

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



BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN/ANNUAL REPORT

NĂM 2019

I. Thông tin chung/ General information

1. Thông tin khái quát/ General information

- Tên giao dịch/ *Trading name*: CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM/
Tu liem Urban Development Joint-Stock Company
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số/*Certificate of business registration No*:
0101533886
- Vốn điều lệ/ *Charter capital*: 636.000.000.000 VNĐ
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu/ *Owner's capital*: 636.000.000.000 VNĐ
- Địa chỉ/*Address*: Tầng 2A, Nhà N09B1, KĐT Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, Cầu
Giấy, Hà Nội
- Số điện thoại/*Telephone*: 024-2214124
- Số fax/*Fax*: 024-2214125
- Website: <http://www.lideco.vn>
- Mã cổ phiếu/*Securities code*: NTL

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

Thành lập

Công ty Cổ phần phát triển đô thị Từ Liêm tiền thân là Xí nghiệp Xây dựng Từ Liêm được thành lập từ năm 1974.

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

Chuyển đổi sở hữu thành Công ty cổ phần

- ❖ 16/06/2004 Công ty được chuyển đổi từ Doanh nghiệp Nhà nước thành Công ty Cổ phần (Nhà nước không nắm giữ cổ phần) theo Quyết định số 3755/QĐ-UB của UBND Thành phố Hà Nội với tên gọi là Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng và kinh doanh nhà.
- ❖ Tháng 5/2007 Công ty đã hoàn thành việc tăng vốn điều lệ từ 37,8 tỷ đồng lên 82 tỷ đồng và đổi tên thành Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm với tên viết tắt LIDECO.
- ❖ Hiện nay Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh với mã số doanh nghiệp 0101533886 do Sở kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội sửa đổi lần thứ 13 ngày 6/1/2017. Vốn điều lệ là 636.000.000.000 đồng (Sáu trăm ba mươi sáu tỷ đồng)

Niêm yết

- ❖ 21/7/2007 Cổ phiếu của Công ty (mã chứng khoán NTL) được giao dịch chính thức trên Sàn giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh với tổng số 8.200.000 cổ phiếu.
- ❖ Quý II/2008 Thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2007, Công ty đã niêm yết bổ sung 8.200.000 cổ phiếu, nâng tổng số lên 16.400.000 cổ phiếu và nâng vốn điều lệ lên 164 tỷ đồng.
- ❖ Quý II/2010 Công ty đã niêm yết bổ sung 16.400.000 cổ phiếu, nâng tổng số

lên 32.800.000 cổ phiếu và nâng vốn điều lệ lên 328 tỷ đồng thực hiện theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2010.

- ❖ Quý II/2011 Thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2011, Công ty đã niêm yết bổ sung 30.800.000 cổ phiếu, nâng tổng số lên 63.600.000 cổ phiếu và nâng vốn điều lệ lên 636 tỷ đồng.

Các sự kiện khác/Other events

- ❖ Năm 2006 Thành lập Xí nghiệp Tư vấn đầu tư xây dựng.
- ❖ Năm 2007 Thành lập thêm 03 xí nghiệp xây lắp trực thuộc (Xí nghiệp Xây lắp số 1, Xí nghiệp Xây lắp số 2, Xí nghiệp Xây lắp số 3).
Thành lập Ban quản lý Dự án KĐTMT Bắc Quốc lộ 32.
Thành lập Phòng Tư vấn giám sát
- ❖ Năm 2008 Thành lập thêm 02 xí nghiệp trực thuộc (Xí nghiệp Xây lắp điện nước và hạ tầng, Xí nghiệp Hoàn thiện và trang trí nội ngoại thất).
- ❖ Năm 2009 Chuyển đổi 02 xí nghiệp thành Công ty cổ phần, Công ty góp vốn 51% (Xí nghiệp Tư vấn đầu tư xây dựng chuyển thành Công ty CP LIDECO 1, Xí nghiệp Xây lắp số 3 chuyển thành Công ty CP LIDECO 3).
- ❖ Năm 2010 Chuyển đổi thêm 02 xí nghiệp thành Công ty cổ phần, Công ty góp vốn 51% (Xí nghiệp Xây lắp số 02 chuyển thành Công ty CP LIDECO 2, Xí nghiệp Xây lắp số 1 chuyển thành Công ty CP LIDECO 8).
Thành lập Công ty TNHH MTV LIDECO - Hòa Sơn.
Thành lập Sàn giao dịch bất động sản LIDECO trực thuộc Công ty, đưa hoạt động kinh doanh nhà theo đúng qui định của pháp luật.
Thành lập Ban chỉ đạo hoàn thiện nhà tại Dự án KĐTMT Bắc Quốc lộ 32 nhằm kịp thời xử lý những phát sinh cũng như đảm bảo tiến độ xây lắp với chất lượng cao và quyền lợi của khách hàng.
Xây dựng hệ thống quản lý chất lượng theo tiêu chuẩn ISO 9001:2008 và đã được Tổ chức chứng nhận BSI đánh giá và cấp

giấy chứng nhận.

- ❖ Năm 2012
Dừng đầu tư tại Dự án KĐT Hòa Sơn.
Thoái vốn góp và Thống nhất phương thức chuyển nhượng vốn góp tại Công ty Cổ phần LIDECO 3.

- ❖ Năm 2014
Quyết định thoái toàn bộ phần vốn góp tương đương 51% vốn điều lệ Công ty cổ phần Lideco 1

- ❖ Năm 2016
Quyết định đầu tư dự án chung cư cao tầng tại lô 4,5 Phường Trần Hưng Đạo, Khu đô thị Bãi Muối (GĐII) Phường Cao Thắng và Khu dân cư đô thị thuộc khu 1,2 phường Hà Khánh, TP Hạ Long.
Cử đại diện phân vốn góp tham gia HĐQT và nguồn vốn để thành lập pháp nhân thực hiện dự án “Tổ hợp nhà ở cao tầng kết hợp dịch vụ thương mại và văn phòng tại điểm X3 – GĐ II, thị trấn Cầu Diễn – Từ Liêm – HN “
Quyết định thành lập chi nhánh Công ty để thực hiện dự án tại Thành phố Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh
Chuyển đổi hệ thống quản lý chất lượng 9001-2008 sang phiên bản 9001-2015.
Phê duyệt việc thành lập pháp nhân mới để thực hiện công trình hỗn hợp kinh doanh dịch vụ có ký hiệu HH tại Khu đô thị mới Dịch Vọng, Cầu Giấy, HN.

- ❖ Năm 2017
Chuyển nhượng một phần dự án gắn liền với quyền sử dụng 5.265m² đất tại ô NO-10 khu đô thị mới Dịch Vọng, quận Cầu Giấy cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô.
Chuyển nhượng tài sản trên đất gắn liền với quyền thuê đất 50 năm dự án Tòa nhà có chức năng thương mại tại tổ 28 phường Dịch Vọng, Cầu Giấy, HN.

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

❖ Năm 2018

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

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

Phê duyệt chi phí đầu tư chỉnh trang lại Dự án KĐT BQL32 và đưa ra kinh doanh 20.000m² đất nhà vườn.

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

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

❖ Năm 2019

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

Tập trung thi công các gói thầu dự án đầu tư và kinh doanh hạ tầng khu đô thị tại phường Cao Thắng, Hà Khánh và Hà Lâm thành phố Hạ Long (23 ha).

Đầu tư cải tạo, chỉnh trang toàn bộ dự án KĐT BQL32 và đưa ra kinh doanh 130 căn biệt thự, nhà vườn cuối cùng của dự án.

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

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

- ❖ Đầu tư phát triển và kinh doanh khai thác các dự án khu đô thị mới, khu nhà ở và khu công nghiệp;
- ❖ Xây dựng các công trình dân dụng, giao thông, thủy lợi, công nghiệp;
- ❖ Cung cấp các dịch vụ tư vấn đầu tư xây dựng công trình: Quản lý dự án, lập dự án đầu tư, thiết kế xây dựng công trình, kiểm định chất lượng công trình và thiết bị xây dựng;
- ❖ Kinh doanh bất động sản;
- ❖ Khai thác vật liệu xây dựng;

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

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

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

- Mô hình quản trị/ *Governance model.*

Đại hội đồng cổ đông

Hội đồng quản trị

Ban Tổng giám đốc

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

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

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

4. Định hướng phát triển/ Development orientations

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

Mục tiêu ngắn hạn

Đẩy nhanh công tác đầu tư các dự án, triển khai kinh doanh theo đúng tiến độ để đảm bảo khai thác dự án với hiệu quả cao nhất, phù hợp với định hướng phát triển chung của Công ty.

Tích cực tìm kiếm cơ hội đầu tư các dự án mới trong nước để mở rộng đầu tư phục vụ mục tiêu phát triển bền vững.

Nắm bắt tốt thị trường, quản lý tốt các khoản đầu tư tài chính. Mở rộng hợp tác đầu tư và góp vốn vào các doanh nghiệp, dự án có tiềm năng, hiệu quả trong các lĩnh vực Bất động sản

Nghiên cứu, đề xuất và xây dựng các phương án huy động vốn tối ưu để phục vụ các dự án đang triển khai của Công ty.

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

Kiểm toàn bộ máy quản lý, tuyển dụng và đào tạo đội ngũ cán bộ có năng lực, trình độ đáp ứng yêu cầu sản xuất kinh doanh của Công ty.

Nâng cao tiềm lực tài chính, năng lực sản xuất kinh doanh và khả năng cạnh tranh, mở rộng quy mô và phạm vi hoạt động cũng như đẩy nhanh tốc độ phát triển của LIDECO xứng tầm doanh nghiệp kinh doanh bất động sản hàng đầu của Việt Nam

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

term.

Tiếp tục nghiên cứu đầu tư kinh doanh bất động sản, đầu tư phát triển các khu đô và các khu nhà ở; đa dạng hoá sản phẩm nhằm đảm bảo sự phát triển ổn định về doanh thu, lợi nhuận trong điều kiện thiếu ổn định của thị trường.

- Các mục tiêu phát triển bền vững (môi trường, xã hội và cộng đồng) và chương trình chính liên quan đến ngắn hạn và trung hạn của Công ty/Corporate objectives with regard to Corporate environment, society and community Sustainability.

Tập trung xây dựng Công ty phát triển toàn diện trên cơ sở lĩnh vực kinh doanh chủ yếu là đầu tư kinh doanh bất động sản, đảm bảo tăng trưởng ổn định lợi nhuận và cổ tức hàng năm, không ngừng phát triển và khẳng định thương hiệu “LIDECO”.

Phát huy cao độ mọi nguồn lực để nâng cao năng lực cạnh tranh và không ngừng nâng cao đời sống vật chất, tinh thần cho người lao động. Xây dựng văn hoá doanh nghiệp mang bản sắc riêng của “LIDECO”.

5. Các rủi ro/ Risks:

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

II. Tình hình hoạt động trong năm/ Yearly Operations

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

Tại thời điểm kết thúc năm tài chính 2019, tình hình thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty đã hoàn thành tốt các mục tiêu đã được thông qua tại ĐHĐCĐ. Đây là kết quả đáng ghi nhận sau một năm làm việc đầy tinh thần trách nhiệm của ban Lãnh đạo Công ty.

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

Tổng doanh thu và thu nhập khác: 839.1 tỷ đồng đạt 103% Kế hoạch

Trong đó:

Doanh thu từ Kinh doanh BĐS:

Từ dự án KĐT BQL 32: 509.5 tỷ đồng

Từ chung cư LIDECO Hạ Long: 316.3 tỷ đồng

Từ dự án khác: 3.2 tỷ đồng
Doanh thu từ hoạt động kinh doanh khác: 10.1 tỷ đồng
Lợi nhuận trước thuế: 297 tỷ đồng hoàn thành 100% kế hoạch
Thu nhập bình quân: 17.500.000 tr.đ/ng/tháng
Cổ tức dự kiến chi trả: 25% VDL bằng tiền mặt (Kế hoạch thông qua 15% VDL)
Thù lao HĐQT: 2% lợi nhuận sau thuế

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

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

- ❖ Ông Vũ Gia Cường – Tổng giám đốc.
- ❖ Ông Nguyễn Hữu Lập – Phó Tổng giám đốc phụ trách BQL DA KĐTMD Dịch Vụ.
- ❖ Ông Lê Minh Tuấn – Phó Tổng giám đốc phụ trách công tác tổ chức hành chính và đầu tư dự án
- ❖ Ông Nguyễn Hồng Khiêm - Phó Tổng giám đốc & Phụ trách công tác tư vấn giám sát
- ❖ Ông Trần Trọng Nghĩa – Phó Tổng giám đốc & Giám đốc Chi nhánh Lideco – Hạ Long
- ❖ Ông Đinh Đức Tiếp – Phó Tổng giám đốc phụ trách công tác kinh tế & kế hoạch và quản lý vận hành dự án KDDTM BQL 32.
- ❖ Ông Đỗ Huy Khải – Kế toán trưởng

Tóm tắt lý lịch

Họ và tên: VŨ GIA CƯỜNG

Giới tính: Nam

Ngày tháng năm sinh: 13/10/1958

Nơi sinh: Đông Ngạc, Từ Liêm, Hà Nội

CMND: 011892480
Ngày cấp 28/05/1995, Nơi cấp: Hà Nội

Quốc tịch: Việt Nam

Dân tộc: Kinh

Địa chỉ thường trú: Số 75, Ngõ 83, Trần Cung, Hà Nội
Số ĐT liên lạc: 043.2178772
Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng, Cử nhân Luật
Quá trình công tác:
+ Từ 1977 đến 1981: Bộ đội Quân đoàn I, Sư đoàn 312
+ Từ 1982 đến 1987: Sinh viên Đại học Kiến trúc Hà Nội
+ Từ 1988 đến 1989: Kỹ sư tại Ban Kiến thiết UBND Huyện Từ Liêm
+ Từ 1990 đến 1993: Phụ trách xây dựng tại Công ty XNK Huyện Từ Liêm
+ Từ 1994 đến 1995: Đội trưởng đội xây dựng Công ty Xây dựng và sản xuất vật liệu xây dựng Từ Liêm
+ Từ 1996 đến 2001: Phó Phòng Xây dựng tại Công ty đầu tư xây dựng và kinh doanh nhà
+ Từ 2002 đến 7/2005: Phó Giám đốc phụ trách xây dựng tại Công ty đầu tư xây dựng và kinh doanh nhà
+ Từ 7/2005 đến nay: Phó Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc Công ty
Các chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức niêm yết: Phó Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc Công ty
Số CP nắm giữ (tại thời điểm 25/3/2020): 3.693.312 cổ phần, chiếm 5.81% vốn điều lệ

Họ và tên: **NGUYỄN HỮU LẬP**
Giới tính: Nam
Ngày tháng năm sinh: 06/03/1962
Nơi sinh: Ba Vì, Hà Tây
CMND: 012625831
Ngày cấp 10/07/2003, nơi cấp: CA Hà Nội
Quốc tịch: Việt Nam
Dân tộc: Kinh
Địa chỉ thường trú: Số 387, Tổ 17, Láng Thượng, Đống Đa, Hà Nội

Số ĐT liên lạc:	043.7571097
Trình độ chuyên môn:	Kỹ sư xây dựng
Quá trình công tác:	
+ Từ 06/2001 đến 01/2002:	Nhân viên phòng xây dựng, Công ty Đầu tư xây dựng và kinh doanh nhà
+ Từ 01/2002 đến 10/2005:	Đội trưởng Đội thi công, Công ty Đầu tư xây dựng và kinh doanh nhà
+ Từ 10/2005 đến 02/2006	Phó phòng Xây dựng, Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và kinh doanh nhà
+ Từ 02/2006 đến nay:	Phó Tổng Giám đốc Công ty
Các chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức niêm yết:	Phó Tổng Giám đốc Công ty
Số CP nắm giữ (tại thời điểm 25/3/2020):	649.412 cổ phần, chiếm 1.02% vốn điều lệ
Họ và tên:	LÊ MINH TUÂN
Giới tính:	Nam
Ngày tháng năm sinh:	22/12/1977
Nơi sinh:	Nam Định
CMND:	162084478
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Địa chỉ thường trú:	P. 1210, CT2A, Mỹ Đình, Từ Liêm, Hà Nội
Số ĐT liên lạc:	042.2214124
Trình độ chuyên môn:	Thạc sỹ Kinh tế
Quá trình công tác:	
+ Từ tháng 10 năm 2007	Kế toán trưởng Công ty cổ phần phát triển đô thị Từ Liêm.
+ Từ tháng 11 năm 2006 đến	Kế toán trưởng Ban điều hành Dự án thủy điện Sê San

tháng 09 năm 2007	4-Tổng Công ty Sông Đà, kiêm Trưởng Ban kiểm soát Công ty cổ phần Sông Đà 6.
+ Từ tháng 09 năm 2003 đến tháng 10 năm 2006	Kế toán trưởng Ban điều hành Dự án thủy điện Pleikrông và Sê San 4-Tổng Công ty Sông Đà.
+ Từ tháng 12 năm 2002 đến tháng 08 năm 2003	Kế toán trưởng Xí nghiệp Sông Đà 10.5-Công ty Sông Đà 10.
+ Từ tháng 04 năm 2002 đến tháng 12 năm 2002	Kế toán trưởng Xí nghiệp Hải Vân-Công ty Sông Đà 10.
+ Từ tháng 01 năm 2002 đến tháng 03 năm 2002	Kế toán trưởng Chi nhánh Công ty Sông Đà 10 tại miền Nam.
+ Từ tháng 11 năm 1999 đến tháng 12 năm 2001.	Chuyên viên phòng Tài chính-Kế toán Công ty Xây dựng Ngâm Sông Đà 10.
+ Từ năm 2001–tháng 4/2015	Kế toán trưởng Công ty
+ Từ tháng 4/2015-Tháng 4/2019	Phó TGD Công ty
+ Từ tháng 4/2019 đến nay	Thành viên HĐQT & Phó TGD Công ty
Các chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức niêm yết:	Thành viên HĐQT & Phó TGD Công ty
Số CP nắm giữ (tại thời điểm 25/3/2020):	5.050.000 cổ phần, chiếm 4.8 % vốn điều lệ
Họ và tên:	NGUYỄN HỒNG KHIÊM
Giới tính:	Nam
Ngày tháng năm sinh:	21/1/1977
Nơi sinh:	Tây Mỗ - Từ Liêm - Hà Nội
CMND:	011836222
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Địa chỉ thường trú:	B20/D21 Khu đô thị mới Dịch Vọng – Cầu Giấy - HN
Số ĐT liên lạc:	042.2214124
Trình độ chuyên môn:	Kỹ sư xây dựng

	Thạc sỹ quản trị kinh doanh
Quá trình công tác:	Đội trưởng đội xây dựng Công ty đầu tư xây dựng và kinh doanh nhà.
+ Từ năm 2000-7/2007	
+ Từ tháng 8/2007 đến tháng 07/2010 nă	Phó trưởng ban thường trực Ban quản lý dự án Khu đô thị mới Bắc quốc lộ 32.
+ Từ tháng 08 năm 2010 đến nay	Trưởng ban quản lý dự án Khu đô thị mới Bắc quốc lộ 32.
+ Từ tháng 11/2/2014 đến nay	Phó Tổng giám đốc kiêm Trưởng ban quản lý dự án Khu đô thị mới Bắc quốc lộ 32.
+ Từ tháng 4/2019 đến nay	Thành viên HĐQT & Phó Tổng giám đốc
Các chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức niêm yết:	Thành viên HĐQT & Phó Tổng giám đốc
Số CP nắm giữ (tại thời điểm 25/3/2020):	1.033.824 cổ phần, chiếm 1.61% vốn điều lệ

Họ và tên:	TRẦN TRỌNG NGHĨA
Giới tính:	Nam
Ngày tháng năm sinh:	8/8/1971
Nơi sinh:	Chí Linh – Hải Hưng
CMND:	011630554
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Địa chỉ thường trú:	Tổ 2 khu 4C phường Hồng Hải, TP Hạ Long, QN
Số ĐT liên lạc:	0333.820678
Trình độ chuyên môn:	Cử nhân Kinh tế
Quá trình công tác:	
+ Từ T10/1997 đến 10/2007	Công ty cổ phần quốc tế Hoàng Gia
+ Từ T11/2007 đến T6/2016	Công ty đầu tư tài chính Hoàng Long
+ T6/2016 - Nay	P.TGD Công ty LIDECO & GĐCN

Họ và tên: ĐỖ HUY KHẢI
Giới tính: Nam
Ngày tháng năm sinh: 7/5/1976
Nơi sinh: Chương Mỹ, Hà Nội
CMND: 013184377
Quốc tịch: Việt Nam
Dân tộc: Kinh
Địa chỉ thường trú: Tô Hiệu, Hà Cầu, Hà Đông, Hà Nội
Số ĐT liên lạc: 042.2214124
Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế - ĐH KTQD HN
Quá trình công tác:
 + Từ 1998-2002 Kế toán viên Công ty cổ phần xi măng Sông Đà – Yaly – Gia Lai - HN
 + 2003-2004 Trưởng ban kế toán xí nghiệp 504-Công ty Sông Đà 5
 + 2005-2008 Cán bộ kế toán Công ty cổ phần phát triển Đô thị Từ Liêm
 + 2009-T4/2015 Phó phòng Kế toán - Công ty cổ phần phát triển Đô thị Từ Liêm
 + T5/2015 – Nay Kế toán trưởng Công ty cổ phần phát triển Đô thị Từ Liêm
Số CP nắm giữ (tại thời điểm 25/3/2020): 10.000 cổ phần, chiếm 0.02 % vốn điều lệ

Họ và tên:	Đinh Đức Tiệp
Giới tính:	Nam
Ngày tháng năm sinh:	25/11/1984
Nơi sinh:	Hải Quang - Hải Hậu Nam Định

CMND/ Hộ chiếu:	số 013479820 cấp tại Công An Hà Nội. Ngày 10/11/2011
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Địa chỉ thường trú:	P214 - CT2A - KĐT Mỹ Đình II - TDP12, Mỹ Đình II, Nam Từ Liêm, Hà Nội
Số ĐT liên lạc:	024.2214124
Trình độ văn hóa:	Đại Học
Trình độ chuyên môn:	Kỹ Sư Xây Dựng
Tóm tắt quá trình công tác:	<p>Từ 04/ 2008 đến 10/2010 là kỹ sư xây dựng công ty CP xây dựng và Thương mại Sao Bắc</p> <p>Từ 11/2009 đến 12/2010 là chuyên viên Công ty CP phát triển đô thị Từ Liêm</p> <p>Từ 01/2011 đến 05/2012 là Tổng giám đốc Công ty đầu tư và dầu khí Miền Nam</p> <p>Từ 06/2012 đến 12/2014 là Phó Giám đốc Công ty CP xây dựng DETECH Hà Nội</p> <p>Từ 01/2015 đến 31/12/2018 là Giám đốc Công ty CP phát triển đầu tư xây dựng Tây Đô</p> <p>Từ 04/2019 đến nay làm tại Công ty CP phát triển đô thị Từ Liêm – Chức vụ Phó TGD</p>
Số CP nắm giữ (tại thời điểm 25/3/2020):	0%
Tỷ lệ sở hữu chứng khoán của mẹ là bà Nguyễn Thị Mai.	Sở hữu 7.004.860 cp NTL

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

Tại phiên họp đầu tiên của HĐQT nhiệm kỳ 2019-2024, HĐQT đã bổ nhiệm ông Đinh Đức Tiếp – P.TGD Công ty phụ trách công tác kinh tế & kế hoạch và công tác quản lý, vận hành dự án Khu đô thị BQL32.

Đồng thời, HĐQT ra quyết định tái bổ nhiệm cho các vị trí Tổng giám đốc, phó tổng giám đốc Công ty với một số nội dung công việc được kiện toàn lại. Ông Nguyễn Văn Ninh – PTGD Công ty nghỉ chế độ về hưu kể từ ngày 1/6/2019.

- Số lượng cán bộ, nhân viên. Tóm tắt chính sách và thay đổi trong chính sách đối với người lao động./*Number of staffs. Summary and changes of the employee policies.*

Danh sách lao động có đến 31/12/2019 của Công ty là 107 người (Số đầu năm là 110 nhân viên). Trong năm đã giải quyết chế độ hưu trí là 02 người, giải quyết thủ tục kết thúc hợp đồng cho 10 nhân viên bảo vệ, tạp vụ tại dự án KĐT BQL32 chuyển sang công ty quản lý vận hành khu đô thị.

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

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

Dự án Chung cư LIDECO Hạ Long:

- Đã hoàn thành xong công tác bán nhà tại dự án chung cư LIDECO Hạ Long, cụ thể: đã bán xong 794/803 căn hộ (Còn tồn 06 căn hiện đang bố trí là nơi sinh hoạt cho cán bộ kỹ thuật của Công ty và 03 căn tái định cư chưa bốc thăm) tổng giá trị đã thu 843,8 tỷ, còn phải thu 34.5 tỷ; đã bán khối dịch vụ (8.169m²) bao gồm shophouse, bể bơi, TTTM, văn phòng tổng giá trị đã thu 134.9 tỷ, còn phải thu là 17.9 tỷ.
- Hiện tại, chi nhánh Công ty đang làm hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận sở hữu cho khách hàng, phối hợp cùng ban quản trị tòa nhà trong công tác quản lý vận hành.

Dự án “ Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng khu đô thị tại phường Cao Thắng, Hà Khánh và Hà Lâm, TP Hạ Long”.

- Hoàn thành các hạng mục: san nền, lát đá vỉa hè, thảm nhựa mặt đường, trồng cây xanh các tuyến, xây ranh giới lô đất, hoàn thiện hệ thống điện chiếu sáng, đường giao thông, thoát nước mưa, nước thải, kè bê tông chắn đất... toàn bộ khu I.
- Tiếp tục triển khai các gói thầu thi công tại khu II của dự án.
- Làm hồ sơ cấp sổ đỏ và chuẩn bị cho công tác kinh doanh.

Dự án Khu đô thị mới tại khu vực Núi Hạm, phường Hồng Hà và Hà Tu, thành phố Hạ Long (Tổng diện tích 68 ha): Thực hiện triển khai công tác lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1:500 điều chỉnh. Chuẩn bị các thủ tục để tham gia đấu giá, đấu thầu theo quy định của Tỉnh quảng ninh.

Dự án KĐT Dịch Vụ:

Phối hợp cùng chính quyền phường, quận lên phương án cưỡng chế đo đạc, đền bù đối với

diện tích chưa GPMB, tuyến đường 17.5m và No11.

Hoàn tất công tác nhận chuyển nhượng ô đất CC2 với diện tích 2.200m² từ Công ty CP Hà Đô.

Sẵn sàng triển khai đầu tư và đưa ra kinh doanh dự án No11 nếu điều kiện thị trường thuận lợi.

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

- Khu đô thị Bắc quốc lộ 32: Từ quý 4/2018 đến nay, HĐQT Công ty đã phê duyệt đầu tư hơn 200 tỷ đồng cho các hạng mục cải tạo, sửa chữa toàn bộ phần cảnh quan, kiến trúc của dự án gồm: Đường giao thông, vỉa hè, vườn hoa, thảm cỏ, đá trang trí, cải tạo hồ điều hòa, đầu tư xây dựng mới các khu vực tiện ích như: siêu thị, nhà hàng, bể bơi, khu vui chơi trẻ em, khu tập Yoga, Gym, bãi đỗ xe...bên cạnh đó, Công ty cũng thuê đơn vị quản lý vận hành chuyên nghiệp để quản lý dự án, thuê đơn vị an ninh chuyên nghiệp, đơn vị tư vấn và bảo trì công nghệ xử lý nước thải tại nguồn công nghệ Nhật bản đảm bảo môi trường sống lý tưởng cho cư dân và nâng cao giá trị của dự án.

- Kinh doanh nhà: Sau đợt mở bán trở lại đầu tiên vào tháng 11/2018, tổng số căn bán được cho đến 31/3/2020 là 118/218 căn còn lại tại dự án KĐT M BQL 32. Với giá bán tăng từ 20 triệu/1m² lên 35 triệu/1m² đất biệt thự/ nhà vườn. Năm 2019 ghi nhận doanh thu của 18.685 m² tương đương với 71 căn biệt thự/ nhà vườn.

Dự kiến trong năm 2020, Công ty sẽ tiếp tục đưa ra kinh doanh khoảng 60 căn biệt thự/ nhà vườn tương đương khoảng 17.000 m² tại dự án KĐT M BQL 32 thu về giá trị ước tính: 550 tỷ đồng.

Đầu tư trái phiếu ngân hàng TMCP Công thương Việt nam: Số lượng 3.000 trái phiếu, mệnh giá 10.000.000 VNĐ/1 trái phiếu, kỳ hạn trái phiếu 7 năm, 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 VN, trả sau, kỳ hạn 12 tháng + 1%/năm.

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

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

4. Tình hình tài chính/ *Financial situation*

a) Tình hình tài chính/ *Financial situation*

Chỉ tiêu/ <i>Financial Figure</i>	Năm 2018/<i>Year</i> 2018	Năm 2019/<i>Year</i> 2019	% tăng giảm/ % <i>change</i>
Tổng giá trị tài sản/ <i>Total asset</i>	1.680.048	1.623.394	-3.37
Doanh thu thuần/ <i>Net revenue</i>	714.124	835.097	16.9
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/ <i>Profit from operating activities</i>	175.218	353.831	101.9
Lợi nhuận khác/ <i>Other profits</i>	-1.797	-16.438	
Lợi nhuận trước thuế/ <i>Profit before tax</i>	127.092	297.420	134
Lợi nhuận sau thuế/ <i>Profit after tax</i>	101.165	233.809	131
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức/ <i>Payout ratio</i>	15%	25%	67%

- Các chỉ tiêu khác/ *other figures:*

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

Chỉ tiêu/ <i>Benchmarks</i>	Năm 2018/<i>Year</i> 2018	Năm 2019/<i>Year</i> 2019	Ghi chú/<i>Note</i>
<i>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán/ Solvency ratio</i>			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn/ <i>Current ratio:</i>	2.48	2.71	
Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn <i>(Short term Asset/Short term debt)</i>			
+ Hệ số thanh toán nhanh/ <i>Quick ratio:</i>	0.73	0.85	
<u>Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho</u>			

Nợ ngắn hạn <i>Short term Asset - Inventories</i> <i>Short term Debt</i>			
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn/ <i>capital structure Ratio</i> + Hệ số Nợ/Tổng tài sản (<i>Debt/Total assets ratio</i>)	0.4	0.34	
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu (<i>Debt/Owners' Equity ratio</i>)	0.69	0.52	
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động/ <i>Operation capability Ratio</i> + Vòng quay hàng tồn kho/ <i>Inventory turnover:</i> Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân (<i>Cost of goods sold/Average inventory</i>) Doanh thu thuần/Tổng tài sản (<i>Net revenue/ Total Assets</i>)	0.62	0.45	
	0.42	0.51	
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời/ <i>Target on Profitability</i> + Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần (<i>profit after tax/ Net revenue Ratio</i>)	0.14	0.28	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu (<i>profit after tax/ total capital Ratio</i>)	0.1	0.22	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản (<i>profit after tax/ Total assets Ratio</i>)	0.06	0.14	
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần (<i>Operating profit/ Net revenue Ratio</i>)	0.18	0.38	

.....			
-------	--	--	--

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

a) Cổ phần/Shares:

Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành:	63.600.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng:	63.600.000
Cổ phiếu phổ thông:	63.600.000
Cổ phiếu ưu đãi:	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại:	2.610.050
Cổ phiếu phổ thông:	2.610.050
Cổ phiếu ưu đãi:	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành:	60.989.950
Cổ phiếu phổ thông:	60.989.950
Cổ phiếu ưu đãi:	-

b) Cơ cấu cổ đông/Shareholders structure:

STT	Danh mục	SL Cổ phiếu	Tỷ lệ %	Số lượng cổ đông	Cơ cấu cổ đông (người)	
					Tổ chức	Cá nhân
	Tổng số lượng cổ phiếu	63.600.000	100%	1.464	19	1.445
1	Cổ đông lớn (sở hữu từ 5% cp trở lên)	28.067.832	44.13	5		5
	- Trong nước	28.067.832	44.13	5		5
	- Nước ngoài					
2	Cổ đông là nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp (sở hữu < 5%)	2.152.502	3.37	16	16	
	- Trong nước	127.786	0.2	4	4	
	- Nước ngoài	2.019.930	3.17	12	12	
3	Cổ đông khác	30.769.616	48.38	1.442	2	1.440
	- Trong nước	29.556.066	46.47	1.293	2	1.291
	- Nước ngoài	1.213.550	1.91	149		149
4	Công đoàn Công ty					
5	Cổ phiếu quỹ	2.610.050	4.1	1	1	

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

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

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

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

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

2. Tình hình tài chính/ *Financial Situation*

Chỉ tiêu	2018		2019		Tăng trưởng	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng		
Nợ phải trả	686,064,312,112		555,199,964,020			-19.07
I. Nợ ngắn hạn	633,914,079,112	100	544,339,731,020	100		-14.13
1. Phải trả người bán ngắn hạn	80,074,303,344	12.63	55,491,602,547	10.19		-30.70
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	129,515,324,260	20.43	43,207,881,338	7.94		-66.64
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	35,823,135,104	5.65	38,709,450,635	7.11		8.06
4. Phải trả người lao động	3,652,659,557	0.58	5,702,034,568	1.05		56.11
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	4,151,437,103	0.65	7,396,014,103	1.36		78.16
9. Phải trả ngắn hạn khác	193,216,839,083	30.48	217,950,909,984	40.04		12.80
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	177,862,762,441	28.06	168,007,234,095	30.86		-5.54
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	9,617,618,220	1.52	7,874,603,750	1.45		-18.12
II. Nợ dài hạn	52,150,233,000	100	10,860,233,000	100		-79.18
7. Phải trả dài hạn khác	10,860,233,000	20.82	10,860,233,000	100		0.00
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	41,290,000,000	79.18		0.00		-100.00
	2,018		2,019			
Chỉ tiêu	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng		Tăng trưởng
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	1,573,078,635,876	93.63	1,476,186,816,764	90.93		-6.16
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	184,519,887,825	10.98	143,062,937,393	8.81		-22.47
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	245,139,459,376	1.81	310,584,825,330	19.13		26.70
IV. Hàng tồn kho	1,106,568,983,479	14.59	1,014,860,352,600	62.51		-8.29
V. Tài sản ngắn hạn khác	6,434,631,771	65.87	7,678,701,441	0.47		19.33
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	106,969,468,289	0.38	147,207,922,838	9.07		37.62
I. Các khoản phải thu dài hạn	0	6.37	15,000,000	0.00		
II. Tài sản cố định	31,851,305,299	1.90	41,435,374,635	2.55		30.09
IV. Tài sản dở dang dài hạn	71,785,701,895	4.27	71,658,056,501	4.41		-0.18
V. Đầu tư tài chính dài hạn	2,531,100,000	0.15	31,752,300,000	1.96		
VI. Tài sản dài hạn khác	801,361,095	0.05	2,347,191,702	0.14		192.90
Tổng tài sản	1,680,048,104,165	100	1,623,394,739,602	100		

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

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

Ban lãnh đạo Công ty cho rằng mức độ rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền hoạt động kinh doanh dự án Khu đô thị BQL32.

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

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

- Tổng Doanh thu và thu nhập khác đạt: 1.050 tỷ

Trong đó:

- ✓ Doanh thu từ kinh doanh nhà vườn tại dự án Khu đô thị LIDECO Hoài Đức khoảng 690 tỷ đồng
- ✓ Doanh thu từ kinh doanh dự án Khu đô thị tại c
- ✓ ác phường: Cao Thắng, Hà Khánh, Hà Lâm thành phố Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh khoảng 360 tỷ đồng
 - Lợi nhuận trước thuế: 450 tỷ
 - Thu nhập CBNV: 17.5 triệu đồng/th/ng.

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

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

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

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

Không có thông tin chính xác

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

Không có thông tin chính xác

6.2. Tiêu thụ năng lượng/ Energy consumption:

- a) Năng lượng tiêu thụ trực tiếp và gián tiếp/ *Energy consumption - directly and indirectly.*
- b) Năng lượng tiết kiệm được thông qua các sáng kiến sử dụng năng lượng hiệu quả/ *Energy savings through initiatives of efficiently using energy.*

Không có

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

Không có

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

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

Không có thông tin chính xác

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

Không có thông tin chính xác

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

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

Không

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

Không

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

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

Tổng số CBNV toàn Công ty là: 107 người. Năm 2019 thu nhập bình quân đạt 15.7 triệu đồng/người/tháng.

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

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

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

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

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

Không có thông tin chính xác

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

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

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

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

- Tham gia ủng hộ quỹ khuyến học, quỹ vì người nghèo, quỹ vì biển đảo, quỹ bảo trợ trẻ em.
- Ủng hộ hội cựu chiến binh, đồng bào bị thiên tai hỏa hoạn, ủng hộ trẻ mồ côi, người tàn tật, hội người mù, trung tâm nhân đạo.
- Tài trợ các phong trào, lễ kỷ niệm, tết trung thu, tết thiếu nhi.
- Tổ chức thăm hỏi các gia đình thương binh liệt sỹ, gặp mặt tặng quà các cán bộ về hưu hàng năm.
- Hội đồng quản trị Công ty đã phê duyệt hỗ trợ 300 triệu đồng xây dựng nhà ở cho phụ nữ nghèo và phê duyệt hỗ trợ 300 triệu đồng xây dựng nhà ở cho công

nhân lao động khó khăn huyện Ba Chẽ - Tỉnh Quảng Ninh vào tháng 6/2019. Hỗ trợ UBND TP. Hạ Long mua 10.000 khẩu trang trị giá 100 triệu đồng để phát cho các cán bộ phục vụ phòng chống dịch bệnh Sars Covid -19.

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

Chưa tham gia

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

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

- Ngày 8-9/6/2019 Công ty đã phối hợp cùng trung tâm nghiên cứu khoa học và đào tạo chứng khoán của ủy ban chứng khoán nhà nước, tổ chức khóa học “ Quản trị Công ty “ theo chương trình đào tạo cấp chứng chỉ về quản trị Công ty của UBCKNN cho các cán bộ quản lý. Khóa học được tổ chức đào tạo, thi và cấp chứng chỉ hoàn thành tại trụ sở chính Công ty cho toàn bộ các thành viên HĐQT, tiểu ban Kiểm toán nội bộ, ban tổng giám đốc, các trưởng/ phó phòng ban Công ty góp phần nâng cao nhận thức và thực tiễn trong công tác quản trị Công ty đối với cán bộ quản lý.
- Trong năm 2019, Công ty luôn tuân thủ đầy đủ các quy định về quản trị Công ty, thường xuyên cập nhật các quy định mới, tham gia các diễn đàn, hội thảo liên quan đến quản trị Công ty, về môi trường, tăng trưởng xanh và phát triển bền vững, tham gia ý kiến góp ý dự thảo về các văn bản pháp luật liên quan.
- Thực hiện tốt công tác quan hệ nhà đầu tư và nghĩa vụ công bố thông tin, không để xảy ra nhắc nhở, vi phạm.

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

- Bằng việc ban hành mới một số quy định nội bộ như quy chế quản lý tài chính, quy chế chi trả lương..., đồng thời sửa đổi, bổ sung các quy chế, quy định của Công ty cho thấy, HĐQT Công ty nhiệm kỳ mới đã thể hiện rõ sự quyết tâm trong công tác củng cố lại việc giám sát điều hành Ban Tổng giám đốc, xác định rõ trách nhiệm quyền hạn của từng thành viên trong ban TGD cũng như yêu cầu về tiến độ, hiệu quả công việc.
- Hàng quý, HĐQT họp bàn cùng ban TGD, lãnh đạo các phòng/ ban/ chi nhánh. Nghe báo cáo tình hình thực hiện công việc của các đơn vị, cùng xem xét giải quyết các tồn

tại một cách triệt để, cùng trao đổi, thảo luận nâng cao tính dân chủ và linh hoạt trong công tác điều hành. Tại các cuộc họp giao ban, HĐQT cũng đưa ra các kế hoạch mục tiêu công việc cụ thể, từ đó đánh giá tình hình thực hiện của ban Tổng giám đốc được chính xác và đầy đủ hơn.

- Nhìn chung, ban TGDĐ đã nghiêm túc triển khai công việc, hoàn thành đúng tiến độ và các mục tiêu công việc được HĐQT đề ra, ổn định công tác tổ chức, duy trì và hoạt động hiệu quả bộ máy cơ quan Công ty gồm 5 phòng chức năng, 2 ban quản lý dự án, 1 chi nhánh tại Hạ Long.
- Trong năm 2019, ban Tổng giám đốc Công ty đã tuân thủ theo đúng chức năng nhiệm vụ quy định tại Điều lệ Công ty, quy chế quản trị Công ty, hệ thống quản lý chất lượng, quy chế quản lý tài chính, các quy định nội bộ khác cũng như các nghị quyết của HĐQT đã ban hành.

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

- Đối với Dự án đầu tư XD và kinh doanh hạ tầng khu đô thị tại các phường Cao Thắng, Hà Khánh và Hà Lâm – TP, Hạ Long (23ha): Phân đấu hoàn thành toàn bộ hạ tầng khu I, II của dự án. Làm xong sổ đỏ, đưa vào kinh doanh trong năm 2020.
- Dự án Khu đô thị mới tại khu vực Núi Hạm, phường Hồng Hà và Hà Tu, thành phố Hạ Long (Tổng diện tích 68 ha): Chuẩn bị đầy đủ các thủ tục để tham gia đấu giá, đấu thầu theo quy định của Tỉnh Quảng Ninh.
- Chung cư LIDECO Hạ Long: Thu xong toàn bộ công nợ khách hàng và hoàn thành làm sổ đỏ cho khách hàng. Bàn giao cho ban quản trị tòa nhà vận hành và quản lý.
- Dự án KĐT Dịch Vọng: GPMB các phần diện tích còn lại của dự án: tuyến đường 17.5m và lô đất No11. Đưa ra xây dựng và kinh doanh dự án No11 và CC2.

Dự án KĐT BQL32: Hoàn thành xong toàn bộ các hạng mục cải tạo chỉnh trang toàn bộ dự án. Khởi công xây dựng khu vực trung tâm thương mại CC1 để đảm bảo tiện ích đầy đủ cho cư dân dự án. Cùng chính quyền thị trấn và huyện lập phương án đền bù GPMB phần diện tích còn lại của khu LK6. Tổ chức kinh doanh bán hàng với diện tích khoảng 17.000 m² để đảm bảo vốn dành cho SXKD.

V. Quản trị công ty/Corporate governance :

1. Hội đồng quản trị/ Board of Directors

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

STT	Thành viên HĐQT	Tỷ lệ sở hữu cổ phần	Chức danh khác tại các tổ chức khác
1	Ông Nguyễn Văn Kha	5,71%	Không có
2	Ông Đinh Quang Chiến	14.37%(*)	Chủ tịch HĐQT Công ty CP Đầu tư và phát triển Điện miền trung;
3	Ông Vũ Gia Cường	5,81%	Không có
4	Nguyễn Hồng Khiêm	1,63%	Không có
5	Lê Minh Tuấn	4.8%	Không có
6	Trần Quang Hiện	0.6%	Không có

(*Theo thông báo giao dịch cổ phiếu của người nội bộ công ty đại chúng ngày 30/3/2020)

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

Năm 2019, tiểu ban kiểm toán nội bộ đã xây dựng kế hoạch công việc trong năm 2019 và được HĐQT thông qua. Kiện toàn nhân sự của tiểu ban do đại hội đồng cổ đông 2019 bầu mới thành viên độc lập hội đồng quản trị là ông Trần Quang Hiện thay cho ông Nguyễn Đỗ Châu. Tiểu ban KTNB cũng trình HĐQT phê duyệt bổ xung ông Lê Minh Tuấn – Thành viên HĐQT giữ nhiệm vụ phó ban Kiểm toán nội bộ để tăng cường hiệu quả trong công tác quản lý, điều hành và kiểm soát rủi ro.

Trong năm 2019, tiểu ban KTNB đã thực hiện các nội dung công việc như sau:

- Rà soát các thủ tục pháp lý của các dự án đang triển khai.
- Kiểm toán báo cáo tài chính 6 tháng đầu năm và báo cáo tài chính quý 3 năm 2019.
- Rà soát, kiểm tra phương án chi phí quản lý toàn Công ty.
- Xử lý 1 số đơn thư của khách hàng.

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

TT	Họ và tên	Nhiệm vụ
1	Trần Quang Hiện	Trưởng ban
2	Đinh Quang Chiến	Phó ban

3	Lê Minh Tuấn	Phó ban
4	Đỗ Huy Khải	Thành viên chuyên trách
5	Nguyễn T. Diệu Linh	Thành viên
6	Nguyễn Lâm Giang	Thành viên

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

Trong năm 2019, các thành viên HĐQT tham gia đầy đủ các cuộc họp HĐQT và hoàn thành tốt nhiệm vụ được giao theo phân công nhiệm vụ của HĐQT và theo yêu cầu thực tế tình hình công việc bằng tinh thần trách nhiệm cao, cụ thể:

HĐQT Công ty trong năm 2019 đã tổ chức 26 cuộc họp HĐQT phê duyệt các nội dung quan trọng liên quan đến đầu tư dự án, phê duyệt lựa chọn nhà thầu, các gói thầu trong thi công, công tác kinh doanh nhà, công tác cải tạo, chỉnh trang dự án, thu hồi công nợ bên cạnh đó là các nội dung liên quan đến công tác quản trị Công ty, nhân sự và chế độ cho người lao động Các cuộc họp HĐQT đều có sự tham gia đầy đủ của các thành viên HĐQT. Các nghị quyết của HĐQT đều đạt được 100% ý kiến biểu quyết nhất trí thể hiện sự đoàn kết, đồng thuận trong việc đưa ra các định hướng quan trọng, giúp cho công tác điều hành, thực thi nhiệm vụ của HĐQT trong năm 2019 hoàn thành tốt các mục tiêu đã được thông qua tại ĐHCĐ.

Stt	Số Nghị quyết	Ngày	Nội dung
1	01/2019/NQ-HĐQT-LIDECO	2/1/2019	- Ngày đăng ký cuối cùng, tỷ lệ, thời gian chi trả cổ tức 2017 cho cổ đông. Tỷ lệ 10%/cổ phiếu (Mỗi cổ phiếu nhận 1.000 đồng)
2	2/2019/NQ-HĐQT-LIDECO	10/1/2019	- Báo cáo tình hình thực hiện kế hoạch các chỉ tiêu tài chính 2018. - Dự kiến kế hoạch tài chính 2019 và biện pháp tổ chức thực hiện. - Báo cáo kiểm kê tài sản có đến 0h ngày 31/12/2018.
3	3/2019/NQ-HĐQT-LIDECO	15/1/2019	- Phê duyệt lại ngày đăng ký cuối cùng chốt danh sách cổ đông thực hiện quyền nhận cổ tức 2017 bằng tiền mặt.
4	4/2019/NQ-HĐQT-LIDECO	21/1/2019	- Phê duyệt một số nội dung chi phí

			<p>đầu tư dự án 23 ha</p> <ul style="list-style-type: none"> - Phê duyệt phương án kinh doanh tại dự án KĐT BQL32 - Phê duyệt giá trị các hạng mục đá trang trí, hoàn thiện vỉa hè, cấp điện, nước khu I, II, xây dựng trạm biến áp tại dự án KĐT BQL32.
5	5/2019/NQ-HĐQT-LIDECO	29/1/2019	<ul style="list-style-type: none"> - Phê duyệt hồ sơ chào thầu thi công xây dựng hạ tầng và lắp đặt thiết bị khu 1 dự án 23ha. - Phê duyệt một số chỉ tiêu kinh doanh trình ĐHCĐ phê duyệt. - Phê duyệt một số gói thầu cải tạo, chỉnh trang và phê duyệt thuê đơn vị quản lý vận hành dự án KĐT BQL32 - Phê duyệt một số nội dung chi phí phát sinh liên quan đến đầu tư dự án chung cư Lideco Hạ Long. - Một số nội dung khác liên quan đến quản trị Công ty.
6	6/2019/NQ-HĐQT-LIDECO	26/2/2019	<ul style="list-style-type: none"> - Phê duyệt các nội dung liên quan đến tình hình thực hiện gói thầu san nền và lựa chọn nhà thầu thi công xây dựng hạ tầng dự án 23 ha tại thành phố Hạ Long. - Các nội dung liên quan đến tổ chức đại hội cổ đông thường niên 2019. - Một số nội dung cải tạo, chỉnh trang, đầu tư tại dự án KĐT BQL32.
7	7/2019/NQ-HĐQT-LIDECO	1/3/2019	<ul style="list-style-type: none"> - Ngày đăng ký cuối cùng chốt danh sách thực hiện quyền tham dự ĐHCĐ thường niên 2019
8	8/2019/NQ-HĐQT-LIDECO	12/3/2019	<ul style="list-style-type: none"> - Phê duyệt một số nội dung liên quan đến thủ tục đầu tư dự án, chi

			<p>phí thuê lập thiết kế bản vẽ thi công và lập dự toán; chi phí kiểm định chất lượng công trình tại thành phố Hạ Long.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gia hạn hợp đồng thuê đơn vị phân phối dự án chung cư Lideco Hạ Long. - Thành lập tổ TVGS cho dự án cải tạo, chỉnh trang dự án KĐT M BQL32 và dự án 23ha. - Nghiên cứu cơ hội đầu tư một số dự án tại Tỉnh Quảng Ninh.
9	9/2019/NQ-HĐQT-LIDECO	27/3/2019	<ul style="list-style-type: none"> - Phê duyệt giá trị và đơn vị thực hiện một số gói thầu thi công xây dựng hạ tầng và lắp đặt thiết bị khu I dự 23 ha tại Thành phố Hạ Long - Phê duyệt một số nội dung chi phí liên quan đến thực hiện đầu tư dự án 23 ha thành phố Hạ Long. - Thông qua kết quả bình xét thi đua năm 2019 toàn Công ty
10	10/2019/NQ-HĐQT-LIDECO	6/4/2019	<ul style="list-style-type: none"> - Thông qua các báo cáo, tài liệu đại hội đồng cổ đông thường niên 2019. - Một số nội dung liên quan đến công tác GPMB và đầu tư dự án.
11	11/2019/NQ-HĐQT-LIDECO	24/4/2019	<ul style="list-style-type: none"> - Thông qua kết quả bầu Chủ tịch HĐQT, Phó chủ tịch HĐQT. - Phân công nhiệm vụ của HĐQT và bổ nhiệm nhân sự ban TGD, các vị trí quản lý khác thuộc thẩm quyền của HĐQT. - Phê duyệt một số nội dung chi phí liên quan đến công tác cải tạo, sửa chữa, kế hoạch kinh doanh các căn nhà vườn còn lại tại dự án KĐT M

			<p>BQL32.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Phê duyệt bổ sung chi phí liên quan đến gói thầu cung cấp, lắp đặt và hoàn thiện hệ thống điện nước tại dự án chung cư Lideco Hạ Long. - Phê duyệt kế hoạch chi trả cổ tức 2018 cho cổ đông.
12	12/2019/NQ-HĐQT-LIDECO	28/5/2019	<ul style="list-style-type: none"> - Phê duyệt nhà thầu thi công xây dựng hạ tầng và lắp đặt thiết bị khu II của dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh Hạ tầng khu đô thị tại Phường Cao Thắng, Hà Khánh, Hà Lâm, Thành phố Hạ Long. - Phê duyệt chi phí bổ sung một số gói thầu phát sinh của dự án chung cư Lideco Hạ Long. - Giao cho Phòng TCKT làm việc với các Ngân hàng để vay vốn thực hiện dự án. - Phê duyệt chi phí cải tạo, sửa chữa, xây dựng một số hạng mục tại dự án KĐT BQL32.
13	13/2019/NQ-HĐQT-LIDECO	7/6/2019	<ul style="list-style-type: none"> - Phê duyệt phương án trồng mới và thay thế cây tạo bóng mát và điểm nhấn cho dự án KĐT BQL32.
14	14/2019/NQ-HĐQT-LIDECO	15/6/2019	<ul style="list-style-type: none"> - Phê duyệt kế hoạch chi phí quản lý doanh nghiệp thường xuyên toàn Công ty 2019. - Phê duyệt kế hoạch kiểm toán nội bộ năm 2019. - Phê duyệt chi ủng hộ xây dựng nhà ở công nhân lao động khó khăn và phụ nữ nghèo tại địa bàn tỉnh Quảng Ninh. - Một số các nội dung liên quan đến

			hỗ trợ giải phóng mặt bằng dự án KĐT M Dịch Vọng, hoàn thiện các thủ tục đầu tư tại dự án KĐT M BQL32.
15	15/2019/NQ-HĐQT-LIDECO	9/7/2019	<ul style="list-style-type: none"> - Phê duyệt ký hợp đồng với đơn vị tư vấn làm thủ tục hồ sơ chuyển đổi tên trên bản vẽ quy hoạch của 2 vị trí CC2, CC3 tại dự án KĐT M BQL32 - Hội đồng quản trị thống nhất phê duyệt điều chỉnh lương cho 1 số cán bộ, nhân viên. Phê duyệt thanh lý TSCĐ. - Phê duyệt chi phí xử lý thoát nước toàn dự án KĐT M BQL32 giai đoạn 1 để giảm hiện tượng ngập úng và tiêu thoát nước cục bộ dự án - Hội đồng quản trị thống nhất phê duyệt kế hoạch hoạt động năm 2019 của tiểu ban KTNB theo tờ trình số 01/TT-KTNB-LIDECO ngày 8/7/2019 của thành viên độc lập HĐQT Trần Quang Hiện. Đồng thời phê duyệt nhân sự của tiểu ban KTNB theo đề xuất của trưởng ban
16	16/2019/NQ-HĐQT-LIDECO	26/7/2019	Thông qua kế hoạch vay vốn, thế chấp tài sản và ủy quyền cho đại diện Công ty ký kết các văn bản liên quan giữa Công ty và Ngân hàng.
17	17/2019/NQ-HĐQT-LIDECO	13/8/2019	<ul style="list-style-type: none"> - Phê duyệt một số hạng mục giá trị phát sinh liên quan đến thực hiện dự án khu đô thị tại các phường Cao Thắng, Hà Khánh và Hà Lâm. - Phê duyệt thủ tục bàn giao và hồ

			<p>trợ ban quản trị tòa nhà chung cư.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hội đồng quản trị thống nhất phê một số nội dung liên quan đến cải tạo, chỉnh trang dự án KĐTMBQL 32. - Hội đồng quản trị thống nhất phê duyệt một số nội dung liên quan đến chi phí sửa chữa văn phòng Công ty, công tác nhân sự, chế độ cho người lao động
18	18/2019/NQ-HĐQT-LIDECO	26/8/2019	Phê duyệt một số hạng mục giá trị phát sinh liên quan đến thực hiện dự án khu đô thị tại các phường Cao Thắng, Hà Khánh và Hà Lâm
19	19/2019/NQ-HĐQT-LIDECO	29/12/2018	Phê duyệt thủ tục với Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Tây Hà Nội
20	20/2019/NQ-HĐQT-LIDECO		Phê duyệt Phê duyệt đầu tư trái phiếu năm 2019 của Vietinbank.
21	21/2019/NQ-HĐQT-LIDECO	14/9/2019	<ul style="list-style-type: none"> - HĐQT thống nhất một số nội dung liên quan đến các công việc còn tồn tại theo quyết định giao đất và hồ sơ pháp lý của dự án Khu đô thị mới Dịch Vọng - Phê duyệt một số hạng mục cải tạo, sửa chữa và công tác quản lý vận hành tại dự án KĐTMBQL32 - Phê duyệt kế hoạch bán hàng tại dự án KĐTMBQL32
22	22/2019/NQ-HĐQT-LIDECO	21/11/2019	<p>HĐQT phê duyệt thi công các gói thầu liên quan đến cải tạo sửa chữa tại dự án KĐT LIDECO.</p> <p>Phê duyệt chi phí lương đối với lao động tuyển dụng mới tại Chi nhánh LIDECO Hạ Long và nhân viên Ban</p>

			QLDA chuyển sang tổ quản lý vận hành dự án KĐT M BQL32
23	23/2019/NQ-HĐQT-LIDECO	10/12/2019	<ul style="list-style-type: none"> - HĐQT phê duyệt quy chế trả lương cho CBNV toàn Công ty áp dụng chính thức từ tháng 12/2019 - Phê duyệt một số hạng mục chi phí liên quan đến thực hiện dự án - Định hướng kinh doanh dự án 23 ha - Phê duyệt chi phí tư vấn lập báo cáo nghiên cứu khả thi, lập thiết kế bản vẽ thi công và dự toán xây dựng công trình khu đô thị tại quỹ đất liền kề với khu đô thị tại các phường Cao Thắng, Hà Khánh và Hà Lâm, tp Hạ Long. - Chi thưởng và lịch nghỉ tết Dương lịch cho CB NV Công ty
24	24/2019/NQ-HĐQT-LIDECO	16/12/2019	HĐQT phê duyệt ngày đăng ký cuối cùng, tỷ lệ và thời gian tạm ứng cổ tức năm 2019 bằng tiền mặt cho cổ đông
25	25/2019/NQ-HĐQT-LIDECO	25/12/2019	<p>HĐQT thống nhất phê duyệt 1 số chỉ tiêu kinh doanh năm 2020 trình Đại hội đồng cổ đông phê duyệt</p> <p>Tổng Doanh thu và thu nhập khác đạt: 1.050 tỷ</p> <p>Trong đó:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Doanh thu từ kinh doanh nhà vườn tại dự án Khu đô thị LIDECO Hoài Đức khoảng 690 tỷ đồng ✓ Doanh thu từ kinh doanh dự án Khu đô thị tại các phường: Cao Thắng, Hà Khánh, Hà

			Lâm thành phố Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh khoảng 360 tỷ đồng Lợi nhuận trước thuế: 450 tỷ
26	26/2019/NQ-HĐQT-LIDECO	26/12/2019	- HĐQT thống nhất phê duyệt giá thành xây dựng lô nhà vườn NV21 tại dự án Khu đô thị LIDECO - Phê duyệt chương trình Tết canh tý - Kế hoạch tổ chức lễ mở bán nhà tại dự án Khu đô thị LIDECO. - Một số nội dung quản trị khác.

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

Đại hội đồng cổ đông thường niên 2019 của Công ty diễn ra vào ngày 20/4/2019 đã bầu 01 thành viên HĐQT độc lập là Ông Trần Quang Hiện. Sau khi được HĐQT phân công giao cho ông Trần Quang Hiện phụ trách tiểu ban Kiểm toán nội bộ.

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

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

2. Ban Kiểm soát/ *Board of Supervisors*

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

a) Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích/*Salary, rewards, remuneration and benefits:*

Stt	Họ và tên	Chức vụ	Tiền phụ cấp HĐQT năm 2018	Cổ tức 2019	Lương + Lương tháng 13 + lương phép + thưởng lễ tết	Cộng
1	Nguyễn Văn Kha	Chủ tịch HĐQT	420,000,000	5,172,978,000	928,533,846	6,523,511,846

2	Đình Quang Chiến	PCT HĐQT	384,000,000	8,692,500,000	600,460,000	9,678,960,000
3	Vũ Gia Cường	UV HĐQT & Tổng Giám Đốc	372,000,000	5,262,969,600	802,796,666	6,439,766,266
4	Lê Minh Tuấn	UV HĐQT & P. Tổng Giám Đốc		4,347,033,750	684,118,461	5,033,152,211
5	Nguyễn Hồng Khiêm	UV HĐQT & P. Tổng Giám Đốc	300,000,000	1,473,199,200	680,810,769	2,456,009,969
6	Nguyễn Hữu Lập	P. Tổng Giám Đốc		925,412,100	645,080,000	1,572,492,100
7	Đình Đức Tiệp	P. Tổng Giám Đốc			383,567,692	385,567,692
8	Trần Quang Hiện	Ủy viên HĐQT		541,500,000	177,426,667	720,926,667
9	Trần Trọng Nghĩa	P. Tổng Giám Đốc			881,009,391	883,009,391
10	Đỗ Huy Khải	Kế toán trưởng		142,500,000	579,333,846	723,833,846
Tổng cộng			1,476,000,000	26,558,092,650	6,363,137,338	34,417,229,988

- Thù lao của HĐQT trong năm 2019 được chi trả theo tờ trình ĐHCĐ số 01/TTr-HĐQT đã được đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018 thông qua là 2% của Lợi nhuận sau thuế với tổng số tiền là: 2.023.318.000 đồng. Chi tiết các khoản lương/ thưởng/ thù lao của các thành viên HĐQT và ban điều hành được thể hiện trong báo cáo thường niên của Công ty.
- Đối với các thành viên HĐQT kiêm nhiệm chức danh trong bộ máy điều hành Công ty: Hưởng lương theo quy chế trả lương của Công ty.
- Chi phí hoạt động của HĐQT năm 2019 tuân thủ theo quy chế hoạt động của HĐQT và quy chế quản lý tài chính của Công ty.

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

Stt	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với cổ đông nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ	Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ	Lý do tăng, giảm (mua, bán,
-----	---------------------------	----------------------------	---------------------------	----------------------------	-----------------------------

			Số cổ phiếu	Tỷ lệ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ	chuyển đổi, thưởng...)
1	Ông Đinh Quang Chiến	Thành viên HĐQT	6.100.000	9.59%	8.720.000	14.37%	Tăng số lượng cổ phiếu năm giữ
2	Bà Nguyễn Thị Mai	Mẹ đẻ của ông Đinh Đức Tiếp – P.TGD Công ty	10.478.640	17.18	7.004.860	11.49%	Tăng số lượng cổ phiếu năm giữ
3	Ông Đỗ Huy Khải	Kế toán trưởng	100.000	0.16%	10.000	0.02%	Giảm số lượng cổ phiếu năm giữ

c) *Hợp đồng hoặc giao dịch với cổ đông nội bộ/ Contracts or transactions with internal shareholders*: Công ty không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt. Trong năm, 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.

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

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

VI. Báo cáo tài chính/ *Financial statements*

1. Ý kiến kiểm toán/Auditor's opinions

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính tổng hợp đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm tại ngày 31 tháng 12 năm 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 tổng hợp.

2. Báo cáo tài chính được kiểm toán/Audited financial statements (Báo cáo tài chính năm đã được kiểm toán bao gồm: Bảng cân đối kế toán; Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh; Báo cáo lưu chuyển tiền tệ; Bản thuyết minh Báo cáo tài chính theo quy định pháp luật về

kế toán và kiểm toán. /Audited annual financial statements include: Balance sheet; Income statement; Cash flow statement; Financial Statements Explanation. In case the company has to prepare consolidated or general Financial Statements in accordance to the law on accounting and audit, the Financial Statements presented in the Annual Reports shall be the consolidated Financial Statements; and the addresses where the financial statements of the parent company or the general Financial Statements or the financial statements of superior accounting units to be published and provided).

chi tiết đính kèm hoặc tham khảo tại link bên dưới

<http://lideco.vn/?p=46341>

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



CHỦ TỊCH HĐQT
Nguyễn Văn Kha

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP
THỜI GIAN TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2019

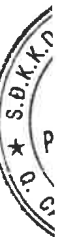
CÔNG TY CỔ PHẦN
PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

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

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 soát kiểm toán độc lập	5 - 6
4. Bảng cân đối kế toán tổng hợp tại ngày 31 tháng 12 năm 2019	7 - 10
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019	11
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019	12 - 13
7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019	14 - 34



BÁO CÁO CỦA BAN LÃNH ĐẠO

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

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

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm/miễn nhiệm
Ông Nguyễn Văn Kha	Chủ tịch	Tái bổ nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2019
Ông Đinh Quang Chiến	Phó Chủ tịch	Tái bổ nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2019
Ông Vũ Gia Cường	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 20 tháng 4 năm 2019
Ông Nguyễn Hồng Khiêm	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 20 tháng 4 năm 2019
Ông Lê Minh Tuấn	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 20 tháng 4 năm 2019
Ông Trần Quang Hiện	Thành viên độc lập	Bổ nhiệm ngày 20 tháng 4 năm 2019
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
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 tổng hợp 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 tổng hợp phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp này, Ban lãnh đạo phải:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính tổng hợp;
- Lập Báo cáo tài chính tổng hợp trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục;
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp.

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

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

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

Phê duyệt Báo cáo tài chính

Ban lãnh đạo phê duyệt Báo cáo tài chính tổng hợp đính kèm. Báo cáo tài chính tổng hợp đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời 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 tổng hợp.

Thay mặt Ban lãnh đạo,

Người đại diện theo pháp luật



Nguyễn Văn Kha

Ngày 18 tháng 3 năm 2020

Head Office	: 02 Trương Sơn St., Tân Bình Dist., Hồ Chí Minh City, Vietnam Tel: +84 (028) 3547 2972 Fax: +84 (028) 3547 2970	kttv@a-c.com.vn
Branch in Hà Nội	: 40 Giang Võ St., Đống Đa Dist., Hà Nội City, Vietnam Tel: +84 (024) 3736 7879 Fax: +84 (024) 3736 7869	kttv.hn@a-c.com.vn
Branch in Nha Trang	: Lot STH 06A.01, Lê Hồng Phong II Urban Area, Phước Hải Ward, Nha Trang City, Vietnam Tel: +84 (0258) 246 5151 Fax: +84 (0258) 246 5806	kttv.nt@a-c.com.vn
Branch in Cần Thơ	: 15-13 Võ Nguyên Giáp St., Cái Răng Dist., Cần Thơ City, Vietnam Tel: +84 (0292) 376 4995 Fax: +84 (0292) 376 4996	kttv.ct@a-c.com.vn

Số: 2.0176/20/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 tổng hợp kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm (sau đây gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 18 tháng 3 năm 2020, từ trang 07 đến trang 34, bao gồm Bảng cân đối kế toán tổng hợp tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp.

Trách nhiệm của Ban lãnh đạo

Ban lãnh đạo Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban lãnh đạo xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính tổng hợp dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính tổng hợp. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính tổng hợp do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban lãnh đạo cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính tổng hợp.

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính tổng hợp đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm tại ngày 31 tháng 12 năm 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 tổng hợp.

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C



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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP

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		1.476.186.816.764	1.573.078.635.876
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	143.062.937.393	184.519.887.825
1. Tiền	111		46.133.018.140	84.519.887.825
2. Các khoản tương đương tiền	112		96.929.919.253	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		310.584.825.330	245.139.459.376
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	52.227.137.610	108.062.154.486
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	24.483.719.002	28.606.440.670
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5	233.873.968.718	108.470.864.220
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		-	-
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		1.014.860.352.600	1.106.568.983.479
1. Hàng tồn kho	141	V.6	1.014.860.352.600	1.106.568.983.479
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		7.678.701.441	6.434.631.771
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		59.411.639	6.434.631.771
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		6.926.438.893	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.13	692.850.909	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

Bảng cân đối kế toán tổng hợp (tiếp theo)

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B- TÀI SẢN DÀI HẠN	200		147.207.922.838	106.969.468.289
I- Các khoản phải thu dài hạn	210		15.000.000	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216		15.000.000	-
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		41.435.374.635	31.851.305.299
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	41.107.906.635	31.851.305.299
<i>Nguyên giá</i>	222		68.721.759.282	61.613.888.656
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(27.613.852.647)	(29.762.583.357)
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	71.785.701.895
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.8	71.658.056.501	71.602.956.501
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.9	-	182.745.394
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		2.347.191.702	801.361.095
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		2.347.191.702	801.361.095
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1.623.394.739.602	1.680.048.104.165

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

Bảng cân đối kế toán tổng hợp (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		555.199.964.020	686.064.312.112
I. Nợ ngắn hạn	310		544.339.731.020	633.914.079.112
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.10	55.491.602.547	80.074.303.344
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.11	43.207.881.338	129.515.324.260
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.12	38.709.450.635	35.823.135.104
4. Phải trả người lao động	314		5.702.034.568	3.652.659.557
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		7.396.014.103	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	217.950.909.984	193.216.839.083
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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

Bảng cân đối kế toán tổng hợp (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.068.194.775.582	993.983.792.053
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.16	1.068.194.775.582	993.983.792.053
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	404.325.953.641
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		305.717.710.641	404.325.953.641
- 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		1.623.394.739.602	1.680.048.104.165

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Lập, ngày 18 tháng 3 năm 2020

Người đại diện theo pháp luật

Nguyễn Kim Huệ

Đỗ Huy Khải



Nguyễn Văn Kha

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP

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	835.097.699.440	714.124.268.860
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		835.097.699.440	714.124.268.860
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	481.265.749.102	538.905.284.719
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		353.831.950.338	175.218.984.141
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	5.943.407.650	23.524.744.069
Trong đó: chi phí lãi vay	23		5.164.607.650	18.604.548.474
8. Chi phí bán hàng	25	VI.5	11.803.603.052	10.623.819.198
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	25.481.616.848	15.226.948.205
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		313.859.556.549	128.890.571.542
11. Thu nhập khác	31	VI.7	828.043.549	392.727
12. Chi phí khác	32	VI.8	17.266.999.155	1.797.970.694
13. Lợi nhuận khác	40		(16.438.955.606)	(1.797.577.967)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		297.420.600.943	127.092.993.575
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.13	63.611.424.414	25.927.099.279
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		233.809.176.529	101.165.894.296
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.9	3.565	1.542
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.9	3.565	1.542

Lập, ngày 18 tháng 3 năm 2020

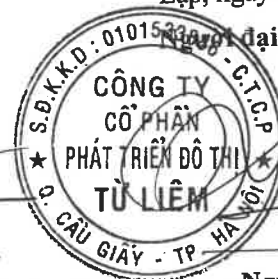
Đại diện theo pháp luật

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Nguyễn Kim Huệ

Đỗ Huy Khải



Nguyễn Văn Kha

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP

(Theo phương pháp gián tiếp)

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
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		297.053.679.651	127.092.993.575
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.7	2.678.515.469	2.572.290.373
- 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	(3.103.554.515)	1.974.422.335
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	5.164.607.650	26.898.295.740
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		302.572.048.255	157.950.197.618
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(73.621.581.067)	(120.101.141.256)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		91.653.530.879	70.014.258.469
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(83.917.413.388)	(41.403.753.711)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		4.829.389.525	(7.235.992.866)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(5.164.607.650)	(24.121.285.080)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.12	(56.385.445.810)	(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		173.122.906.274	2.638.374.325
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		(12.079.839.411)	(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		-	4.482.272.600
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		3.645.479.826	3.153.377.000
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(8.018.686.160)	(22.767.919.350)

Báo cáo này phải được đọc cùng với Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

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

CHỈ TIÊU	Mã Thuyết số minh	Năm nay	Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32	-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33 V.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 V.16	(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	(41.456.950.432)	68.883.157.154
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60 V.1	184.519.887.825	115.636.730.671
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70 V.1	143.062.937.393	184.519.887.825

Người lập biểu

Nguyễn Kim Huệ

Kế toán trưởng

Đỗ Huy Khải

Lập, ngày 18 tháng 3 năm 2020

Người đại diện theo pháp luật



Nguyễn Văn Kha

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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 Công ty là xây lắp và kinh doanh bất động sản.

3. Ngành nghề kinh doanh

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

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

5. Cấu trúc Công ty

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

Tên đơn vị	Địa chỉ
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm – Xí nghiệp xây lắp số 1	Tầng 2A tòa nhà N09B1, KĐT mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm – Ban quản lý Dự án Dịch Vọng	Tầng 2A tòa nhà N09B1, KĐT mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội
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 tổng hợp

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

7. Nhân viên

Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty có 107 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 119 nhân viên).

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

1. Năm tài chính

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do phần lớn các nghiệp vụ được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp.

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

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

2. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi 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 tổng hợp trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (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 bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn đầu tư thực tế của các chủ sở hữu và vốn chủ sở hữu tại ngày kết thúc năm tài chính nhân với tỷ lệ vốn điều lệ của Công ty so với tổng vốn điều lệ thực góp tại đơn vị khác.

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

4. Các khoản phải thu

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

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

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

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

5. Hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

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

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

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

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 dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

6. Chi phí trả trước

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

Công cụ, dụng cụ

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 36 tháng.

7. Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

8. Hợp đồng hợp tác kinh doanh

Hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát

Công ty ghi nhận trên Báo cáo tài chính tổng hợp các hợp đồng hợp tác kinh doanh dưới hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát các nội dung sau:

- Giá trị tài sản mà Công ty hiện sở hữu.
- Các khoản nợ phải trả mà Công ty phải gánh chịu.
- Doanh thu được chia từ việc bán hàng hóa hoặc cung cấp dịch vụ của liên doanh.
- Các khoản chi phí phải gánh chịu.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

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

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

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

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

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

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

10. 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".

11. 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

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

12. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán bất động sản

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

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

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

Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp.
- Công ty đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phần 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.

13. Chi phí đi vay

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

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

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

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

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

14. Các khoản chi phí

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

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

15. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của 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.

16. Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung. Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

17. Báo cáo theo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

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

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	12.267.198.254	10.531.049.246
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	33.865.819.886	73.988.838.579
Các khoản tương đương tiền (Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng)	96.929.919.253	100.000.000.000
Cộng	143.062.937.393	184.519.887.825

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:

	Năm nay	Năm trước
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	24.252.680.980	23.473.880.980

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu các khách hàng khác	52.227.137.610	108.062.154.486
Công ty Cổ phần Lideco 2		94.800.000
Công ty Cổ phần T.H.Q		6.061.360.000
Các khách hàng mua nhà tại Dự án khu chung cư lô 4,5 - đường Trần Hưng Đạo - Hạ Long	35.907.863.522	84.991.399.375
Các khách hàng mua nhà tại Dự án Khu Đô thị mới Bắc Quốc lộ 32	12.827.784.243	15.631.526.943
Các khách hàng khác	3.491.489.845	1.283.068.168
Cộng	52.227.137.610	108.062.154.486

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (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>	24.483.719.002	28.606.440.670
Công ty Cổ phần Nước sạch Tây Hà Nội	5.567.603.293	5.500.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thành Thắng	4.000.000.000	6.500.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Xây Dựng Công trình 656	6.970.440.000	3.300.000.000
Các nhà cung cấp khác	7.945.675.709	13.306.440.670
Cộng	24.483.719.002	28.606.440.670

5. Phải thu ngắn hạn khác

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	176.988.100.000	78.790.144.000
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>	56.885.868.718	29.680.720.220
Thuế TNDN 1% theo tiến độ thu tiền chuyển nhượng bất động sản	480.495.158	1.166.074.779
Thuế GTGT theo tiến độ thu tiền chuyển nhượng bất động sản	4.177.055.927	10.773.550.046
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	2.522.500.000
Ký cược, ký quỹ	200.225.000	15.000.000
Lãi dự thu	87.178.082	629.103.393
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	3.191.921.074	5.020.379.525
Cộng	233.873.968.718	108.470.864.220

6. 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⁾	67.995.597.303	449.132.901.940
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang ⁽ⁱⁱ⁾	941.334.043.708	647.290.373.517
Cộng	1.014.860.352.600	1.106.568.983.479

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Dự án khu chung cư lô 4,5 - đường Trần Hưng Đạo – thành phố Hạ Long	51.593.216.513	253.670.443.338
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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

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

Hàng hóa bất động sản Dự án khu chung cư lô 4,5 - đường Trần Hưng Đạo - Hạ Long có giá trị ghi sổ tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2019 là 51.593.216.513 VND (số đầu năm là 253.670.443.338 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).

(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 23ha Bãi Muối, phường Cao Thắng - Hà Lâm, thành phố Hạ Long	399.000.653.754	176.026.706.270
Dự án Khu Đô thị mới Bắc Quốc lộ 32	441.515.229.174	557.683.586.078
Các dự án khác	3.053.531.089	2.296.361.998

Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang Dự án Khu Đô thị mới Bắc Quốc lộ 32 và Dự án 23ha Bãi Muối Cao Thắng có giá trị ghi sổ tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2019 lần lượt là 441.515.229.174 VND và 399.000.653.754 VND (số đầu năm lần lượt là 557.683.586.078 VND và 176.026.706.270 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).

7. Tài sản cố định hữu hình

	<u>Nhà cửa, vật kiến trúc</u>	<u>Máy móc và thiết bị</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	178.825.000	12.190.252.181	467.064.545	61.613.888.656
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	616.439.350				616.439.350
Tăng do đưa hàng hóa BĐS vào sử dụng	10.794.921.398		4.622.343.182	390.079.091	10.794.921.398
Mua trong năm					5.012.422.273
Giảm do bàn giao cho Ban quản lý Chung cư	(9.315.912.395)				(9.315.912.395)
Số cuối năm	50.873.195.283	178.825.000	16.812.595.363	857.143.636	68.721.759.282
<i>Trong đó:</i>					
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng		178.825.000	12.190.252.181	35.454.545	12.404.531.726
Chờ thanh lý					
Giá trị hao mòn					
Số đầu năm	17.216.659.504	178.825.000	12.190.252.181	176.846.672	29.762.583.357
Khấu hao trong năm	2.241.941.893		393.466.228	43.107.348	2.678.515.469
Giảm do bàn giao cho Ban quản lý Chung cư	(4.827.246.179)				(4.827.246.179)
Số cuối năm	14.631.355.218	178.825.000	12.583.718.409	219.954.020	27.613.852.647
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	31.561.087.426			290.217.873	31.851.305.299
Số cuối năm	36.241.840.065		4.228.876.954	637.189.616	41.107.906.635
<i>Trong đó:</i>					
Tạm thời chưa sử dụng					
Đang chờ thanh lý					

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

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

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Xuân Đình	10.731.253.192	10.731.253.192
Khu nhà CBCNV Đông Ngạc	1.389.448.777	1.389.448.777
Toà nhà NO11	59.482.254.532	59.482.254.532
Dự án đường 17,5m	55.100.000	
Cộng	71.658.056.501	71.602.956.501

9. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Là công trình xây dựng văn phòng chi nhánh Hạ Long. Chi tiết phát sinh trong năm như sau:

	Năm nay
Số đầu năm	182.745.394
Chi phí phát sinh trong năm	433.693.956
Kết chuyển vào TSCĐ trong năm	(616.439.350)
Số cuối năm	-

10. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Phải trả các nhà cung cấp khác</i>	<i>55.491.602.547</i>	<i>80.074.303.344</i>
Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng Holdings	11.643.433.000	36.409.283.899
Công ty Cổ phần Kỹ nghệ và Hạ tầng Telin	2.583.470.351	16.717.755.765
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thành Thắng	16.368.766.000	8.300.000.000
Các nhà cung cấp khác	24.895.933.196	18.647.263.680
Cộng	55.491.602.547	80.074.303.344

11. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Trả trước của các khách hàng khác</i>	<i>43.207.881.338</i>	<i>129.515.324.260</i>
Các khách hàng mua nhà tại Dự án khu chung cư lô 4,5 - đường Trần Hưng Đạo - Hạ Long	7.078.738.600	93.616.941.522
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	32.500.000	12.934.140.000
Cộng	43.207.881.338	129.515.324.260

12. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Số cuối năm	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã thực nộp	Phải nộp	Phải thu
Thuế GTGT hàng bán nội địa	15.105.614.240		43.668.167.829	(51.012.785.485)	8.453.847.493	692.850.909
Thuế thu nhập doanh nghiệp	17.335.334.383		56.302.049.665	(48.791.785.115)	24.845.598.933	
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	2.284.490.383		6.623.795.128	(7.593.660.695)	1.314.624.816	

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

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

	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Số cuối năm	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã thực nộp	Phải nộp	Phải thu
Thuế nhà đất, tiền thuế đất			16.363.825.908	(16.363.825.908)	-	
Thuế thu nhập cá nhân	1.097.696.098		12.332.993.146	(9.335.309.851)	4.095.379.393	
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác			1.190.114.350	(1.190.114.350)	-	
Cộng	35.823.135.104		136.480.946.026	(134.287.481.404)	38.709.450.635	692.850.909

Thuế giá trị gia tăng

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ. Thuế suất thuế giá trị gia tăng như sau:

- Chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có hạ tầng	Không chịu thuế
- Chuyển nhượng hạ tầng trên đất, doanh thu xây thô, hoàn thiện	10%
- Các loại doanh thu khác	10%

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20% (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	297.420.600.943	127.092.993.575
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:		
- Các khoản điều chỉnh tăng	18.801.914.668	1.197.147.485
- Các khoản điều chỉnh giảm	18.801.914.668	1.197.147.485
Thu nhập chịu thuế	316.222.515.611	128.290.141.060
Thu nhập được miễn thuế		
Lỗi các năm trước được chuyển		
Thu nhập tính thuế	316.222.515.611	128.290.141.060
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp theo thuế suất phổ thông	63.244.503.122	25.927.099.279
Điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của các năm trước	366.921.292	
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	63.611.424.414	25.927.099.279
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	(7.309.374.749)	(6.182.655.738)
Tổng Thuế thu nhập doanh nghiệp còn phải nộp	56.302.049.665	19.744.443.541

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

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

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	821.852.511.518	13.245.187.922	835.097.699.440
Tỷ lệ phân bổ giữa các hoạt động	98,41%	1,59%	
Các khoản giảm trừ doanh thu			
Giá vốn hàng bán	466.981.258.622	14.284.490.480	481.265.749.102
Doanh thu hoạt động tài chính		3.256.233.761	3.256.233.761
Chi phí tài chính	5.164.607.650	778.800.000	5.943.407.650
Chi phí bán hàng	11.044.550.488	759.052.564	11.803.603.052
Chi phí quản lý doanh nghiệp	25.077.461.976	404.154.872	25.481.616.848
Thu nhập khác	827.340.199	703.350	828.043.549
Chi phí khác	16.993.133.416	273.865.739	17.266.999.155
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	297.418.839.565	1.761.378	297.420.600.943
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	11.659.900.556	7.142.014.112	18.801.914.668
- Các khoản điều chỉnh giảm	11.659.900.556	7.142.014.112	18.801.914.668
Thu nhập chịu thuế	<u>309.078.740.121</u>	<u>7.143.775.490</u>	<u>316.222.515.611</u>
Thu nhập được miễn thuế			
Lỗi các năm trước được chuyển			
Thu nhập tính thuế	309.078.740.121	7.143.775.490	316.222.515.611
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%	
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp theo thuế suất phổ thông	61.815.748.024	1.428.755.098	63.244.503.122
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	62.182.669.316	1.428.755.098	63.611.424.414
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	(7.309.374.749)		(7.309.374.749)
Tổng Thuế thu nhập doanh nghiệp còn phải nộp	54.873.294.567	1.428.755.098	56.302.049.665

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

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

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của Công ty được căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau. Do vậy số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính tổng hợp có thể sẽ thay đổi khi cơ quan thuế kiểm tra.

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

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

Tiền thuê đất

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

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

13. Phải trả ngắn hạn/dài hạn khác

13a. Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	27.542.129.250	15.297.848.000
Cổ tức phải trả Hội đồng quản trị	27.542.129.250	15.297.848.000
Phải trả các đơn vị và cá nhân khác	190.408.780.734	177.918.991.083
Kinh phí công đoàn	28.572.981	28.322.811
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	17.015.917.041	6.435.146.497
Phải trả các chủ nhiệm công trình	1.847.280.753	1.887.581.480
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	30.520.729.550	45.705.778.000
Đặt cọc tiền 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	1.642.133.807	1.624.832.295
Cộng	217.950.909.984	193.216.839.083

(*) 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

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

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.6).

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	<u>(177.862.762.441)</u>
Số cuối năm	<u><u>168.007.234.095</u></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.

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>-</u></u>

14c. Vay quá hạn chưa thanh toán

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

15. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	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><u>7.874.603.750</u></u>	<u><u>9.617.618.220</u></u>

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 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	Cộng
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	-	-	-	-	101.165.894.296	101.165.894.296
Trích lập các quỹ	-	-	-	4.700.000.000	(9.400.000.000)	(4.700.000.000)
Chia cổ tức	-	-	-	-	(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	404.325.953.641	993.983.792.053
Số dư đầu năm nay	636.000.000.000	8.994.035.440	(139.616.197.028)	84.280.000.000	404.325.953.641	993.983.792.053
Lợi nhuận trong năm nay	-	-	-	-	233.809.176.529	233.809.176.529
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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 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 tổng hợp

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

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

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Doanh thu kinh doanh bất động sản	821.852.511.518	706.516.070.660
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	11.655.571.388	7.014.860.229
Cộng	835.097.699.440	714.124.268.860

2. Giá vốn hàng bán

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Giá vốn của hoạt động kinh doanh bất động sản	466.981.258.622	531.742.227.965
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	12.701.987.823	6.569.718.783
Cộng	481.265.749.102	538.905.284.719

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	5.164.607.650	18.604.548.474
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 ngắn hạn, dài hạn khác		5.508.000.000
Cộng	5.943.407.650	23.524.744.069

5. Chi phí bán hàng

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí môi giới bán nhà dự án Bắc Quốc lộ 32	2.883.981.764	494.682.000
Chi phí môi giới bán nhà dự án khu chung cư lô 4,5 - đường Trần Hưng Đạo - Hạ Long	8.160.568.724	10.129.137.198
Chi phí dịch vụ mua ngoài	759.052.564	
Cộng	11.803.603.052	10.623.819.198

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí cho nhân viên	13.808.448.267	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	3.487.911.526	1.718.818.238
Cộng	25.481.616.848	15.226.948.205

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (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	703.350	392.727
Cộng	828.043.549	392.727

8. Chi phí khác

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Thuế bị phạt, bị truy thu, phạt hành chính	11.330.839.491	2.392.200
Lỗ 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	239.499.285	143.522.009
Cộng	17.633.920.447	1.797.970.694

9. Lãi trên cổ phiếu

9a. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	233.809.176.529	101.165.894.296
Thù lao Hội đồng quản trị (*)	(4.676.183.531)	(2.023.318.000)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	(11.690.458.826)	(5.100.000.000)
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông		
Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	217.442.534.172	94.042.576.296
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	60.989.950	60.989.950
Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	3.565	1.542

(*) Thù lao Hội đồng quản trị và quỹ khen thưởng, phúc lợi năm nay tạm tính theo tỷ lệ trích của năm trước lần lượt là 2% và 5% trên lợi nhuận sau thuế).

9b. Thông tin khác

Lãi cơ bản trên cổ phiếu cùng kỳ năm trước cũng được tính toán lại do trừ số trích thù lao Hội đồng quản trị và quỹ khen thưởng, phúc lợi khi xác định lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu theo hướng dẫn của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính. Các điều chỉnh này làm cho lãi cơ bản trên cổ phiếu cùng kỳ năm trước tăng từ 1.460 VND lên 1.542 VND.

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	163.542.283
Chi phí nhân công	14.383.736.116	18.173.933.891
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.678.515.469	2.572.290.373
Chi phí dịch vụ mua ngoài	355.439.302.696	401.802.594.491
Chi phí khác	56.385.532.973	106.733.773.457
Cộng	439.372.464.297	529.446.134.495

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

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

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

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

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

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị và các thành viên Ban điều hành (Ban Tổng Giám đốc). Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

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

Công ty không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt. Trong năm, 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.5 và V.13.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tiền lương	4.893.103.492	3.814.027.318
Tiền thưởng	1.317.500.000	885.000.000
Thù lao Hội đồng quản trị	1.876.000.000	1.397.487.800
Cộng	8.086.603.492	6.096.515.118

2. Thông tin về bộ phận

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

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

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

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

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

Lập, ngày 18 tháng 03 năm 2020

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Người đại diện theo pháp luật



Nguyễn Kim Huệ

Đỗ Huy Khải

Nguyễn Văn Kha

