

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP  
GIỮA NIÊN ĐỘ**

**6 THÁNG ĐẦU CỦA NĂM TÀI CHÍNH  
KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2021**

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

## **MỤC LỤC**

	<b>Trang</b>
<b>1. Mục lục</b>	<b>1</b>
<b>2. Báo cáo của Ban lãnh đạo</b>	<b>2 - 4</b>
<b>3. Báo cáo soát xét thông tin tài chính giữa niên độ</b>	<b>5</b>
<b>4. Bảng cân đối kế toán tổng hợp giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2021</b>	<b>6 - 9</b>
<b>5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021</b>	<b>10</b>
<b>6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021</b>	<b>11 - 12</b>
<b>7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021</b>	<b>13 - 35</b>

\*\*\*\*\*



**BÁO CÁO CỦA BAN LÃNH ĐẠO**

Ban lãnh đạo Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

**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 0101533886 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 14 lần được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp 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 doanh nghiệp sửa đổi lần thứ 14 ngày 29 tháng 7 năm 2020 về việc thay đổi vốn điều lệ.

**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 kỳ 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
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
Bà Nguyễn Thu Phương	Thành viên độc lập	Bổ nhiệm ngày 26 tháng 4 năm 2021

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

**Ủy ban kiểm toán**

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm
Ông Trần Quang Hiện	Trưởng ban	Ngày 05 tháng 5 năm 2021
Ông Nguyễn Văn Kha	Thành viên	Ngày 05 tháng 5 năm 2021
Ông Đinh Quang Chiến	Thành viên	Ngày 05 tháng 5 năm 2021

**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 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
Ông Đinh Đức Tiếp	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2019

**Đại diện theo pháp luật**

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ 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 soát xét Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 của Công ty.

**Trách nhiệm của Ban lãnh đạo**

Ban lãnh đạo chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ 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 kỳ. Trong việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ 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 giữa niên độ;
- Lập Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ 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 giữa niên độ.

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

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



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 Giảng 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: 2.0490/21/TC-AC

## BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

**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 thực hiện công việc soát xét Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm (sau đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 16 tháng 8 năm 2021, từ trang 06 đến trang 35, bao gồm Bảng cân đối kế toán tổng hợp giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2021, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ.

### Trách nhiệm của Ban lãnh đạo

Ban lãnh đạo Công ty chịu trách nhiệm về lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 kết luận về Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

### Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ đính kèm không 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 30 tháng 6 năm 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021, 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 giữa niên độ.

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



**Lê Văn Khoa – Phó Giám đốc**

Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 7914-2018-008-1

Hà Nội, ngày 16 tháng 8 năm 2021

**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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ**

(Dạng đầy đủ)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2021

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>1.730.929.158.067</b>	<b>1.725.066.648.281</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>229.236.948.887</b>	<b>288.288.757.537</b>
1. Tiền	111		28.785.994.984	9.087.166.726
2. Các khoản tương đương tiền	112		200.450.953.903	279.201.590.811
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		-	-
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>246.083.707.409</b>	<b>262.915.803.014</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	21.050.198.568	43.473.587.957
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	20.678.790.683	27.882.244.830
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.5a	204.354.718.158	191.559.970.227
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		-	-
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>1.237.491.346.654</b>	<b>1.158.303.928.504</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.6	1.237.491.346.654	1.158.303.928.504
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>18.117.155.117</b>	<b>15.558.159.226</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.7a	470.903.889	28.541.783
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		16.953.400.319	14.836.766.534
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.13	692.850.909	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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>85.515.442.644</b>	<b>84.868.333.866</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>5.000.000</b>	<b>5.000.000</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.5b	5.000.000	5.000.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>36.403.311.190</b>	<b>36.666.641.272</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	36.239.577.184	36.448.329.268
<i>Nguyên giá</i>	222		67.356.854.702	67.042.534.702
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(31.117.277.518)	(30.594.205.434)
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	V.9	163.734.006	218.312.004
<i>Nguyên giá</i>	228		327.468.000	327.468.000
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(163.733.994)	(109.155.996)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		-	-
<i>Nguyên giá</i>	231		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		-	-
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>12.120.701.969</b>	<b>12.120.701.969</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.10	12.120.701.969	12.120.701.969
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>35.841.000.000</b>	<b>34.348.300.000</b>
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	V.2b	(20.163.980.980)	(21.656.680.980)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	V.2a	30.000.000.000	30.000.000.000
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>1.145.429.485</b>	<b>1.727.690.625</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.7b	1.145.429.485	1.727.690.625
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>1.816.444.600.711</b>	<b>1.809.934.982.147</b>



# CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Bảng cân đối kế toán tổng hợp giữa niên độ (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>669.268.969.674</b>	<b>645.671.666.312</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>658.408.736.674</b>	<b>634.811.433.312</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.11	50.655.038.072	47.115.654.317
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.12	208.079.860.897	58.111.409.238
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.13	31.113.116.637	78.668.590.144
4. Phải trả người lao động	314		1.589.499.099	4.890.960.049
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.14	7.960.914.192	13.770.769.294
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.15a	336.980.829.027	293.311.512.459
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.16	-	123.030.228.925
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.17	22.029.478.750	15.912.308.886
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>10.860.233.000</b>	<b>10.860.233.000</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.15b	10.860.233.000	10.860.233.000
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		-	-
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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Bảng cân đối kế toán tổng hợp giữa niên độ (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>1.147.175.631.037</b>	<b>1.164.263.315.835</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.18</b>	<b>1.147.175.631.037</b>	<b>1.164.263.315.835</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		609.899.500.000	609.899.500.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		609.899.500.000	609.899.500.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(104.521.661.588)	(104.521.661.588)
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		-	-
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		641.797.792.625	658.885.477.423
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		577.217.436.423	658.885.477.423
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		64.580.356.202	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>1.816.444.600.711</b>	<b>1.809.934.982.147</b>

Lập, ngày 16 tháng 8 năm 2021

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Người đại diện theo pháp luật

Nguyễn Kim Huệ

Đỗ Huy Khải



Nguyễn Văn Kha

# CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

(Dạng đầy đủ)

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	159.489.007.157	143.040.263.285
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		159.489.007.157	143.040.263.285
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	68.182.343.648	57.517.054.916
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		91.306.663.509	85.523.208.369
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	3.578.411.782	1.852.987.302
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	(646.946.576)	(1.742.405.480)
Trong đó: chi phí lãi vay	23		845.753.424	74.794.520
8. Chi phí bán hàng	25	VI.5	2.811.416.365	9.394.582.972
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	11.508.568.717	12.271.255.211
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		81.212.036.785	67.452.762.968
11. Thu nhập khác	31	VI.7	493.533.290	1.915.672.997
12. Chi phí khác	32	VI.8	659.009.027	1.022.713.227
13. Lợi nhuận khác	40		(165.475.737)	892.959.770
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		81.046.561.048	68.345.722.738
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.13	16.466.204.846	13.919.126.246
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		<u>64.580.356.202</u>	<u>54.426.596.492</u>
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.9	<u>985</u>	<u>830</u>
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.9	<u>985</u>	<u>830</u>

Người lập biểu

Nguyễn Kim Huệ

Kế toán trưởng

Đỗ Huy Khải

Lập, ngày 16 tháng 8 năm 2021

Người đại diện theo pháp luật



Nguyễn Văn Kha

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ**

(Dạng đầy đủ)

(Theo phương pháp gián tiếp)

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		81.046.561.048	68.345.722.738
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.8; V.9	1.549.111.900	1.633.453.752
- Các khoản dự phòng	03	V.2b	(1.492.700.000)	(1.817.200.000)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(1.493.442.092)	(1.204.956.974)
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	845.753.424	74.794.520
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		80.455.284.280	67.031.814.036
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		15.890.722.094	(9.653.761.375)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(79.187.418.150)	(85.043.140.870)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		207.019.307.826	85.386.665.306
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		139.899.034	137.440.435
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(3.678.369.418)	(74.794.520)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.13	(55.237.468.437)	(24.939.334.139)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	V.17	(8.652.830.136)	(1.151.098.495)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>156.749.127.093</b>	<b>31.693.790.378</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	V.8	(1.285.781.818)	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		-	1.078.727.273
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		-	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(1.285.781.818)</b>	<b>1.078.727.273</b>

# CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Năm nay	Năm trước
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	V.16	2.939.771.075	61.990.000.000
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.16	(125.970.000.000)	(15.000.000.000)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(91.484.925.000)	(149.547.783.800)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(214.515.153.925)</b>	<b>(102.557.783.800)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	<b>50</b>		<b>(59.051.808.650)</b>	<b>(69.785.266.149)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>V.1</b>	<b>288.288.757.537</b>	<b>143.062.937.393</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	<b>70</b>	<b>V.1</b>	<b>229.236.948.887</b>	<b>73.277.671.244</b>

Người lập biểu

Nguyễn Kim Huệ

Kế toán trưởng

Đỗ Huy Khải

Lập, ngày 16 tháng 8 năm 2021

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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

## **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

### **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 bình quân của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Công ty bắt đầu từ thời điểm xin giấy phép đầu tư, thực hiện giải phóng mặt bằng, xây dựng cơ bản cho đến thời điểm hoàn thiện. Do vậy, chu kỳ sản xuất kinh doanh của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Công ty thường trên 12 tháng.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của các hoạt động khác của Công ty thông thường là trong vòng 12 tháng.

#### **5. Cấu trúc Công ty**

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

<u>Tên đơn vị</u>	<u>Địa chỉ</u>
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 kỳ trước so sánh được với số liệu của kỳ này.

#### **7. Nhân viên**

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán Công ty có 103 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 104 nhân viên).

## **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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

---

## **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.

## **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 giữa niên độ.

### **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 giữa niên độ.

## **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).

Các đơn vị trực thuộc hình thành bộ máy kế toán riêng, hạch toán phụ thuộc. Báo cáo tài chính giữa niên độ của toàn Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp Báo cáo tài chính của các đơn vị trực thuộc. Doanh thu và số dư giữa các đơn vị trực thuộc được loại trừ khi lập Báo cáo tài chính giữa niên độ.

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

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

### **3. Các khoản đầu tư tài chính**

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

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn của Công ty chỉ bao gồm trái phiếu.

## **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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

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 kỳ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

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

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

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

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

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

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

#### **4. Các khoản phải thu**

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

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

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



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi sau khi đã bù trừ với khoản nợ phải trả (nếu có). Mức trích lập căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:

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

Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán 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.

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

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

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

### 6. Chi phí trả trước

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

#### *Chi phí sửa chữa*

Chi phí sửa chữa tài sản phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong 12 tháng.

## 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

#### 7. Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

#### 8. Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô 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. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

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

Tài sản cố định vô hình của Công ty chỉ bao gồm Chương trình phần mềm máy tính. Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hóa. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 3 năm.

#### 9. 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.

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

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

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

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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

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

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với 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 giữa niên độ căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

### 11. **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.

### 12. **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.

### 13. **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.

## **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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

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 kỳ kế toán.

### ***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.

## **14. Chi phí đi vay**

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

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

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

## 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

#### 15. 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.

#### 16. 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.

#### 17. 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.

#### 18. 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 giữa niên độ của Công ty.

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

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

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền mặt	5.323.969.386	4.004.615.109
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	23.462.025.598	5.082.551.617
Các khoản tương đương tiền (Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng)	200.450.953.903	279.201.590.811
<b>Cộng</b>	<b><u>229.236.948.887</u></b>	<b><u>288.288.757.537</u></b>

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

### 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 kỳ kế toán, 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

Đối với cổ phiếu đã đăng ký giao dịch trên thị trường giao dịch của các công ty đại chúng chưa niêm yết và các doanh nghiệp Nhà nước thực hiện cổ phần hóa dưới hình thức chào bán chứng khoán ra công chúng (UPCOM): Giá trị hợp lý được xác định theo giá tham chiếu bình quân trong 30 ngày giao dịch liền kề gần nhất trước thời điểm kết thúc kỳ kế toán do Sở Giao dịch chứng khoán công bố.

Giá trị hợp lý của khoản đầu tư vào 649.000 Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bạch Đằng TMC tại ngày 30 tháng 6 năm 2021 là 5.841.000.000 VND ( số đầu năm là 4.348.300.000 VND).

#### Dự phòng cho các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Tình hình biến động dự phòng cho các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác như sau:

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Số đầu năm	21.656.680.980	24.252.680.980
Trích lập dự phòng bổ sung	-	-
Hoàn nhập dự phòng	<u>(1.492.700.000)</u>	<u>(1.817.200.000)</u>
<b>Cộng</b>	<u><b>20.163.980.980</b></u>	<u><b>22.435.480.980</b></u>

### 3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Các khách hàng mua nhà tại Dự án khu chung cư lô 4,5 - đường Trần Hưng Đạo - Hạ Long	17.175.604.762	30.077.881.340
Các khách hàng mua nhà tại Dự án Khu Đô thị mới Bắc Quốc lộ 32	2.016.515.000	12.119.300.500
Các khách hàng khác	1.858.078.806	1.276.406.117
<b>Cộng</b>	<u><b>21.050.198.568</b></u>	<u><b>43.473.587.957</b></u>

### 4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng MSC Việt Nam	2.293.000.000	7.173.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Kỹ thuật Hạ tầng - PIDI	5.650.000.000	5.650.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây dựng Mỹ Đình	-	2.198.980.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thành Thắng	5.000.000.000	5.000.000.000
Các nhà cung cấp khác	<u>7.735.790.683</u>	<u>7.860.264.830</u>
<b>Cộng</b>	<u><b>20.678.790.683</b></u>	<u><b>27.882.244.830</b></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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

#### 5. Phải thu khác

##### 5a. Phải thu ngắn hạn khác

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Phải thu các bên liên quan</b>	<b>175.391.080.000</b>	<b>176.382.480.000</b>
Ông Trần Trọng Nghĩa – Tạm ứng thực hiện dự án khu 23ha Bãi Muối, phường Cao Thắng - Hà Lâm, thành phố Hạ Long	175.391.080.000	176.382.480.000
<b>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</b>	<b>28.963.638.158</b>	<b>15.177.490.227</b>
Thuế TNDN 1% theo tiến độ thu tiền chuyển nhượng bất động sản	1.821.669.916	1.168.978.573
Thuế GTGT theo tiến độ thu tiền chuyển nhượng bất động sản	17.981.750.184	4.770.907.732
Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô (*)	5.933.367.977	6.546.402.477
Tạm ứng	595.800.000	520.800.000
Ký cược, ký quỹ	200.225.000	597.261.155
Lãi dự thu	1.980.027.397	849.863.013
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	450.797.684	723.277.277
<b>Cộng</b>	<b>204.354.718.158</b>	<b>191.559.970.227</b>

(\*) Phải thu Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô (bên tham gia Hợp đồng hợp tác kinh doanh khu đô thị Dịch Vọng) về chi phí thực hiện Dự án Dịch Vọng (xem thêm thuyết minh V.15a)

##### 5b. Phải thu dài hạn khác

Là khoản đặt cọc tiền sử dụng nước.

#### 6. Hàng tồn kho

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Nguyên liệu, vật liệu	286.387.532	2.394.432.318
Hàng hóa bất động sản	62.302.189.586	64.940.872.977
Dự án khu chung cư lô 4,5 - đường Trần Hưng Đạo - thành phố Hạ Long <sup>(*)</sup>	51.561.000.505	51.675.045.513
Toà nhà N09B2 - Khu đô thị Dịch vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, Hà Nội	-	2.524.638.383
Toà nhà N04B1- Khu đô thị Dịch vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, Hà Nội	10.741.189.081	10.741.189.081
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	1.174.902.769.536	1.090.968.623.209
Toà nhà NO11- Chi phí GPMB, tiền sử dụng đất Dự án Dịch Vọng - Chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng	158.789.174.531	143.615.654.532
Dự án Khu 23ha Bãi Muối, phường Cao Thắng - Hà Lâm, thành phố Hạ Long	102.516.172.243	100.042.467.511
Dự án Khu Đô thị mới Bắc Quốc lộ 32	600.118.846.096	544.538.624.217
Các dự án khác	309.536.491.032	298.829.791.315
	3.942.085.634	3.942.085.634
<b>Cộng</b>	<b>1.237.491.346.654</b>	<b>1.158.303.928.504</b>

Tổng chi phí đi vay được vốn hóa vào chi phí sản xuất kinh doanh dở dang trong kỳ là 5.121.375.190 VND ( cùng kỳ năm trước là 9.777.174.032 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

#### 7. Chi phí trả trước

##### 7a. Chi phí trả trước ngắn hạn

Là chi phí sửa chữa văn phòng và nhà xe thông minh còn lại phải phân bổ.

##### 7b. Chi phí trả trước dài hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Chi phí công cụ, dụng cụ	808.335.955	1.218.511.179
Chi phí camera an ninh và bãi đỗ xe thông minh	221.101.015	315.858.589
Chi phí hệ thống hút mùi và ốp lát phòng rác	115.992.515	193.320.857
<b>Cộng</b>	<b>1.145.429.485</b>	<b>1.727.690.625</b>

#### 8. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
<b>Nguyên giá</b>					
Số đầu năm	49.095.197.976	178.825.000	16.812.595.363	955.916.363	67.042.534.702
Mua trong kỳ	-	-	1.285.781.818	-	1.285.781.818
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(971.461.818)	-	(971.461.818)
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>49.095.197.976</b>	<b>178.825.000</b>	<b>17.126.915.363</b>	<b>955.916.363</b>	<b>67.356.854.702</b>
<i>Trong đó:</i>					
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	2.611.118.869	178.825.000	12.190.252.181	72.018.181	15.052.214.231
Chờ thanh lý	-	-	-	-	-
<b>Giá trị hao mòn</b>					
Số đầu năm	16.617.808.866	178.825.000	13.354.108.947	443.462.621	30.594.205.434
Khấu hao trong kỳ	935.353.824	-	443.378.052	115.802.026	1.494.533.902
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(971.461.818)	-	(971.461.818)
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>17.553.162.690</b>	<b>178.825.000</b>	<b>12.826.025.181</b>	<b>559.264.647</b>	<b>31.117.277.518</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Số đầu năm	32.477.389.110	-	3.551.512.144	419.428.014	36.448.329.268
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>31.542.035.286</b>	<b>-</b>	<b>4.393.915.910</b>	<b>303.625.988</b>	<b>36.239.577.184</b>
<i>Trong đó:</i>					
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-	-

#### 9. Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình là phần mềm máy tính. Chi tiết số phát sinh như sau:

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Số đầu năm	327.468.000	(109.155.996)	218.312.004
Khấu hao trong kỳ	-	(54.577.998)	(54.577.998)
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>327.468.000</b>	<b>(163.733.994)</b>	<b>163.734.006</b>



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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

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

	Số cuối kỳ	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
<b>Cộng</b>	<b>12.120.701.969</b>	<b>12.120.701.969</b>

### 11. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thành Thắng	25.284.803.100	23.876.821.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng T&D	5.628.421.041	5.489.222.283
Công ty Cổ phần Phát triển Đầu tư Xây dựng Tây Đô	4.113.204.928	5.063.660.204
Các nhà cung cấp khác	15.628.609.003	12.685.950.830
<b>Cộng</b>	<b>50.655.038.072</b>	<b>47.115.654.317</b>

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<i>Trả trước của các bên liên quan</i>	<i>3.534.906.542</i>	<i>2.922.906.542</i>
Ông Nguyễn Văn Kha - Dự án Khu Đô thị mới Bắc Quốc lộ 32	1.471.048.542	1.471.048.542
Ông Vũ Gia Bách - Dự án Khu Đô thị mới Bắc Quốc lộ 32	2.063.858.000	1.451.858.000
<i>Trả trước của các khách hàng khác</i>	<i>204.544.954.355</i>	<i>55.188.502.696</i>
Các khách hàng mua nhà tại Dự án khu chung cư lô 4,5 - đường Trần Hưng Đạo - Hạ Long	7.064.000.000	7.064.000.000
Các khách hàng mua nhà tại Dự án Khu Đô thị mới Bắc Quốc lộ 32	197.174.161.782	47.900.756.996
Các khách hàng khác	306.792.573	223.745.700
<b>Cộng</b>	<b>208.079.860.897</b>	<b>58.111.409.238</b>

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

	Số đầu năm		Số phát sinh trong kỳ		Số cuối kỳ	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã thực nộp	Phải nộp	Phải thu
Thuế GTGT hàng bán nội địa	22.574.245.402	692.850.909	20.259.146.327	(29.928.223.067)	12.905.168.662	692.850.909
Thuế TNDN	50.864.530.690	-	14.868.886.987	(49.643.641.080)	16.089.776.597	-
Thuế TNDN tạm nộp hoạt động chuyển nhượng BĐS	4.397.845.108	-	2.827.972.836	(5.593.827.357)	1.631.990.587	-
Thuế thu nhập cá nhân	717.186.144	-	5.967.331.477	(6.198.336.830)	486.180.791	-
Thuế tài nguyên	-	-	26.170.900	(26.170.900)	-	-
Thuế nhà đất, tiền thuế đất	-	-	543.404.239	(543.404.239)	-	-
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	114.782.800	-	228.371.485	(343.154.285)	-	-
<b>Cộng</b>	<b>78.668.590.144</b>	<b>692.850.909</b>	<b>44.721.284.251</b>	<b>(92.276.757.758)</b>	<b>31.113.116.637</b>	<b>692.850.909</b>

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

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

#### *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 kỳ được dự tính như sau:

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	81.046.561.048	68.345.722.738
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	1.016.927.844	1.249.908.493
- Các khoản điều chỉnh tăng	1.016.927.844	1.249.908.493
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập tính thuế	82.063.488.892	69.595.631.231
Trong đó:		
- Hoạt động kinh doanh Bất động sản	82.331.024.228	66.419.890.946
- Hoạt động khác	(267.535.336)	3.175.740.285
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp theo thuế suất phổ thông</b>	<b>16.466.204.846</b>	<b>13.919.126.246</b>
<b>Bù trừ thuế thu nhập doanh nghiệp đã tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận doanh thu trong kỳ và thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp</b>	<b>(1.597.317.859)</b>	<b>(1.370.832.353)</b>
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp còn phải nộp</b>	<b>14.868.886.987</b>	<b>12.548.293.893</b>

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

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

Thuế thu nhập chịu thuế chi tiết cho từng hoạt động được xác định như sau:

	<b>Hoạt động kinh doanh bất động sản</b>	<b>Hoạt động khác</b>	<b>Cộng</b>
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	153.709.514.096	5.779.493.061	159.489.007.157
Tỷ lệ phân bổ giữa các hoạt động	96,38%	3,62%	100,00%
Giá vốn hàng bán	58.630.624.134	9.551.719.514	68.182.343.648
Doanh thu hoạt động tài chính	-	3.578.411.782	3.578.411.782
Chi phí tài chính	-	(646.946.576)	(646.946.576)
Chi phí bán hàng	2.811.416.365	-	2.811.416.365
Chi phí quản lý doanh nghiệp	11.091.526.225	417.042.492	11.508.568.717
Thu nhập khác	175.000.000	318.533.290	493.533.290
Chi phí khác	-	659.009.027	659.009.027
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	81.350.947.372	(304.386.324)	81.046.561.048
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	980.076.856	36.850.988	1.016.927.844
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-	-
<b>Thu nhập chịu thuế</b>	<b>82.331.024.228</b>	<b>(267.535.336)</b>	<b>82.063.488.892</b>

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



## 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

#### 14. Chi phí phải trả ngắn hạn

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Trích trước giá vốn Dự án Khu Đô thị mới Bắc Quốc lộ 32	7.643.303.962	10.061.337.476
Chi phí trao thưởng cho khách hàng	98.014.776	2.515.000.000
Chi phí thưởng tháng 13	-	1.103.250.000
Chi phí phải trả Dự án Quảng Ninh	91.181.818	91.181.818
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	128.413.636	-
<b>Cộng</b>	<b><u>7.960.914.192</u></b>	<b><u>13.770.769.294</u></b>

#### 15. Phải trả khác

##### 15a. Phải trả ngắn hạn khác

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	<b>71.806.186.000</b>	<b>39.034.165.400</b>
Thù lao phải trả Hội đồng quản trị	-	4.676.184.000
Cổ tức phải trả Hội đồng quản trị	19.408.996.000	28.597.481.400
Ông Nguyễn Hồng Khiêm - Đặt cọc mua nhà	17.498.595.000	-
Bà Đinh Thu Thủy - Đặt cọc mua nhà	17.798.595.000	3.460.500.000
Ông Vũ Gia Bách - Đặt cọc mua nhà	8.550.000.000	1.800.000.000
Ông Lê Minh Tuấn - Đặt cọc mua nhà	8.550.000.000	500.000.000
<i>Phải trả các đơn vị và cá nhân khác</i>	<b>265.174.643.027</b>	<b>254.277.347.059</b>
Kinh phí công đoàn	149.980.291	77.449.819
BHYT, BHXH, BHTN	394.752.000	4.334.333
Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô <sup>(i)</sup>	139.901.212.683	134.720.281.121
Phí bảo trì các tòa nhà, bảo hiểm cháy nổ	17.393.786.756	17.295.510.561
Phải trả các chủ nhiệm công trình	1.847.280.753	1.847.280.753
Cổ tức phải trả	41.580.954.000	62.887.443.600
Đặt cọc thuê văn phòng	223.330.000	243.330.000
Đặt cọc mua nhà	43.882.244.000	13.776.590.888
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Giáo dục Newton <sup>(ii)</sup>	15.754.200.000	15.754.200.000
Chi phí lãi vay	-	2.832.615.994
Hoa hồng môi giới	1.798.775.940	2.858.792.580
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	2.248.126.604	1.979.517.410
<b>Cộng</b>	<b><u>336.980.829.027</u></b>	<b><u>293.311.512.459</u></b>

(i) 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. Hiện tại, dự án đang trong quá trình giải phóng mặt bằng.

(ii) Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Giáo dục Newton góp vốn thực hiện dự án Trường Trung học cơ sở tại Dự án Khu đô thị mới Bắc quốc lộ 32 (LIDECO), Thị trấn Trạm Trôi, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội để đầu tư xây dựng, khai thác sử dụng Trường Trung học cơ sở theo Hợp đồng hỗ trợ và bàn giao mặt bằng số 04/2019/HĐHT- LIDECO ngày 14/6/2019. Hiện tại dự án đang trong quá trình làm thủ tục chuyển nhượng.

## 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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

### 15b. 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.

### 16. Vay ngắn hạn

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam <sup>(i)</sup>	-	30.000.000.000
Vay ngắn hạn các cá nhân <sup>(ii)</sup>	-	93.030.228.925
Bà Nguyễn Thị Hồng Thắm	-	30.000.000.000
Ông Đỗ Anh Tuấn	-	27.030.228.925
Ông Nguyễn Ngọc Thắng	-	15.000.000.000
Ông Nguyễn Xuân Hanh	-	15.000.000.000
Bà Nguyễn Thị Thảo	-	6.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>123.030.228.925</b>

(i) Khoản vay Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Tây Hà Nội theo hợp đồng tín dụng số 01/2020-HĐCVTL/NHCT146-LIĐECO ngày 17 tháng 6 năm 2020 để chi trả cổ tức năm 2019 cho cổ đông của Công ty với lãi ghi trên từng giấy nhận nợ, thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên. Khoản vay được đảm bảo bằng Hợp đồng cầm cố giấy tờ có giá là trái phiếu ViettinBank số 02/2019/HĐBĐ/NHC146-LIĐECO ngày 15/6/2020 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. Khoản vay đã được tất toán trong kỳ.

(ii) Khoản vay tín chấp các cá nhân theo các hợp đồng vay vốn ngày 28 tháng 9 năm 2020, thời hạn vay 6 tháng, lãi suất 13%/năm, lãi vay được trả vào cuối thời hạn vay. Toàn bộ khoản vay đã được tất toán trong kỳ.

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

	<u>Vay ngắn hạn ngân hàng</u>	<u>Vay ngắn hạn các cá nhân</u>	<u>Cộng</u>
Số đầu năm	30.000.000.000	93.030.228.925	123.030.228.925
Số tiền vay phát sinh trong kỳ	-	2.939.771.075	2.939.771.075
Số tiền vay đã trả trong kỳ	(30.000.000.000)	(95.970.000.000)	(125.970.000.000)
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### 17. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Số đầu năm	15.912.308.886	7.874.603.750
Tăng do trích lập từ lợi nhuận	14.770.000.000	11.690.000.000
Chi quỹ	(8.652.830.136)	(1.151.098.495)
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>22.029.478.750</b>	<b>18.413.505.255</b>

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

Địa chỉ: Tầng 2A, tòa nhà N09B1, KĐT mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội  
BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ  
6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021  
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ (tiếp theo)

### 18. Vốn chủ sở hữu

#### 18a. 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)	84.280.000.000	478.536.937.170	1.068.194.775.582
Lợi nhuận trong kỳ trước	-	-	-	-	54.426.596.492	54.426.596.492
Trích quỹ phúc lợi	-	-	-	-	(11.690.000.000)	(11.690.000.000)
Chia cổ tức	-	-	-	-	(91.484.925.000)	(91.484.925.000)
Thù lao Hội đồng quản trị	-	-	-	-	(4.676.184.000)	(4.676.184.000)
Hoàn quỹ đầu tư phát triển về lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	-	-	-	(84.280.000.000)	84.280.000.000	-
Hủy cổ phiếu quỹ giảm vốn điều lệ	(26.100.500.000)	(113.515.697.028)	139.616.197.028	-	-	-
<b>Số dư cuối kỳ trước</b>	<b>609.899.500.000</b>	<b>(104.521.661.588)</b>	-	-	<b>509.392.424.662</b>	<b>1.014.770.263.074</b>
Số dư đầu năm nay	609.899.500.000	(104.521.661.588)	-	-	658.885.477.423	1.164.263.315.835
Lợi nhuận trong kỳ này	-	-	-	-	64.580.356.202	64.580.356.202
Trích quỹ phúc lợi	-	-	-	-	(14.770.000.000)	(14.770.000.000)
Chia cổ tức	-	-	-	-	(60.989.950.000)	(60.989.950.000)
Thù lao Hội đồng quản trị và tiểu ban Kiểm toán nội bộ	-	-	-	-	(5.908.091.000)	(5.908.091.000)
<b>Số dư cuối kỳ này</b>	<b>609.899.500.000</b>	<b>(104.521.661.588)</b>	-	-	<b>641.797.792.625</b>	<b>1.147.175.631.037</b>

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

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

#### 18b. Cổ phiếu

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	60.989.950	60.989.950
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã phát hành ra công chúng	60.989.950	60.989.950
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	60.989.950	60.989.950

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

#### 18c. Phân phối lợi nhuận

Trong kỳ Công ty đã phân phối lợi nhuận còn lại năm 2020 theo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên năm 2021 số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26 tháng 4 năm 2021 như sau:

	VND
• Trích quỹ phúc lợi (5% lợi nhuận sau thuế)	: 14.770.000.000
• Thù lao Hội đồng quản trị (2% lợi nhuận sau thuế)	: 5.908.091.000
• Chia cổ tức còn lại năm 2020	: 60.989.950.000

#### 19. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán tổng hợp giữa niên độ

##### Nợ khó đòi đã xử lý

Các khoản nợ đã xóa sổ do lâu ngày, không có khả năng thu hồi, bao gồm:

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Hội nông dân Việt Nam	2.000.000.000	2.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Khu	504.546.000	504.546.000
Công nghiệp Sông Đà	7.985.934.275	7.985.934.275
Các khách hàng khác	7.985.934.275	7.985.934.275
<b>Cộng</b>	<b><u>10.490.480.275</u></b>	<b><u>10.490.480.275</u></b>

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

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

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Doanh thu kinh doanh bất động sản	153.709.514.096	138.456.605.297
Doanh thu hàng hóa đã bán	144.843.217	-
Doanh thu hoạt động xây lắp	411.107.102	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ	5.223.542.742	4.583.657.988
<b>Cộng</b>	<b><u>159.489.007.157</u></b>	<b><u>143.040.263.285</u></b>

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

### 2. Giá vốn hàng bán

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của hoạt động kinh doanh bất động sản	58.630.624.134	53.224.939.895
Giá vốn của hàng hóa đã bán	2.107.024.787	-
Giá vốn của hợp đồng hoạt động xây lắp	411.107.102	-
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	7.033.587.625	4.292.115.021
<b>Cộng</b>	<b>68.182.343.648</b>	<b>57.517.054.916</b>

### 3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi ngân hàng	2.403.151.508	811.617.439
Lãi trái phiếu	1.175.260.274	1.041.369.863
<b>Cộng</b>	<b>3.578.411.782</b>	<b>1.852.987.302</b>

### 4. Chi phí tài chính

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	845.753.424	74.794.520
Hoàn nhập dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(1.492.700.000)	(1.817.200.000)
<b>Cộng</b>	<b>(646.946.576)</b>	<b>(1.742.405.480)</b>

### 5. Chi phí bán hàng

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí hoa hồng, môi giới	1.698.391.164	872.093.084
Chi phí quà tặng khách hàng	91.863.183	3.202.360.519
Chi phí xây dựng nhà tạm bán hàng	778.313.023	1.092.957.004
Chi phí dịch vụ mua ngoài	194.098.995	3.988.812.365
Chi phí khác	48.750.000	238.360.000
<b>Cộng</b>	<b>2.811.416.365</b>	<b>9.394.582.972</b>

### 6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	6.613.802.637	6.425.270.000
Chi phí đồ dùng văn phòng	213.666.441	178.606.842
Chi phí khấu hao tài sản cố định	802.621.020	852.767.574
Thuế, phí và lệ phí	425.327.715	861.320.370
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.734.088.306	1.831.297.624
Các chi phí khác	1.719.062.598	2.121.992.801
<b>Cộng</b>	<b>11.508.568.717</b>	<b>12.271.255.211</b>





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

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

#### 7. Thu nhập khác

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Lãi thanh lý, nhượng bán TSCĐ	318.181.818	163.587.111
Thu thanh lý	318.181.818	1.078.727.273
Giá trị còn lại của tài sản	-	(915.140.162)
Tiền phạt vi phạm hợp đồng	175.000.000	1.752.063.150
Thu nhập khác	351.472	22.736
<b>Cộng</b>	<b>493.533.290</b>	<b>1.915.672.997</b>

#### 8. Chi phí khác

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Thuế bị phạt, bị truy thu	38.985.485	192.013.225
Chi phí không phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	-	704.700.000
Chi phí ủng hộ địa phương	620.000.000	-
Chi phí khác	23.542	126.000.002
<b>Cộng</b>	<b>659.009.027</b>	<b>1.022.713.227</b>

#### 9. Lãi trên cổ phiếu

##### 9a. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu

	Kỳ này	Kỳ trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	64.580.356.202	54.426.596.492
Trích quỹ phúc lợi (*)	(3.229.017.810)	(2.721.329.825)
Thù lao Hội đồng quản trị (*)	(1.291.607.124)	(1.088.531.930)
Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	60.059.731.268	50.616.734.737
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	60.989.950	60.989.950
<b>Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>985</b>	<b>830</b>

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

##### 9b. Thông tin khác

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc kỳ kế toán đến ngày công bố Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ này.

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

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	-	1.633.373.366
Chi phí nhân công	11.595.550.139	7.801.313.845
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.549.111.900	1.633.453.752
Chi phí dịch vụ mua ngoài	99.585.372.678	53.038.801.678
Chi phí khác	48.960.732.162	15.075.950.458
<b>Cộng</b>	<b>161.690.766.879</b>	<b>79.182.893.099</b>

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

### VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

#### Các giao dịch không bằng tiền

Trong kỳ, Công ty đã thu tiền từ thanh lý tài sản cố định bằng bù trừ công nợ trị giá 318.181.818 VND.

### VIII. 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 lãnh đạo. 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 cũng như các giao dịch khác với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt. Giao dịch khác trong kỳ như sau:

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
<b>Ông Trần Trọng Nghĩa</b>		
Tạm ứng	2.808.800.000	20.000.480.000
Hoàn ứng	3.800.200.000	11.566.000.000
<b>Ông Lê Minh Tuấn</b>		
Trả cổ tức	4.575.825.000	7.626.375.000
Nhận đặt cọc tiền mua nhà	8.050.000.000	-
<b>Ông Nguyễn Văn Kha</b>		
Trả cổ tức	5.445.240.000	9.075.400.000
<b>Ông Đinh Quang Chiến</b>		
Trả cổ tức	11.656.725.000	18.205.970.000
<b>Ông Vũ Gia Cường</b>		
Trả cổ tức	5.539.968.000	9.233.280.000
<b>Ông Nguyễn Hồng Khiêm</b>		
Trả cổ tức	1.550.736.000	2.584.560.000
Nhận đặt cọc tiền mua nhà	17.498.595.000	-
<b>Ông Nguyễn Hữu Lập</b>		
Trả cổ tức	974.118.000	1.488.824.000
<b>Ông Trần Quang Hiện</b>		
Trả cổ tức	345.000.000	950.000.000

## 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

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.5a, V.12 và V.15a.

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

	Tiền lương	Thưởng	Thù lao	Cộng thu nhập
<b>Kỳ này</b>				
Nguyễn Văn Kha - Chủ tịch HĐQT/Thành viên Ủy ban kiểm toán	533.800.000	902.000.000	1.200.000.000	2.635.800.000
Đình Quang Chiến - Phó Chủ tịch HĐQT/Thành viên Ủy ban kiểm toán	493.800.000	852.000.000	1.100.000.000	2.445.800.000
Trần Quang Hiện – Thành viên HĐQT độc lập/ Trưởng ban Ủy ban kiểm toán	-	502.000.000	1.165.800.000	1.667.800.000
Nguyễn Thu Phương –Thành viên HĐQT độc lập	-	-	20.000.000	20.000.000
Vũ Gia Cường – Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám Đốc	416.514.286	802.000.000	1.000.000.000	2.218.514.286
Lê Minh Tuấn - Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám Đốc	417.442.857	502.000.000	800.000.000	1.719.442.857
Nguyễn Hồng Khiêm - Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám Đốc	368.767.033	502.000.000	800.000.000	1.670.767.033
Nguyễn Hữu Lập - Phó Tổng Giám đốc	373.959.341	302.000.000	-	675.959.341
Đình Đức Tiếp – Phó Tổng Giám Đốc	411.376.923	502.000.000	-	913.376.923
Trần Trọng Nghĩa - Phó Tổng Giám đốc	427.660.001	502.000.000	-	929.660.001
<b>Cộng</b>	<b>3.443.320.441</b>	<b>5.368.000.000</b>	<b>6.085.800.000</b>	<b>14.897.120.441</b>

# CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

	Tiền lương	Thưởng	Thù lao	Cộng thu nhập
<b>Kỳ trước</b>				
Nguyễn Văn Kha - Chủ tịch HĐQT	365.440.000	122.000.000	1.000.000.000	1.487.440.000
Đình Quang Chiến - Phó Chủ tịch HĐQT/Thành viên Ủy ban kiểm toán	353.440.000	112.000.000	900.000.000	1.365.440.000
Trần Quang Hiện - Thành viên HĐQT độc lập/ Thành viên Ủy ban kiểm toán	-	42.000.000	882.363.077	924.363.077
Vũ Gia Cường - Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám Đốc	322.747.692	102.000.000	800.000.000	1.224.747.692
Lê Minh Tuấn - Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám Đốc	314.209.231	92.000.000	600.000.000	1.006.209.231
Nguyễn Hồng Khiêm - Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám Đốc	285.824.615	92.000.000	600.000.000	977.824.615
Nguyễn Hữu Lập - Phó Tổng Giám đốc	285.824.615	92.000.000	-	377.824.615
Đình Đức Tiệp - Phó Tổng Giám đốc	291.016.923	92.000.000	-	383.016.923
Trần Trọng Nghĩa - Phó Tổng Giám đốc	302.178.462	98.000.000	-	400.178.462
<b>Cộng</b>	<b>2.520.681.539</b>	<b>844.000.000</b>	<b>4.782.363.077</b>	<b>8.147.044.616</b>

### 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.

### 3. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

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

Lập, ngày 16 tháng 8 năm 2021

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Người đại diện theo pháp luật

Nguyễn Kim Huệ

Đỗ Huy Khải



Nguyễn Văn Kha

