



BÁO CÁO TÀI CHÍNH
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2019

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

MỤC LỤC

	Trang
1. Mục lục	1
2. Báo cáo của Ban lãnh đạo	2 - 4
3. Báo cáo kiểm toán độc lập	5 - 6
4. Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2019	7 - 10
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019	11
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019	12 - 13
7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019	14 - 33



BÁO CÁO CỦA BAN LÃNH ĐẠO

Ban lãnh đạo Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Văn phòng Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm (sau đây gọi tắt là “Văn phòng Công ty”).

Khái quát về Công ty

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

Trong quá trình hoạt động, Công ty đã 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. Trong đó, Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần thứ 13 ngày 20 tháng 7 năm 2017 về việc thay đổi địa chỉ website của Công ty.

Trụ sở chính

- Địa chỉ : Tầng 2A, tòa nhà N09B1, Khu đô thị mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.
- Điện thoại : 0243 22214124
- Fax : 0243 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/tái bổ nhiệm/miễn nhiệm</u>
Ông Nguyễn Văn Kha	Chủ tịch	Tái bổ nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2019
Ông Đinh Quang Chiến	Phó Chủ tịch	Tái bổ nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2019
Ông Vũ Gia Cường	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 20 tháng 4 năm 2019
Ông Nguyễn Hồng Khiêm	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 20 tháng 4 năm 2019
Ông Lê Minh Tuấn	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 20 tháng 4 năm 2019
Ông Trần Quang Hiện	Thành viên độc lập	Bổ nhiệm ngày 20 tháng 4 năm 2019
Ông Nguyễn Văn Ninh	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 20 tháng 4 năm 2019
Ông Nguyễn Đỗ Châu	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 20 tháng 4 năm 2019

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

VĂN PHÒNG CÔNG TY

BÁO CÁO CỦA BAN LÃNH ĐẠO (tiếp theo)

Tiểu ban Kiểm toán nội bộ

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/miễn nhiệm
Ông Trần Quang Hiện	Trưởng ban	Bổ nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2019
Ông Nguyễn Đỗ Châu	Trưởng ban	Miễn nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2019
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 24 tháng 4 năm 2019
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 – Chủ tịch Hội đồng quản trị (tái bổ nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2019).

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Công ty.

Trách nhiệm của Ban lãnh đạo

Ban lãnh đạo chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Văn phòng Công ty trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính 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 Văn phòng 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;
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Văn phòng 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.

Ban lãnh đạo đảm bảo các sổ kế toán thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính của Văn phòng 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 Văn phòng 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

VĂN PHÒNG CÔNG TY

BÁO CÁO CỦA BAN LÃNH ĐẠO (tiếp theo)

Phê duyệt Báo cáo tài chính

Ban lãnh đạo phê duyệt Báo cáo tài chính đính kèm. Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Văn phòng Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2019, 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.

Thay mặt Ban lãnh đạo,

Người đại diện theo pháp luật



Nguyễn Văn Kha

Ngày 18 tháng 3 năm 2020

Số: 2.0175/20/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 kèm theo của Văn phòng Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm (sau đây gọi tắt là “Văn phòng Công ty”), được lập ngày 18 tháng 3 năm 2020, từ trang 07 đến trang 33, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

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 của Văn phòng 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 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 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 của Văn phòng Công ty 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 của Văn phòng 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. 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 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 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.

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 đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Văn phòng Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, 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.

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



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

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

Hà Nội, ngày 18 tháng 3 năm 2020

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM - VĂN PHÒNG CÔNG TY

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

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.417.519.255.840	1.274.836.977.207
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	115.583.298.561	166.038.258.402
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
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	30.415.673.425
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		-	30.415.673.425
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		740.718.694.396	403.807.573.507
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	14.320.139.606	16.230.633.372
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	16.713.189.002	20.431.188.833
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133	V.5	477.497.030.410	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	V.6	232.188.335.378	99.061.096.896
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		-	-
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		561.157.851.244	674.575.471.873
1. Hàng tồn kho	141	V.7	561.157.851.244	674.575.471.873
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		59.411.639	-
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		59.411.639	-
2. Thuế giá trị gia tăng 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		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM - VĂN PHÒNG CÔNG TY

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

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

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B- TÀI SẢN DÀI HẠN	200		133.828.397.037	105.695.143.927
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
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		-	-
II. Tài sản cố định	220		29.803.150.530	31.561.087.426
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	29.475.682.530	31.561.087.426
<i>Nguyên giá</i>	222		56.663.963.534	61.003.453.656
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(27.188.281.004)	(29.442.366.230)
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		327.468.000	-
<i>Nguyên giá</i>	228		327.468.000	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		-	-
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
<i>Nguyên giá</i>	231		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		71.658.056.501	71.602.956.501
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.9	71.658.056.501	71.602.956.501
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2	31.752.300.000	2.531.100.000
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2b	26.004.980.980	26.004.980.980
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(24.252.680.980)	(23.473.880.980)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	V.2a	30.000.000.000	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		614.890.006	-
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		614.890.006	-
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		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1.551.347.652.877	1.380.532.121.134

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM - VĂN PHÒNG CÔNG TY

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

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

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		483.152.877.295	466.020.776.309
I. Nợ ngắn hạn	310		472.292.644.295	413.870.543.309
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.10	12.051.251.920	549.398.400
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.11	36.096.642.738	24.814.242.738
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.12	38.495.987.842	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	V.13a	199.080.178.754	184.260.654.364
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.14a	168.007.234.095	177.862.762.441
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.15	7.874.603.750	9.617.618.220
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		10.860.233.000	52.150.233.000
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.13b	10.860.233.000	10.860.233.000
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.14b	-	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 và công nghệ	343		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM - VĂN PHÒNG CÔNG TY

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

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

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.068.194.775.582	914.511.344.825
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.16	1.068.194.775.582	914.511.344.825
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		478.536.937.170	324.853.506.413
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		305.717.710.641	324.853.506.413
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		172.819.226.529	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1.551.347.652.877	1.380.532.121.134

Lập, ngày 18 tháng 3 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 - VĂN PHÒNG CÔNG TY

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

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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

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	518.180.619.324	95.723.343.223
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		518.180.619.324	95.723.343.223
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	220.028.777.203	48.058.759.584
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		298.151.842.121	47.664.583.639
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	3.256.233.761	3.047.098.873
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	778.800.000	5.440.039.799
Trong đó: chi phí lãi vay	23		-	519.844.204
8. Chi phí bán hàng	25	VI.5	3.403.076.309	494.682.000
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	14.950.620.339	15.226.948.205
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		282.275.579.234	29.550.012.508
11. Thu nhập khác	31	VI.7	827.341.143	392.727
12. Chi phí khác	32	VI.8	17.151.785.268	1.797.970.694
13. Lợi nhuận khác	40		(16.324.444.125)	(1.797.577.967)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		265.951.135.109	27.752.434.541
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.13	57.053.888.470	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		<u>208.897.246.639</u>	<u>21.741.907.740</u>
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.9		
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.9		

Lập, ngày 18 tháng 3 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 - VĂN PHÒNG CÔNG TY

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

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã Thuyết		Năm nay	Năm trước
	số	minh		
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		369.968.590.935	27.752.434.541
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.8	2.573.160.953	2.495.887.337
- Các khoản dự phòng	03	VI.4	778.800.000	(587.804.405)
- 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	VI.3	1.385.111.701	2.596.095.760
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	-	519.844.204
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		374.705.663.589	32.776.457.437
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(337.453.046.200)	(120.101.141.256)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		113.362.520.629	70.014.258.469
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		66.905.106.007	81.969.345.342
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(674.301.645)	(7.235.992.866)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		-	(24.121.285.080)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.13	(52.653.980.183)	(26.575.729.047)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	V.15	(6.843.014.470)	(5.888.179.798)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		157.348.947.727	837.733.201
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(5.303.890.273)	(303.569.030)
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		(30.000.000.000)	(50.100.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		30.415.673.425	20.000.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	4.482.272.608
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		3.645.479.826	3.153.377.027
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(1.242.737.022)	(22.767.919.395)

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM - VĂN PHÒNG CÔNG TY

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

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

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số tiền	
			Năm nay	Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	V.14	168.007.234.095	146.187.396.900
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.14	(219.152.762.441)	(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		(155.415.642.200)	
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(206.561.170.546)	89.012.702.220
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		(50.454.959.841)	67.082.516.026
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	166.038.258.402	98.955.742.376
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	V.1	115.583.298.561	166.038.258.402

Lập, ngày 18 tháng 3 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 – VĂN PHÒNG CÔNG TY

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 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 Văn phòng Công ty (sau đây gọi tắt là “Văn phòng Công ty”) là xây lắp và kinh doanh bất động sản.

3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Văn phòng 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 Văn phòng 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 – Xi nghiệp xây lắp số 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 – Ban quản lý Dự án Dịch Vọng	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 – Chi nhánh 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, 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 Văn phòng 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 – VĂN PHÒNG CÔNG TY

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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Văn phòng 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.

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.

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 Văn phòng Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn của Văn phòng Công ty gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn và trái phiếu.

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

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM – VĂN PHÒNG CÔNG TY

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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

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

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

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

4. Các khoản phải thu

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

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, 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 Văn phòng Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Văn phòng 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 sau khi đã bù trừ với khoản nợ phải trả (nếu có). Mức trích lập căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:

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

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

5. Hàng tồn kho

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

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM – VĂN PHÒNG CÔNG TY

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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

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

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

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

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

6. 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 Văn phòng 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

7. Hợp đồng hợp tác kinh doanh

Hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát

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

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM – VĂN PHÒNG CÔNG TY

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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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 Văn phòng 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 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 bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản mà Văn phòng 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, Văn phòng Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM – VĂN PHÒNG CÔNG TY

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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp.
- Văn phòng 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 năm tài chính.

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

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

Tiền lãi

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

12. 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM – VĂN PHÒNG CÔNG TY

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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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 kỳ, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

13. 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.

14. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

15. 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.

16. 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 của Văn phòng Công ty.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM – VĂN PHÒNG CÔNG TY

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

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

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

	<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 (Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng)	80.000.000.000	100.000.000.000
Cộng	<u>115.583.298.561</u>	<u>166.038.258.402</u>

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 đầu tư trái phiếu Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam, số lượng 3.000 trái phiếu, mệnh giá 10.000.000 VND/1 trái phiếu, kỳ hạn trái phiếu 07 năm (từ năm 2019 đến năm 2026), lãi suất dùng để xác định lãi suất cho mỗi kỳ tính lãi là bình quân lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân bằng đồng Việt Nam, trả sau, kỳ hạn 12 tháng + 1%/năm.

2b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Giá trị hợp lý

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	23.473.880.980	24.061.685.385
Trích lập dự phòng bổ sung	778.800.000	
Hoàn nhập dự phòng		(587.804.405)
Số cuối năm	<u>24.252.680.980</u>	<u>23.473.880.980</u>

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải thu các khách hàng khác	<u>14.320.139.606</u>	<u>16.230.633.372</u>
Công ty Cổ phần Lideco 2		94.800.000
Các khách hàng mua nhà tại Dự án Khu Đô thị mới Bắc Quốc lộ 32	11.727.284.243	15.631.526.943
Các khách hàng khác	2.592.855.363	504.306.429
Cộng	<u>14.320.139.606</u>	<u>16.230.633.372</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM – VĂN PHÒNG CÔNG TY

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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**4. Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Trả trước cho người bán khác</i>	<i>16.713.189.002</i>	<i>20.431.188.833</i>
Công ty Cổ phần Nước sạch Tây Hà Nội	5.567.603.293	5.500.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Xây Dựng Công trình 656	6.970.440.000	3.300.000.000
Các nhà cung cấp khác	4.175.145.709	11.631.188.833
Cộng	16.713.189.002	20.431.188.833

5. Phải thu nội bộ ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm – Ban quản lý Dự án Dịch Vọng	2.264.555.952	2.701.799.696
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm – Chi nhánh Hạ Long	475.232.474.458	265.382.854.710
Cộng	477.497.030.410	268.084.654.406

6. Phải thu ngắn hạn khác

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	<i>176.988.100.000</i>	<i>78.790.144.000</i>
Ông Lê Minh Tuấn – Tạm ứng		10.800.000.000
Ông Trần Trọng Nghĩa – Tạm ứng thực hiện dự án khu 23ha Bãi Muối, phường Cao Thắng - Hà Lâm, thành phố Hạ Long	122.838.100.000	67.990.144.000
Ông Trần Trọng Nghĩa – Tạm ứng thực hiện dự án dự án Khu đô thị Núi Hạm, phường Hồng Hà - Hà Tu, thành phố Hạ Long	54.150.000.000	
<i>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</i>	<i>55.200.235.378</i>	<i>20.270.952.896</i>
Thuế TNDN 1% theo tiền độ thu tiền chuyển nhượng bất động sản	416.276.976	320.005.020
Thuế GTGT theo tiền độ thu tiền chuyển nhượng bất động sản	3.534.874.111	2.312.852.481
Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô - Phải thu kinh phí thực hiện Dự án Dịch Vọng	8.643.493.477	9.554.112.477
Tạm ứng	40.105.500.000	2.434.500.000
Lãi dự thu	87.178.082	629.103.393
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	2.412.912.732	5.020.379.525
Cộng	232.188.335.378	99.061.096.896

7. Hàng tồn kho

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Nguyên liệu, vật liệu	5.530.711.589	10.145.708.022
Hàng hóa bất động sản ⁽ⁱ⁾	16.402.380.790	18.360.635.187
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang ⁽ⁱⁱ⁾	539.224.758.865	646.069.128.664
Cộng	561.157.851.244	674.575.471.873

⁽ⁱ⁾ Trong đó hàng hóa bất động sản bao gồm:

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Toà nhà N09B2	4.389.900.624	6.348.155.021
Toà nhà N04B1	12.012.480.166	12.012.480.166

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM – VĂN PHÒNG CÔNG TY

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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

(ii) Trong đó chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang bao gồm:

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Dự án Dịch Vọng	97.764.629.691	88.385.542.586
Dự án Khu Đô thị mới Bắc Quốc lộ 32	441.515.229.174	557.683.586.078

Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang Dự án Khu Đô thị mới Bắc Quốc lộ 32 có giá trị ghi sổ tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2019 là 441.515.229.174 VND (số đầu năm là 557.683.586.078 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 (xem thuyết minh V.14).

8. Tài sản cố định hữu hình

	<u>Nhà cửa, vật kiến trúc</u>	<u>Phương tiện vận tải, truyền dẫn</u>	<u>Thiết bị, dụng cụ quản lý</u>	<u>Cộng</u>
Nguyên giá				
Số đầu năm	48.777.746.930	12.190.252.181	35.454.545	61.003.453.656
Mua trong năm		4.622.343.182	354.079.091	4.976.422.273
Giảm do bàn giao cho Ban quản lý Chung cư	(9.315.912.395)			(9.315.912.395)
Số cuối năm	<u>39.461.834.535</u>	<u>16.812.595.363</u>	<u>389.533.636</u>	<u>56.663.963.534</u>

Trong đó:

Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng		12.190.252.181	35.454.545	12.225.706.726
Chờ thanh lý				

Giá trị hao mòn

Số đầu năm	17.216.659.504	12.190.252.181	35.454.545	29.442.366.230
Khấu hao trong năm	2.229.613.105	300.440.500	43.107.348	2.573.160.953
Giảm do bàn giao cho Ban quản lý Chung cư	(4.827.246.179)			(4.827.246.179)
Số cuối năm	<u>14.619.026.430</u>	<u>12.490.692.681</u>	<u>78.561.893</u>	<u>27.188.281.004</u>

Giá trị còn lại

Số đầu năm	31.561.087.426		-	31.561.087.426
Số cuối năm	<u>24.842.808.105</u>	<u>4.321.902.682</u>	<u>310.971.743</u>	<u>29.475.682.530</u>

Trong đó:

Tạm thời chưa sử dụng				
Đang chờ thanh lý				

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
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	59.482.254.532
Dự án đường 17,5m	55.100.000	
Cộng	<u>71.658.056.501</u>	<u>71.602.956.501</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM – VĂN PHÒNG CÔNG TYĐịa chỉ: Tầng 2A tòa nhà N09B1, KĐT mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội
BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**10. Phải trả người bán ngắn hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải trả các nhà cung cấp khác</i>	12.051.251.920	549.398.400
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Thủ đô	2.118.724.260	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Hạ tầng PIDI	3.446.979.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây dựng Mỹ Đình	1.882.475.620	
Công ty Cổ phần Lideco 8	3.019.968.000	47.768.400
Trung tâm Nghiên cứu Ứng dụng Khoa học Kỹ thuật Phòng cháy chữa cháy	-	438.034.000
Các nhà cung cấp khác	1.583.105.040	63.596.000
Cộng	12.051.251.920	549.398.400

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>	36.096.642.738	24.814.242.738
Các khách hàng mua nhà tại Dự án Khu Đô thị mới Bắc Quốc lộ 32	36.096.642.738	22.964.242.738
Các khách hàng khác	-	1.850.000.000
Cộng	36.096.642.738	24.814.242.738

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 kết chuyển từ chi nhánh Hạ Long</u>	<u>Số cuối năm</u>
Thuế GTGT hàng bán nội địa	5.962.290.771	37.554.721.612	(35.063.164.890)		8.453.847.493
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.823.479.475	52.690.810.777	(48.791.785.115)	18.123.093.796	24.845.598.933
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	553.206.274	4.459.349.649	(3.862.195.068)		1.150.360.855
Thuế nhà đất, tiền thuế đất		770.591.813	(770.591.813)		-
Thuế thu nhập cá nhân	1.027.742.218	12.043.562.651	(9.025.124.308)		4.046.180.561
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác		1.190.114.350	(1.190.114.350)		-
Cộng	10.366.718.738	108.709.150.852	(98.702.975.544)	18.123.093.796	38.495.987.842

Thuế giá trị gia tăng

Văn phòng 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 – VĂN PHÒNG CÔNG TY

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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)***Thuế thu nhập doanh nghiệp***

Văn phòng Công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20% (cùng kỳ năm trước thuế suất là 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	265.951.135.109	21.741.907.740
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:		
- Các khoản điều chỉnh tăng	17.483.700.781	8.310.726.265
- Các khoản điều chỉnh giảm	17.483.700.781	8.310.726.265
Thu nhập chịu thuế	283.434.835.890	30.052.634.005
Thu nhập được miễn thuế		
Lỗi các năm trước được chuyển	-	
Thu nhập tính thuế	283.434.835.890	30.052.634.005
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
<i>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp theo thuế suất phổ thông</i>	56.686.967.178	6.010.526.801
<i>Điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của các năm trước</i>	366.921.292	
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	57.053.888.470	6.010.526.801
<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>	(4.363.077.693)	(826.398.840)
Tổng Thuế thu nhập doanh nghiệp còn phải nộp	52.690.810.777	5.184.127.961

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

	<u>Hoạt động kinh doanh bất động sản</u>	<u>Hoạt động khác</u>	<u>Cộng</u>
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	509.554.421.825	8.626.197.499	518.180.619.324
Tỷ lệ phân bổ giữa các hoạt động	98,34%	1,66%	
Các khoản giảm trừ doanh thu			
Giá vốn hàng bán	211.407.812.524	8.620.964.679	220.028.777.203
Doanh thu hoạt động tài chính		3.256.233.761	3.256.233.761
Chi phí tài chính		778.800.000	778.800.000
Chi phí bán hàng	2.883.981.764	519.094.545	3.403.076.309
Chi phí quản lý doanh nghiệp	14.701.736.072	248.884.267	14.950.620.339
Thu nhập khác	827.340.199	944	827.341.143
Chi phí khác	17.227.071.140	291.635.420	17.518.706.560
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	264.161.160.524	1.423.053.293	265.584.213.817
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:			
- Các khoản điều chỉnh tăng	11.544.694.680	5.939.006.101	17.483.700.781
- Các khoản điều chỉnh giảm	11.544.694.680	5.939.006.101	17.483.700.781

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM – VĂN PHÒNG CÔNG TY

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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Hoạt động kinh doanh bất động sản	Hoạt động khác	Cộng
Thu nhập chịu thuế	276.066.668.326	7.368.167.564	283.434.835.890
Thu nhập được miễn thuế			
Lỗi các năm trước được chuyển			
Thu nhập tính thuế	276.066.668.326	7.368.167.564	283.434.835.890
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%	
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	55.213.333.665	1.473.633.513	56.686.967.178
Điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của các năm trước	366.921.292		366.921.292
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	55.580.254.957	1.473.633.513	57.053.888.470
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	(4.363.077.693)		(4.363.077.693)
Tổng Thuế thu nhập doanh nghiệp còn phải nộp	51.217.177.264	1.473.633.513	52.690.810.777

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

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

Văn phòng Công ty phải tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 1% trên doanh thu nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo quy định tại Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài chính. Văn phòng 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

Văn phòng Công ty kê khai và nộp theo quy định.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM – VĂN PHÒNG CÔNG TY

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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

13. Phải trả ngắn hạn/dài hạn khác

13a. Phải trả ngắn hạn khác

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	<i>27.542.129.250</i>	<i>15.297.848.000</i>
Cổ tức phải trả Hội đồng quản trị	27.542.129.250	15.297.848.000
<i>Phải trả các đơn vị và cá nhân khác</i>	<i>171.538.049.504</i>	<i>168.962.806.364</i>
Kinh phí công đoàn	21.900.690	23.754.150
Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô (*)	120.000.000.000	120.000.000.000
Phí bảo trì các tòa nhà, bảo hiểm cháy nổ	84.275.970	
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	30.520.729.550	45.705.778.000
Tiền đặt cọc thuê văn phòng, mua nhà	3.599.946.602	2.237.330.000
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Giáo dục Newton	15.754.200.000	
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	1.556.996.692	995.944.214
Cộng	<u>199.080.178.754</u>	<u>184.260.654.364</u>

(*) Là khoản Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô góp vốn để Triển khai đầu tư lô đất HH thuộc dự án Dịch Vọng theo phụ lục số 03/2016 ngày 20/6/2016 của hợp đồng hợp tác kinh doanh số 03/HĐ HTKD ngày 19/11/1999.

13b. Phải trả dài hạn khác

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

14. Vay ngắn hạn/dài hạn

14a. Vay ngắn hạn

Là khoản vay Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Tây Hà Nội theo hợp đồng tín dụng số 01/2019-HĐTDDA/NHCT146-LIDECO để thanh toán các chi phí đầu tư hợp pháp của dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng khu đô thị tại phường Cao Thắng, Hà Khánh và Hà Lâm, thành phố Hạ Long với lãi ghi trên từng giấy nhận nợ, thời hạn vay 15 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên (nhưng không quá 30/9/2020). Khoản vay được đảm bảo bằng các hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 76, 77, 78/2017 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.7).

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

	<u>Năm nay</u>
Số đầu năm	177.862.762.441
Số tiền vay phát sinh	168.007.234.095
Số tiền vay đã trả	(177.862.762.441)
Số cuối năm	<u>168.007.234.095</u>

14b. 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 bộ 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. Ngày 5/3/2020, Công ty đã thanh lý hợp đồng vay dài hạn.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM – VĂN PHÒNG CÔNG TY

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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

	<u>Năm nay</u>
Số đầu năm	41.290.000.000
Số tiền vay đã trả	<u>(41.290.000.000)</u>
Số cuối năm	<u>-</u>

15. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	9.617.618.220	10.805.798.018
Tăng do trích lập từ lợi nhuận	5.100.000.000	4.700.000.000
Chi quỹ	<u>(6.843.014.470)</u>	<u>(5.888.179.798)</u>
Số cuối năm	<u>7.874.603.750</u>	<u>9.617.618.220</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM – VĂN PHÒNG CÔNG TY

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

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

16. Vốn chủ sở hữu
16a. 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	
	Số dư đầu năm trước	Số dư cuối năm trước				Số dư đầu năm trước	Số dư cuối năm trước
Số dư đầu năm trước	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 năm trước	-	-	-	-	21.693.447.068	21.693.447.068	
Trích lập các quỹ	-	-	-	4.700.000.000	(9.400.000.000)	(4.700.000.000)	
Chia cổ tức	-	-	-	-	(60.989.950.000)	(60.989.950.000)	
Thù lao Hội đồng quản trị	-	-	-	-	(1.876.987.000)	(1.876.987.000)	
Số dư cuối năm trước	636.000.000.000	8.994.035.440	(139.616.197.028)	84.280.000.000	324.853.506.413	914.511.344.825	
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 trong năm nay	-	-	-	-	208.897.246.639	208.897.246.639	
Lợi nhuận Chi nhánh Hạ Long	-	-	-	-	104.384.377.118	104.384.377.118	
Trích quỹ phúc lợi	-	-	-	-	(5.100.000.000)	(5.100.000.000)	
Chia cổ tức	-	-	-	-	(91.484.925.000)	(91.484.925.000)	
Tạm ứng cổ tức năm 2019	-	-	-	-	(60.989.950.000)	(60.989.950.000)	
Thù lao Hội đồng quản trị	-	-	-	-	(2.023.318.000)	(2.023.318.000)	
Số dư cuối năm nay	636.000.000.000	8.994.035.440	(139.616.197.028)	84.280.000.000	478.536.937.170	1.068.194.775.582	

16b. 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)
Cộng	505.377.838.412	505.377.838.412



CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM – VĂN PHÒNG CÔNG TYĐịa chỉ: Tầng 2A tòa nhà N09B1, KĐT mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội
BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

16c. 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 ra công chúng	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.

16d. Phân phối lợi nhuận

Trong năm Công ty đã phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên năm 2019 ngày 20 tháng 4 năm 2019 như sau:

	VND
• Trích quỹ phúc lợi	: 5.100.000.000
• Thù lao Hội đồng quản trị	: 2.023.318.000
• Chia cổ tức	: 91.484.925.000
• Tạm ứng cổ tức năm 2019 bằng tiền mặt (10% vốn điều lệ)	: 60.989.950.000

Trong năm, Công ty đã tạm trích cổ tức bằng tiền theo Nghị quyết HĐQT số 24/2019/NQ-HĐQT ngày 16 tháng 12 năm 2019, tỷ lệ 10%/Cổ phần, 01 cổ phần được nhận 1.000 đồng. Công ty đã thực hiện chi trả vào ngày 14 tháng 01 năm 2020.

17. 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	626.414.275	376.524.586	Công nợ lâu ngày, không có khả năng thu hồi
Cộng	<u>8.490.480.275</u>	<u>8.240.590.586</u>	

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM – VĂN PHÒNG CÔNG TY

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

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

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Doanh thu kinh doanh bất động sản	509.554.421.825	88.115.145.023
Doanh thu hoạt động xây lắp		593.337.971
Doanh thu hàng hóa đã bán	1.589.616.534	
Doanh thu cung cấp dịch vụ	7.036.580.965	7.014.860.229
Cộng	<u>518.180.619.324</u>	<u>95.723.343.223</u>

2. Giá vốn hàng bán

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Giá vốn của hoạt động kinh doanh bất động sản	211.407.812.524	40.895.702.830
Giá vốn của hoạt động xây lắp		593.337.971
Giá vốn của hàng hóa đã bán	1.582.502.657	
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	7.038.462.022	6.569.718.783
Cộng	<u>220.028.777.203</u>	<u>48.058.759.584</u>

3. Doanh thu hoạt động tài chính

Là lãi tiền gửi ngân hàng.

4. Chi phí tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí lãi vay		519.844.204
Hoàn nhập dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	778.800.000	(587.804.405)
Lỗ thanh lý các khoản đầu tư dài hạn		5.508.000.000
Cộng	<u>778.800.000</u>	<u>5.440.039.799</u>

5. Chi phí bán hàng

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí hoa hồng, môi giới	2.883.981.764	494.682.000
Chi phí khác	519.094.545	
Cộng	<u>3.403.076.309</u>	<u>494.682.000</u>

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí cho nhân viên	4.480.451.758	7.624.744.291
Chi phí đồ dùng văn phòng	296.624.145	56.748.451
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.240.083.317	1.001.337.281
Thuế, phí và lệ phí	533.204.495	260.279.858
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.115.345.098	4.565.020.086
Các chi phí khác	2.284.911.526	1.718.818.238
Cộng	<u>14.950.620.339</u>	<u>15.226.948.205</u>

4981
 CHI N
 CÔNG
 H NHIỆ
 : TOÁN
 A &
 TẠI H
 3 ĐÀ

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM – VĂN PHÒNG CÔNG TY

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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

7. Thu nhập khác

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tiền phạt vi phạm hợp đồng	827.340.199	
Thu nhập khác	944	392.727
Cộng	<u>827.341.143</u>	<u>392.727</u>

8. Chi phí khác

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Thuế bị phạt, bị truy thu, phạt hành chính	10.848.712.323	2.392.200
Lỗi thanh lý, nhượng bán tài sản cố định, bất động sản đầu tư	4.488.666.216	
Tiền bồi thường		756.601.940
Chi phí không phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	1.500.000.000	350.000.000
Chi phí dự án không thực hiện	74.915.455	545.454.545
Chi phí khác	239.491.274	143.522.009
Cộng	<u>17.151.785.268</u>	<u>1.797.970.694</u>

9. Lãi trên cổ phiếu

Thông tin về lãi trên cổ phiếu được trình bày trên Báo cáo tài chính tổng hợp.

10. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	10.485.377.043	67.476.557
Chi phí nhân công	5.960.629.549	15.123.199.551
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.573.160.953	2.495.887.337
Chi phí dịch vụ mua ngoài	99.223.532.691	170.346.341.642
Chi phí khác	9.789.782.268	46.568.238.261
Cộng	<u>128.032.482.504</u>	<u>234.601.143.349</u>

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

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

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

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM – VĂN PHÒNG CÔNG TY

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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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. Trong năm, Văn phòng Công ty chỉ phát sinh giao dịch tạm ứng với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Ông Trần Trọng Nghĩa		
Tạm ứng	138.627.500.000	78.354.644.000
Hoàn ứng	29.629.544.000	29.938.100.000
Ông Lê Minh Tuấn		
Tạm ứng		10.800.000.000
Hoàn ứng	10.800.000.000	

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 ở thuyết minh số V.6.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tiền lương	4.206.569.338	3.814.027.318
Tiền thưởng	1.096.500.000	885.000.000
Thù lao Hội đồng quản trị	1.876.000.000	1.397.487.800
Cộng	7.179.069.338	6.096.515.118

2. Thông tin về bộ phận

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

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

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

Lập, ngày 18 tháng 3 năm 2020

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Người đại diện theo pháp luật



Nguyễn Kim Huệ

Đỗ Huy Khải

Nguyễn Văn Kha