



LIDECO

Số: 02/CBTT-LIDECO-2020

Ngày 20 tháng 1 năm 2020

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

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

Công ty: Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm

Mã chứng khoán: NTL

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

Điện thoại: 024.2214124

Fax: 024.2214125

Người thực hiện công bố thông tin: Ông Nguyễn Văn Kha

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

Điện thoại: 024.22214124

Fax: 024.22214125

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

Nội dung thông tin công bố:

Báo cáo tài chính văn phòng Công ty năm 2019

Báo cáo tài chính tổng hợp năm 2019

Tài liệu công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 20/1/2020 tại đường dẫn <https://lideco.vn/44485>

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

Người đại diện theo pháp luật



Nguyễn Văn Kha

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

Tại ngày 30 tháng 12 năm 2019

TÀI SẢN	Mã số	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>	<b>1.309.464.228.195</b>	<b>1.274.836.977.207</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>115.583.298.561</b>	<b>166.038.258.402</b>
1. Tiền	111	35.583.298.561	66.038.258.402
2. Các khoản tương đương tiền	112	80.000.000.000	100.000.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>30.415.673.425</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		
2. Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán kinh doanh (	122		
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		30.415.673.425
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>	<b>632.723.078.390</b>	<b>403.807.573.507</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	14.320.139.606	16.230.633.372
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	16.713.189.002	20.431.188.833
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133	369.501.414.404	268.084.654.406
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	232.188.335.378	99.061.096.896
7. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi (*)	137		
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>561.157.851.244</b>	<b>674.575.471.873</b>
1. Hàng tồn kho	141	561.157.851.244	674.575.471.873
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>	<b>133.887.808.676</b>	<b>105.695.143.927</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		
6. Phải thu dài hạn khác	216		
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>	<b>29.803.150.530</b>	<b>31.561.087.426</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	29.475.682.530	31.561.087.426
- Nguyên giá	222	56.663.963.534	61.003.453.656
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223	(27.188.281.004)	(29.442.366.230)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		

- Nguyên giá	225		
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226		
3. Tài sản cố định vô hình	227	327.468.000	
- Nguyên giá	228	327.468.000	
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		
- Nguyên giá	231		
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>71.658.056.501</b>	<b>71.602.956.501</b>
1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	241	71.658.056.501	71.602.956.501
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>31.752.300.000</b>	<b>2.531.100.000</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251	-	
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	56.004.980.980	26.004.980.980
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254	(24.252.680.980)	(23.473.880.980)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>	<b>674.301.645</b>	
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	674.301.645	
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 (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>	<b>1.443.352.036.871</b>	<b>1.380.532.121.134</b>

NGUỒN VỐN	Mã số	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>C. Nợ phải trả</b>	<b>300</b>	<b>478.569.391.057</b>	<b>466.020.776.309</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>	<b>299.701.923.962</b>	<b>413.870.543.309</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	12.051.251.920	549.398.400
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	36.096.642.738	24.814.242.738
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	33.912.501.604	10.366.718.738
4. Phải trả người lao động	314	3.476.458.366	2.247.711.305
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	7.210.286.830	4.151.437.103
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	199.080.178.754	184.260.654.364
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		177.862.762.441
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322	7.874.603.750	9.617.618.220
13. Quỹ bình ổn giá	323		
14. Giao dịch mua bán lại trả phiếu chính phủ	324		
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>	<b>178.867.467.095</b>	<b>52.150.233.000</b>
1. Phải trả dài hạn người bán	331		
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		
5. Phải trả dài hạn nội bộ dài hạn	335		
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		
7. Phải trả dài hạn khác	337	10.860.233.000	10.860.233.000

8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	168.007.234.095	41.290.000.000
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		
13. Quỹ phát triển khoa học công nghệ	343		
<b>D. Vốn chủ sở hữu (400= 410 + 430)</b>	<b>400</b>	<b>964.782.645.814</b>	<b>914.511.344.825</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>964.782.645.814</b>	<b>914.511.344.825</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	636.000.000.000	636.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a	636.000.000.000	636.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	8.994.035.440	8.994.035.440
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		
5. Cổ phiếu quỹ (*)	415	(139.616.197.028)	(139.616.197.028)
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		
8. Quỹ đầu tư phát triển	418	84.280.000.000	84.280.000.000
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	375.124.807.402	324.853.506.413
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a	165.255.313.413	303.160.059.345
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b	209.869.493.989	21.693.447.068
12. Nguồn vốn đầu tư XD cơ bản	422		
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		
1. Nguồn kinh phí	431		
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440= 300 + 400)</b>	<b>440</b>	<b>1.443.352.036.871</b>	<b>1.380.532.121.134</b>

Hà nội, ngày 20 tháng 1 năm 2020

Lập biểu

Kế toán trưởng

Người đại diện theo pháp luật






Nguyễn Kim Huệ

Đỗ Huy Khải

Nguyễn Văn Kha

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

### Quý IV năm 2019

Chỉ tiêu	Mã số	Quý này		Luỹ kế năm	
		Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1	2	4	5	6	7
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	190.474.268.713	65.821.051.843	518.180.619.324	95.723.343.223
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2	-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp DV	10	190.474.268.713	65.821.051.843	518.180.619.324	95.723.343.223
4. Giá vốn hàng bán	11	70.720.687.657	27.949.108.956	220.028.777.203	48.058.759.584
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20	119.753.581.056	37.871.942.887	298.151.842.121	47.664.583.639
6. Doanh thu từ hoạt động tài chính	21	721.467.474	1.624.726.849	3.256.233.761	3.047.098.873
7. Chi phí tài chính	22	-	5.148.017.105	778.800.000	5.440.039.799
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		33.121.510		519.844.204
8. Chi phí bán hàng	25	886.614.000	494.682.000	3.403.076.309	494.682.000
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.149.834.914	5.518.057.830	14.950.620.339	15.226.948.205
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30	113.438.599.616	28.335.912.801	282.275.579.234	29.550.012.508
11. Thu nhập khác	31	450.000.000	-	827.341.143	392.727
12. Chi phí khác	32	11.721.615.258	1.661.439.594	17.518.706.560	1.797.970.694
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40	(11.271.615.258)	(1.661.439.594)	(16.691.365.417)	(1.797.577.967)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50	102.166.984.358	26.674.473.207	265.584.213.817	27.752.434.541
15. Chi phí thuế thu nhập hiện hành	51	21.871.855.677	5.794.934.535	55.714.719.828	6.010.526.801
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52				
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60	80.295.128.681	20.879.538.672	209.869.493.989	21.741.907.740
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70				
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	70	-	-	-	-

Người lập biểu



Nguyễn Kim Huệ

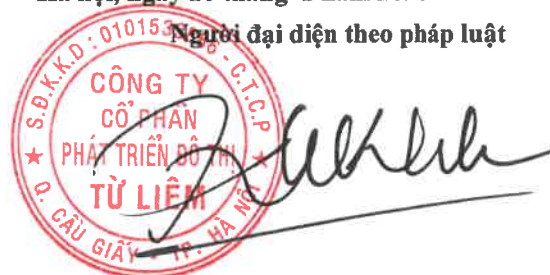
Kế toán trưởng



Đỗ Huy Khải

Hà Nội, ngày 20 tháng 1 năm 2020

Người đại diện theo pháp luật



Nguyễn Văn Kha

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

Theo phương pháp trực tiếp

Quý IV năm 2019

Chi tiêu	Mã số	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này		Năm trước
		Năm nay	Năm trước	
1	2	4	5	6
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	1	546.581.422.675	623.566.714.897	623.566.714.897
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hoá và dịch vụ	2	(317.154.783.551)	(483.704.805.906)	(483.704.805.906)
3. Tiền chi trả cho người lao động	3	(13.177.663.998)	(9.304.983.437)	(9.304.983.437)
4. Tiền lãi vay đã trả	4	-	(188.234.826)	(188.234.826)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	5	(52.653.980.183)	(22.318.868.554)	(22.318.868.554)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	6	109.021.370.324	50.836.485.599	50.836.485.599
7. Tiền chi khác cho các hoạt động kinh doanh	7	(250.407.091.601)	(64.736.892.799)	(64.736.892.799)
<b>Lưu chuyển thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>22.209.273.666</b>	<b>94.149.414.974</b>	<b>94.149.414.974</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và tài sản dài hạn khác	21	-	-	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22			
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23			
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24			
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	3.233.528.934	1.152.490.512	1.152.490.512
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>3.233.528.934</b>	<b>1.152.490.512</b>	<b>1.152.490.512</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31			
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu	32			
3. Tiền thu từ đi vay	33	126.195.000.000	28.955.305.220	28.955.305.220
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	(202.092.762.441)	(57.174.694.680)	(57.174.694.680)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35			
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36			
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>(75.897.762.441)</b>	<b>(28.219.389.460)</b>	<b>(28.219.389.460)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	<b>50</b>	<b>(50.454.959.841)</b>	<b>67.082.516.026</b>	<b>67.082.516.026</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>	<b>166.038.258.402</b>	<b>98.955.742.376</b>	<b>98.955.742.376</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	<b>70</b>	<b>115.583.298.561</b>	<b>166.038.258.402</b>	<b>166.038.258.402</b>

Hà Nội, ngày 20 tháng 1 năm 2020

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 VĂN PHÒNG CÔNG TY QUÝ IV NĂM 2019

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

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

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

### I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

#### 1. Hình thức sở hữu vốn

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

#### 2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là đầu tư xây dựng khu đô thị nhà ở, kinh doanh bất động sản, xây lắp hạ tầng công trình dân dụng.

#### 3. Ngành nghề kinh doanh

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

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

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

#### 5. Cấu trúc Công ty

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

Tên đơn vị	Địa chỉ
- 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
- Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm – Xí nghiệp 1	Tầng 2A tòa nhà NO9B1, KĐT mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội
- Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm – BQL Dự án Dịch Vọng	Tầng 2A tòa nhà NO9B1, KĐT mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

#### 6. Nhân viên

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán văn phòng Công ty có 59 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 65 nhân viên).

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

#### 1. Năm tài chính

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

#### 2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do việc thu, chi chủ yếu được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

### III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

#### 1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các chuẩn mực kế toán theo quyết định tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

# CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Tầng 2A tòa nhà NO9B1, KĐT mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội  
BÁO CÁO TÀI CHÍNH VĂN PHÒNG CÔNG TY QUÝ IV NĂM 2019

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

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

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

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

## IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

### 1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

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

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

### 3. Các khoản đầu tư tài chính

#### *Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn chỉ bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn.

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

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

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

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

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

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

- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh



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

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

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

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

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

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

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

#### 4. Các khoản phải thu

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

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

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty.
- Phải thu nội bộ phản ánh các khoản phải thu các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

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

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

#### 5. Hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu, hàng hóa: bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm tất cả chi phí phát sinh liên quan đến hoạt động sản xuất đầu tư xây dựng và dự án, hạng mục công trình kinh doanh của đơn vị.

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

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

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

#### 6. Chi phí trả trước

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

# CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

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

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

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

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

## *Công cụ, dụng cụ*

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

## 7. Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

## 8. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

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

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

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

## 9. Vốn chủ sở hữu

### *Vốn góp của chủ sở hữu*

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

### *Thặng dư vốn cổ phần*

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

### *Cổ phiếu quỹ*

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

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

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

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

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

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

---

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

### **10. Phân phối lợi nhuận**

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

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

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

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

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

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

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

#### ***Doanh thu bán hàng hoá***

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

#### ***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

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

#### ***Doanh thu xây dựng***

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

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

#### ***Tiền lãi***

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

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

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

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

Địa chỉ: Tầng 2A tòa nhà NO9B1, KĐT mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội  
BÁO CÁO TÀI CHÍNH VĂN PHÒNG CÔNG TY QUÝ IV NĂM 2019

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

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

### 12. Các khoản chi phí

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

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

### 13. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

### 14. Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

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

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền mặt	6.113.676.994	5.977.287.348
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	29.469.621.567	60.060.971.054
Các khoản tương đương tiền	80.000.000.000	100.000.000.000
<i>Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn.</i>	<i>80.000.000.000</i>	<i>100.000.000.000</i>
<b>Cộng</b>	<b><u>115.583.298.561</u></b>	<b><u>166.038.258.402</u></b>

### 2. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

*Đầu tư vào đơn vị khác*

	<u>Số cuối năm</u>			<u>Số đầu năm</u>		
	<u>Giá gốc</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá trị hợp lý</u>	<u>Giá gốc</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá trị hợp lý</u>
	56.004.980.980	(24.252.680.980)	31.752.300.000	26.004.980.980	(23.668.580.980)	2.531.100.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bạch Đằng TMC	26.004.980.980	(24.252.680.980)	1.752.300.000	26.004.980.980	(23.668.580.980)	2.531.100.000
- Trái phiếu Viettinbank	30.000.000.000		30.000.000.000			
<b>Cộng</b>	<b><u>56.004.980.980</u></b>	<b><u>(24.252.680.980)</u></b>	<b><u>31.752.300.000</u></b>	<b><u>26.004.980.980</u></b>	<b><u>(24.061.685.385)</u></b>	<b><u>2.531.100.000</u></b>

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

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

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

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

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Phải thu của khách hàng ngắn hạn</b>	<b>14.320.139.606</b>	<b>16.135.833.372</b>
Phải thu về hoạt động KD BĐS	12.827.784.243	16.135.833.372
Phải thu hoạt động khác	1.492.355.363	94.800.000
<b>Cộng</b>	<b>14.320.139.606</b>	<b>16.230.633.372</b>

**4. Trả trước cho người bán**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>	<b>16.713.189.002</b>	<b>20.431.188.833</b>
DA Bắc Quốc lộ 32	16.410.789.002	12.826.165.480
DA Quảng Ninh		4.960.000.000
Các nhà cung cấp khác	302.400.000	72.600.000
<b>Cộng</b>	<b>16.713.189.002</b>	<b>20.431.188.833</b>

**5. Phải thu ngắn hạn khác**

	<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>
	<b>232.188.335.378</b>		<b>99.061.096.896</b>	
- Thuế TNDN theo tỷ lệ 1% trên doanh thu thu tiền theo tiến độ của dự án	416.276.976		320.005.020	
- Thuế GTGT kê khai theo tiến độ thu tiền	3.534.874.111		2.312.852.481	
- Phải thu kinh phí thực hiện dự án Dịch Vọng – Cty CP Hà Đô	8.643.493.477		9.554.112.477	
- Tạm ứng	217.093.600.000		81.224.644.000	
- Các khoản phải thu ngắn hạn khác	2.412.912.732		5.020.379.525	
- Lãi dự thu	87.178.082		629.103.393	
<b>Cộng</b>	<b>232.188.335.378</b>		<b>99.061.096.896</b>	

**6. Hàng tồn kho**

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá gốc</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá gốc</u>	<u>Dự phòng</u>
Nguyên vật liệu tồn kho	5.530.711.589		10.145.708.022	
Chi phí SXKD dở dang (HĐ BĐS)	555.627.139.655		664.429.763.851	
<b>Cộng</b>	<b>561.157.851.244</b>		<b>674.575.471.873</b>	

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

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

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

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

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

**7. Tài sản cố định hữu hình**

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
<b>Nguyên giá</b>				
Số đầu kỳ	48.777.746.930	12.190.252.181	35.454.545	61.003.453.656
Tăng trong kỳ		4.622.343.182	354.079.091	4.976.422.273
Giảm trong kỳ	9.315.912.395			9.315.912.395
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>39.461.834.535</b>	<b>16.812.595.363</b>	<b>389.533.636</b>	<b>56.663.963.534</b>
<b>Giá trị hao mòn</b>				
Số đầu năm	17.216.659.504	12.190.252.181	35.454.545	29.442.366.230
Khấu hao trong kỳ	2.229.613.105	300.440.500	43.107.348	2.573.160.953
Giảm trong kỳ	4.827.246.179			4.827.246.179
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>14.619.026.430</b>	<b>12.490.692.681</b>	<b>78.561.893</b>	<b>27.188.281.004</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Số đầu năm	31.561.087.426			31.561.087.426
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>24.842.808.105</b>	<b>4.321.902.682</b>	<b>310.971.743</b>	<b>29.475.682.530</b>

**8. Tài sản cố định vô hình**

Nguyên giá	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Lũy kế khấu hao	Dư cuối kỳ
Phần mềm Kế toán	327.468.000			327.468.000
<b>Cộng</b>	<b>327.468.000</b>			<b>327.468.000</b>

**9. Chi phí trả trước ngắn hạn**

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

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

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Chi phí SXKD dở dang HĐ đầu tư dự án KD BĐS	<b>71.658.056.501</b>	<b>71.658.056.501</b>	<b>71.602.956.501</b>	<b>71.602.956.501</b>
Dự án Xuân Đình	10.731.253.192	10.731.253.192	10.731.253.192	10.731.253.192
Khu nhà CBCNV Đông Ngạc	1.389.448.777	1.389.448.777	1.389.448.777	1.389.448.777
Tòa nhà No11	59.537.354.532	59.537.354.532	59.482.254.532	59.482.254.532
<b>Cộng</b>	<b>71.658.056.501</b>	<b>71.658.056.501</b>	<b>71.602.956.501</b>	<b>71.602.956.501</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM**Địa chỉ: Tầng 2A tòa nhà NO9B1, KĐT mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội  
BÁO CÁO TÀI CHÍNH VĂN PHÒNG CÔNG TY QUÝ IV NĂM 2019

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

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

**11. Phải trả người bán**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Ngắn hạn</b>	<b>12.051.251.920</b>	<b>549.398.400</b>
Nhà cung cấp HĐ Bất động sản	11.608.751.853	501.630.000
Nhà cung cấp HĐ khác	442.500.067	47.768.400
<b>Dài hạn</b>		
<b>Cộng</b>	<b><u>12.051.251.920</u></b>	<b><u>549.398.400</u></b>

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Trả trước của các khách hàng khác</b>	<b>36.096.642.738</b>	<b>24.814.242.738</b>
Hạ tầng DA Bắc Quốc lộ 32	19.131.000.000	3.200.000.000
Xây dựng DA Bắc Quốc Lộ 32	16.965.642.738	19.764.242.738
Các dự án khác		1.850.000.000
<b>Cộng</b>	<b><u>36.096.642.738</u></b>	<b><u>24.814.242.738</u></b>

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

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Số phải nộp trong kỳ</u>	<u>Số đã nộp trong kỳ</u>	<u>Số cuối năm</u>
<b>a/ Thuế GTGT</b>	<b>5.962.290.771</b>	<b>37.554.721.612</b>	<b>35.063.164.890</b>	<b>8.453.847.493</b>
<b>b/ Thuế TNDN</b>	<b>3.376.685.749</b>	<b>70.689.767.984</b>	<b>52.653.980.183</b>	<b>21.412.473.550</b>
- Thuế TNDN theo KQKD	2.823.479.475	49.981.157.471	32.542.524.251	20.262.112.695
- Thuế TNDN nộp thay CN QN		14.511.854.908	14.511.854.908	
- Thuế TNDN kê khai theo tiến độ thu tiền	553.206.274	4.459.349.649	3.862.195.068	1.150.360.855
- Thuế TNDN truy thu theo BB Ttra		1.737.405.956	1.737.405.956	
<b>c/ Thuế TN cá nhân</b>	<b>1.027.742.218</b>	<b>12.043.562.651</b>	<b>9.025.124.308</b>	<b>4.046.180.561</b>
<b>d/ Thuế nhà đất, tiền thuê đất</b>		<b>770.591.813</b>	<b>770.591.813</b>	
<b>e/ Các loại thuế khác</b>		<b>1.190.114.350</b>	<b>1.190.114.350</b>	
<b>Tổng cộng</b>	<b><u>10.366.718.738</u></b>	<b><u>122.248.758.410</u></b>	<b><u>98.702.975.544</u></b>	<b><u>33.912.501.604</u></b>

**14. Chi phí phải trả ngắn hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Ngắn hạn</b>	<b>7.210.286.830</b>	<b>4.151.437.103</b>
Chi phí lãi vay phải trả		2.762.674.659
Chi phí xây dựng, lắp đặt	7.210.286.830	1.388.762.444
<b>Dài hạn</b>		
<b>Cộng</b>	<b><u>7.210.286.830</u></b>	<b><u>4.151.437.103</u></b>

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH VẤN PHÒNG CÔNG TY QUÝ IV NĂM 2019**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính văn phòng công ty (tiếp theo)****15. Phải trả khác**

<i>Phải trả ngắn hạn khác</i>	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Kinh phí công đoàn, ĐPCĐ	30.644.724	33.981.999
BHXH, BHYT, BHTN, ...		
Cổ tức phải trả cổ đông.	58.062.858.800	61.003.626.000
Công ty CP Tập đoàn Hà Đô - Kinh phí thực hiện dự án Dịch Vọng	120.000.000.000	120.000.000.000
Khách hàng nộp thừa, đặt cọc thuê VP	599.946.602	1.033.719.202
Phải trả môi giới cá nhân bán nhà	535.340.000	
Phải trả tiền bảo trì các tòa nhà	84.275.970	67.070.398
Khách hàng đặt cọc mua nhà, hạ tầng DA Bắc Quốc lộ 32	18.754.200.000	2.000.000.000
Phải trả ngắn hạn khác	1.012.912.658	122.256.765
<b>Cộng</b>	<b><u>199.080.178.754</u></b>	<b><u>184.260.654.364</u></b>
 <i>Phải trả dài hạn khác</i>	 <u>Số cuối năm</u>	 <u>Số đầu năm</u>
Cty CP Trung tín - DA Xuân Đình	10.860.233.000	10.860.233.000
<b>Cộng</b>	<b><u>10.860.233.000</u></b>	<b><u>10.860.233.000</u></b>

**16. Vay ngắn hạn/ dài hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Vay ngắn hạn</i>		
Ngân hàng TMCP VN- CN Tây HN		177.862.762.441
<i>Vay dài hạn</i>		
Ngân hàng TMCP VN- CN Tây HN	168.007.234.095	41.290.000.000
<b>Cộng</b>	<b><u>168.007.234.095</u></b>	<b><u>219.152.762.441</u></b>

Là khoản hợp đồng vay 200 tỷ đồng của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Tây Hà Nội để phục vụ sản xuất kinh doanh tại dự án khu đô thị phường Cao Thắng TP Hạ Long- Tỉnh Quảng Ninh

**17. Quỹ khen thưởng, phúc lợi**

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

	<u>Lũy kế đến cuối kỳ</u>
Số đầu năm	9.617.618.220
Tăng do trích lập từ lợi nhuận	5.100.000.000
Chi quỹ	6.843.014.470
<b>Số cuối kỳ</b>	<b><u>7.874.603.750</u></b>



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

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

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

năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

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

**18. Vốn chủ sở hữu****18a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm nay	636.000.000.000	8.994.035.440	(139.616.197.028)	84.280.000.000	324.853.506.413	914.511.344.825
Lợi nhuận sau thuế lũy kế quý 4 năm 2019					209.869.493.989	209.869.493.989
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi theo NQ ĐHCĐ					(5.100.000.000)	(5.100.000.000)
Thù lao HĐQT theo NQ ĐHCĐ 2019.					(2.023.318.000)	(2.023.318.000)
Trích nguồn cổ tức trả các cổ đông theo NQ 2019.					(152.474.875.000)	(152.474.875.000)
<b>Số dư cuối kỳ</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>375.124.807.402</b>	<b>964.782.645.814</b>

**18b. 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 NO9B1, KĐT mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH VĂN PHÒNG CÔNG TY QUÝ IV NĂM 2019**

năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

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

**18c. 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 công chúng		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	63.600.000	63.600.000
Số lượng cổ phiếu được mua lại		
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	2.610.050	2.610.050
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	60.989.950	60.989.950

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000VND.

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH QUÝ IV NĂM 2019****1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ này năm trước</u>
Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản	188.835.524.628	63.104.034.870
Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.638.744.085	2.717.016.973
<b>Cộng</b>	<b><u>190.474.268.713</u></b>	<b><u>65.821.051.843</u></b>

**2. Giá vốn hàng bán**

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ này năm trước</u>
Giá vốn của hoạt động kinh doanh Bất động sản	70.301.957.892	23.652.168.766
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	418.729.765	4.296.940.190
<b>Cộng</b>	<b><u>70.720.687.657</u></b>	<b><u>27.949.108.956</u></b>

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ này năm trước</u>
Lãi tiền gửi, cho vay	721.467.474	1.624.726.849
<b>Cộng</b>	<b><u>721.467.474</u></b>	<b><u>1.624.726.849</u></b>

**4. Chi phí hoạt động tài chính**

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ này năm trước</u>
Chi phí lãi vay		5.148.017.105
Chi phí khác		
<b>Cộng</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>5.148.017.105</u></b>

**5. Chi phí bán hàng.**

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ này năm trước</u>
Chi phí dịch vụ bán hàng, sản phẩm KD BĐS	886.614.000	494.682.000
<b>Cộng</b>	<b><u>886.614.000</u></b>	<b><u>494.682.000</u></b>

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

Địa chỉ: Tầng 2A tòa nhà NO9B1, KĐT mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội  
BÁO CÁO TÀI CHÍNH VĂN PHÒNG CÔNG TY QUÝ IV NĂM 2019

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

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

<b>6. Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ này năm trước</u>
Cộng	<u>6.149.834.914</u>	<u>5.518.057.830</u>
<b>7. Thu nhập khác</b>		
	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ này năm trước</u>
Thu nhập khác từ hoạt động kinh doanh	450.000.000	
Cộng	<u>450.000.000</u>	<u>0</u>
<b>8. Chi phí khác</b>		
	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ này năm trước</u>
Phạm hành chính	976.997.929	
Chi phí khác	10.744.617.329	1.661.439.594
Cộng	<u>11.721.615.258</u>	<u>1.661.439.594</u>
<b>9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>		
	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ này năm trước</u>
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	21.871.855.677	5.794.934.535
Cộng	<u>21.871.855.677</u>	<u>5.794.934.535</u>
<b>10. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>		
	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ này năm trước</u>
Cộng	<u>80.295.128.681</u>	<u>20.879.538.672</u>

Lợi nhuận sau thuế TNDN quý 4/2019 so với quý 4/2018 tăng: 59.415.590.009 đồng  
Tương ứng tỷ lệ tăng là 285 %

### Nguyên nhân:

Lợi nhuận quý 4/2019 tăng hơn quý 4/2018 285% là do năm 2019 Công ty đẩy mạnh công tác bán hàng tại dự án Bắc Quốc lộ 32 huyện Hoài Đức Hà Nội, ghi nhận doanh thu các căn đã bán và đủ tiền. Cụ thể như sau:

- Doanh thu quý 4/2019 tăng 124,6 tỷ đồng (189%) so với quý 4/2018 .
- Giá thành quý 4/2019 cũng tăng 42,7 tỷ đồng với tỉ lệ 153% so với quý 4/2018.
- Chi phí bán hàng quý 4/2019 tăng 391 triệu đồng so với quý 4/2018 do đẩy mạnh công tác bán hàng tại các dự án Bắc Quốc lộ 32- Thị trấn Trạm Trôi- Hoài Đức HN.
- Chi phí quản lý quý 4/2019 tăng 631 triệu đồng so với cùng kỳ năm ngoái.

Lợi nhuận sau thuế quý 4/2019 đạt 80,2 tỷ đồng trong khi quý 4/2018 Công ty tập trung phát triển đầu tư dự án nên lợi nhuận chưa cao.

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

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

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

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

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

### VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

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

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

	<u>Lũy kế năm nay</u>
Tiền lương, thưởng	6.210.603.492đ
Phụ cấp HDQT	1.876.000.000 đ
<b>Cộng</b>	<b><u>8.086.603.492đ</u></b>

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

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

#### 2. Rủi ro tín dụng

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

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

##### *Phải thu khách hàng*

Công ty giảm thiểu rủi ro

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

##### *Tiền gửi ngân hàng*

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

#### 3. Rủi ro thanh khoản

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

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

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

# CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Tầng 2A tòa nhà NO9B1, KĐT mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội  
BÁO CÁO TÀI CHÍNH VĂN PHÒNG CÔNG TY QUÝ IV NĂM 2019

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

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

Số cuối kỳ	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
Vay và nợ		168.007.234.095		168.007.234.095
Phải trả người bán	12.051.251.920			12.051.251.920
Các khoản phải trả khác	199.080.178.754	10.860.233.000		209.940.411.754
<b>Cộng</b>	<b>211.131.430.674</b>	<b>178.867.467.095</b>		<b>389.998.897.769</b>

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

#### 4. Rủi ro thị trường

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

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

##### Rủi ro ngoại tệ

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

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

##### Rủi ro lãi suất

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

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

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

##### Rủi ro về giá khác

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

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

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Lập, ngày 20 tháng 1 năm 2020

Người đại diện theo pháp luật

Chủ tịch HĐQT

Nguyễn Kim Huệ

Đỗ Huy Khải



Nguyễn Văn Kha