanh lý Công ty con	5.508.000.000	
<b>Cộng</b>	<b><u>23.524.744.069</u></b>	<b><u>2.774.110.032</u></b>

#### 5. Chi phí bán hàng

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí môi giới bán nhà dự án Bắc Quốc lộ 32	494.682.000	3.182.200.675
Chi phí môi giới bán nhà dự án khu chung cư lô 4,5 - đường Trần Hưng Đạo - Hạ Long	10.129.137.198	
<b>Cộng</b>	<b><u>10.623.819.198</u></b>	<b><u>3.182.200.675</u></b>

#### 6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí cho nhân viên	7.624.744.291	7.087.321.281
Chi phí đồ dùng văn phòng	56.748.451	99.392.554
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.001.337.281	937.752.166
Thuế, phí và lệ phí	260.279.858	244.562.922
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.565.020.086	5.331.117.516
Các chi phí khác	1.718.818.238	1.738.162.220
<b>Cộng</b>	<b><u>15.226.948.205</u></b>	<b><u>15.438.308.659</u></b>

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)****7. Thu nhập khác**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Công ty Thanh Bình hỗ trợ các khoản chi phí đầu tư hạ tầng khu đô thị Dịch Vọng		1.673.181.818
Thu nhập khác	392.727	13.458.984
<b>Cộng</b>	<b><u>392.727</u></b>	<b><u>1.686.640.802</u></b>

**8. Chi phí khác**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Thuế bị phạt, bị truy thu, phạt hành chính	2.392.200	1.260.734.977
Xử lý các khoản công nợ không có khả năng thu hồi		7.704.519.591
Tiền bồi thường, hỗ trợ	756.601.940	
Chi phí không phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	350.000.000	
Chi phí dự án không thực hiện	545.454.545	181.818.181
Chi phí khác	143.522.009	485.340.338
<b>Cộng</b>	<b><u>1.797.970.694</u></b>	<b><u>9.632.413.087</u></b>

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lợi nhuận kế toán sau thuế của công ty mẹ	101.165.894.296	93.849.331.075
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	(10.116.589.430)	(4.700.000.000)
Thù lao Hội đồng quản trị	(2.023.317.886)	(1.876.987.000)
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:		
Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	89.025.986.980	87.272.344.075
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	60.989.950	60.989.950
<b>Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b><u>1.460</u></b>	<b><u>1.431</u></b>

**10. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	163.542.283	35.255.327
Chi phí nhân công	18.173.933.891	14.892.328.652
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.572.290.373	2.040.535.432
Chi phí mua ngoài, thuê thầu phụ	401.802.594.491	352.565.433.930
Chi phí khác	106.733.773.457	75.139.175.773
<b>Cộng</b>	<b><u>529.446.134.495</u></b>	<b><u>444.672.729.114</u></b>

## CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỬ 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 2018

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

### VI. 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 phát sinh các giao dịch không bằng tiền như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Bù trừ công nợ phải trả Lideco 2 với nợ phải thu Ông Hoàng Minh Nam về chuyển nhượng cổ phần Lideco 2	1.932.272.608	
Lãi tiền gửi nhập gốc	315.673.425	

### VII. 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 và các bên liên quan khác.

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

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị và các thành viên Ban điều hành (Ban Tổng Giám đốc). 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 cho các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt. 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 như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<b>Các thành viên Hội đồng quản trị</b>		
Chi trả cổ tức cho các thành viên HĐQT	15.297.848.000	9.572.024.000
<b>Các thành viên Ban điều hành</b>		
Ông Trần Trọng Nghĩa – Phó Tổng Giám đốc		
<i>Tạm ứng</i>	78.354.644.000	18.390.500.000
<i>Hoàn ứng</i>	29.938.100.000	12.789.900.000
Ông Lê Minh Tuấn – Phó Tổng Giám đốc		
<i>Tạm ứng</i>	10.800.000.000	402.000.000
<i>Hoàn ứng</i>		402.000.000

*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 tại các thuyết minh số V5 và V.14a.

*Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt*

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tiền lương	3.814.027.318	2.496.499.231
Phụ cấp	1.397.487.800	856.088.524
Tiền thưởng	885.000.000	170.000.000
<b>Cộng</b>	<b>6.096.515.118</b>	<b>3.522.587.755</b>

# CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

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

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

<u>Bên liên quan khác</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Công ty Cổ phần Lideco 2	Công ty con (đến ngày 26 tháng 12 năm 2018)
Công ty Cổ phần Lideco 8	Công ty con (đến ngày 24 tháng 12 năm 2018)

#### Giao dịch với các bên liên quan khác

Ngoài các giao dịch phát sinh với các công ty con và công ty liên doanh, liên kết đã được trình bày ở thuyết minh số V.2c, Công ty không phát sinh giao dịch với các bên liên quan khác.

#### Công nợ với các bên liên quan khác

Công nợ với các bên liên quan khác được trình bày tại các thuyết minh số V.5 và V.10.

Các khoản công nợ phải thu các bên liên quan khác không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền.

### 2. Thông tin về bộ phận

Thông tin bộ phận được trình bày theo lĩnh vực kinh doanh và khu vực địa lý. Báo cáo bộ phận chính yếu là theo lĩnh vực kinh doanh do rủi ro và tỷ suất sinh lời của Công ty bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm và dịch vụ mà Công ty cung cấp.

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

Công ty có các lĩnh vực kinh doanh chính sau:

- Lĩnh vực 1: Hoạt động kinh doanh bất động sản
- Lĩnh vực 2: Hoạt động kinh doanh dịch vụ khác.

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

	<u>Hoạt động kinh doanh bất động sản</u>	<u>Các lĩnh vực khác</u>	<u>Cộng</u>
<b>Năm nay</b>			
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	706.516.070.660	7.608.198.200	714.124.268.860
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận			
<b>Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>706.516.070.660</b>	<b>7.608.198.200</b>	<b>714.124.268.860</b>
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	173.066.609.744	2.152.374.397	175.218.984.141
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận			(25.850.767.403)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh			149.368.216.738
Doanh thu hoạt động tài chính			3.047.098.873
Chi phí tài chính			(23.524.744.069)
Thu nhập khác			392.727
Chi phí khác			(1.797.970.694)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành			(25.927.099.279)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại			
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>			<b>101.165.894.296</b>
<b>Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác</b>	<b>300.337.627</b>	<b>3.231.403</b>	<b>303.569.030</b>
<b>Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn</b>	<b>2.544.909.100</b>	<b>27.381.273</b>	<b>2.572.290.373</b>



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

	<b>Hoạt động kinh doanh bất động sản</b>	<b>Các lĩnh vực khác</b>	<b>Cộng</b>
<b>Năm trước</b>			
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	235.863.498.700	39.385.153.077	275.248.651.777
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận			
<b>Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>235.863.498.700</b>	<b>39.385.153.077</b>	<b>275.248.651.777</b>
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	54.486.975.565	14.776.757.669	69.263.733.234
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận			(18.620.509.334)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh			50.643.223.900
Doanh thu hoạt động tài chính			81.741.936.638
Chi phí tài chính			(2.774.110.032)
Thu nhập khác			1.686.640.802
Chi phí khác			(9.632.413.087)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành			(27.815.947.146)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại			
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>			<b>93.849.331.075</b>
<b>Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác</b>	<b>266.316.142</b>	<b>44.470.222</b>	<b>310.786.364</b>
<b>Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn</b>	<b>1.748.556.526</b>	<b>291.978.906</b>	<b>2.040.535.432</b>

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

	<b>Hoạt động kinh doanh bất động sản</b>	<b>Các lĩnh vực khác</b>	<b>Cộng</b>
<b>Số cuối năm</b>			
Tài sản trực tiếp của bộ phận	1.482.220.828.098	10.776.288.242	1.492.997.116.340
Tài sản phân bổ cho bộ phận			
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận			187.050.987.825
<b>Tổng tài sản</b>			<b>1.680.048.104.165</b>
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	636.970.899.231		636.970.899.231
Nợ phải trả phân bổ cho bộ phận			
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận			48.829.642.947
<b>Tổng nợ phải trả</b>			<b>685.800.542.178</b>
<b>Số đầu năm</b>			
Tài sản trực tiếp của bộ phận	1.378.935.874.203	10.832.155.845	1.389.768.030.048
Tài sản phân bổ cho bộ phận			
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận			145.265.030.218
<b>Tổng tài sản</b>			<b>1.535.033.060.266</b>
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	539.705.579.424	2.670.081.480	539.705.579.424
Nợ phải trả phân bổ cho bộ phận			
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận			34.942.646.085
<b>Tổng nợ phải trả</b>			<b>574.648.225.509</b>

**2b. Thông tin về khu vực địa lý**

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

# CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Tầng 2A tòa nhà 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 2018

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

### 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.

Hà Nội, ngày 28 tháng 3 năm 2018

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Người đại diện theo pháp luật



Nguyễn Kim Huệ

Đỗ Huy Khải

Nguyễn Văn Kha

