

CÔNG TY CỔ PHẦN  
PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM



CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc  
THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM  
Independence - Freedom - Happiness

Số/No. **07**/CBTT-LIDECO-2025

Hà Nội, ngày 08 tháng 04 năm 2025  
Ha Noi, day 08 month 04 year 2025

CÔNG BỐ THÔNG TIN  
TRÊN CỔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ  
CỦA SGDCK TP.HCM

**DISCLOSURE OF INFORMATION ON  
THE HOCHIMINH STOCK EXCHANGE'S  
PORTAL**

Kính gửi/ To:

- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước/ *The State Securities Commission*
- Sở Giao dịch Chứng khoán Việt Nam/ *Vietnam Exchange*
- Sở Giao dịch chứng khoán TP.HCM/ *Hochiminh Stock Exchange*
- Tên tổ chức / Organization name: Công ty cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm/ *Tu liem urban development joint stock company*
- Mã chứng khoán/ Securities Symbol: NTL
- Địa chỉ trụ sở chính/ Address: Số 8 Đường Hoàng Tăng Bí – Quận Bắc Từ Liêm – Hà Nội/ No.8 Hoang Tang Bi street, Dong Ngac ward, Bac Tu Liem District, Ha Noi city.
- Điện thoại/ Telephone: 024.22213518
- Email: cbtt@lideco.vn
- Người thực hiện công bố thông tin/ Submitted by: Ông Lê Minh Tuấn / mr Le Minh Tuan
- Chức vụ/ Position: Chủ tịch HĐQT/ Chairman of B.O.D

Loại thông tin công bố: ☒ định kỳ ☐ bất thường ☐ 24h ☐ theo yêu cầu

Information disclosure type: ☒ Periodic ☐ Irregular ☐ 24 hours ☐ On demand

**Nội dung thông tin công bố (\*)/ Content of Information disclosure (\*):**

- Báo cáo thường niên năm 2024/ *Annual report 2024*

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 08/04/2025 tại đường dẫn: <http://lideco.vn/?p=7931>

*This information was disclosed on Company on date 08/04/2025 Available at:  
<http://lideco.vn/?p=7931>*



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

*I declare that all information provided in this paper is true and accurate; I shall be legally responsible for any misrepresentation.*

*Đại diện tổ chức*

**Organization representative**

Người đại diện theo pháp luật/Người UQ CBTT

*Legal representative/Party authorized to disclose information*

(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)

*(Signature, full name, position, and seal)*



**CHỦ TỊCH HĐQT**

*Lê Minh Xuân*





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

---



**BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN/ANNUAL REPORT**

**NĂM 2024**

**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*: 1.219.799.000.000 VND
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu/ *Owner's capital*: 1.219.799.000.000 VND
- Địa chỉ/ *Address*: Số 8 đường Hoàng Tăng Bí – Quận Bắc Từ Liêm – Hà Nội. /8 Hoang  
Tang Bi street – Dong Ngac ward – Bac Tu Liem District – Ha Noi.
- Điện thoại/ *Telephone*: 024.221.3518 - Fax: 024.221.4125 - Email: [lideco@lideco.vn](mailto:lideco@lideco.vn)
- Website: <http://www.lideco.vn>
- Mã cổ phiếu/ *Securities code*: NTL

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

## Thành lập/ Establishment

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.

*Tu Liem Urban Development Joint Stock Company, formerly known as Tu Liem Construction Enterprise, was established in 1974.*

## Chuyển đổi sở hữu thành Công ty cổ phần/ Conversion to a Joint Stock Company

- ❖ 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 17 ngày 24/07/2024. Vốn điều lệ là **1.219.799.000.000 đồng** (*Một nghìn hai trăm mười chín tỷ bảy trăm chín mươi chín triệu 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.
  
- ❖ 29/07/2020      Công ty hoàn tất thay đổi đăng ký kinh doanh lần thứ 14 sau khi thông qua Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020 nội dung hủy cổ phiếu quỹ, giảm vốn Điều lệ.  
  
 Ngày 11/09/2020, Sở giao dịch chứng khoán TP HCM đã có quyết định thay đổi đăng ký niêm yết chấp thuận cho Công ty cổ phần phát triển Đô thị Từ Liêm được thay đổi đăng ký niêm yết chứng khoán với nội dung thay đổi giá trị, số lượng chứng khoán niêm yết kể từ ngày 15/09/2020.  
  
 Vốn điều lệ sau khi thay đổi là: **609.899.500.000 đồng.**
  
- ❖ 21/04/2023      Đại hội cổ đông thường niên Công ty đã thông qua thay đổi địa chỉ trụ sở chính về Công ty Số 8 đường Hoàng Tăng Bí – Quận Bắc Từ Liêm – Hà Nội. Công ty đã hoàn tất việc chuyển trụ sở Công ty vào tháng 4/2023 và thay đổi đăng ký kinh doanh, điều lệ Công ty theo quy định.
  
- ❖ 23/04/2024      ĐHĐCĐ đã bầu cử HĐQT nhiệm kỳ 2024-2029 và thực hiện các nội dung: Thay đổi người Đại diện pháp luật, thay đổi ngành nghề kinh doanh của Công ty và thông qua phương án tăng vốn điều lệ bằng phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu  
  
 Vốn điều lệ sau khi thay đổi là: **1.219.799.000.000 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 KĐT 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.
- ❖ Năm 2014 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 Lideco1
- ❖ Năm 2016
 

Quyết định đầu tư dự án chung cư cao tầng tại lô 4,5 Phường Trần Hưng Đạo, Khu đô thị Bãi Muối (GDII) Phường Cao Thắng và Khu dân cư đô thị thuộc khu 1,2 phường Hà Khánh, TP Hạ Long.

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.

- ❖ Năm 2017 Phê duyệt phương án thoái vốn tại Công ty CP Lideco 2.
- ❖ Năm 2018 Phê duyệt phương án thoái vốn tại Công ty CP Lideco 8.
- ❖ 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.
  
- ❖ Năm 2020 Bầu bổ sung 01 TV ĐLHĐQT đảm bảo tỷ lệ TV ĐL HĐQT và thành viên HĐQT không điều hành theo quy định pháp luật hiện hành.
  
- ❖ Năm 2021 Tập trung đầu tư, xây dựng, kinh doanh các dự án đang có sẵn. Ổn định bộ máy tổ chức, quản lý và quản trị Công ty. Tiếp tục theo đuổi các dự án được giao lập quy hoạch và nghiên cứu mở rộng quỹ đất.
  
- ❖ Năm 2023 Hoàn tất việc thay đổi trụ sở chính Công ty về địa điểm văn phòng trụ sở cũ Công ty tại số 8 – Hoàng Tăng Bí – Bắc Từ Liêm – Hà Nội.
  
- ❖ Năm 2024 Hội đồng quản trị Công ty nhiệm kỳ mới 2024-2029 đã thành lập tiểu ban chiến lược nghiên cứu và đưa ra các báo cáo chiến lược theo yêu cầu của HĐQT về các lĩnh vực khác nhau trong đó có lĩnh vực đầu tư cổ phiếu niêm yết và dự án đầu tư bất động sản tiềm năng.
  
- ❖ June 16th 2004 *The company was converted from a state-owned enterprise into a joint stock company (with no state ownership) under Decision No. 3755/QĐ-UB issued by the People's Committee of Hanoi City. It was renamed House Business and Construction Investment Joint Stock Company.*
  
- ❖ May 2007 *The company completed its charter capital increase from 37.8 billion VND to 82 billion VND and changed its name to Tu Liem Urban Development Joint Stock Company (LIDECO).*

❖ *Present*

*The company operates under the Business Registration Certificate with enterprise code: 0101533886 issued by the Hanoi Department of Planning and Investment, with the 17th amendment dated July 24th 2024. Its charter capital is 1,219,799,000,000 VND (One trillion two hundred nineteen billion seven hundred and ninety-nine million Vietnamese dong).*

***Listing***

❖ *July 21<sup>st</sup> 2007*

*The company's shares (Stock Code: NTL) were officially traded on the Ho Chi Minh City Stock Exchange (HOSE) with a total of 8,200,000 shares.*

❖ *02<sup>nd</sup> Quarter /2008*

*Following the Resolution of the Annual General Meeting (AGM) in 2007, the company listed an additional 8,200,000 shares, increasing the total to 16,400,000 shares and raising the charter capital to 164 billion Vietnamese dong.*

❖ *02<sup>nd</sup> Quarter/2010*

*According to the Resolution of the Annual General Meeting (AGM) in 2010, the company listed an additional 32,800,000 shares, increasing the total to 16,400,000 shares and raising the charter capital to 328 billion Vietnamese dong.*

❖ *02<sup>nd</sup> Quarter/2011*

*Following the Resolution of the Annual General Meeting (AGM) in 2011, the company listed an additional 30,800,000 shares, increasing the total to 63,600,000 shares and raising the charter capital to 636 billion Vietnamese dong.*

- ❖ *July 29<sup>th</sup> 2020*      *The company completed its 14<sup>th</sup> business registration amendment following the Resolution of Annual General Meeting (AGM) in 2020 regarding treasury stock cancellation and charter capital reduction.*  
*On September 11<sup>th</sup> 2020, Ho Chi Minh City Stock Exchange issued a decision to change the listing registration, approving Tu Liem Urban Development Joint Stock Company to change its stock listing registration with the content of changing the value and quantity of listed stocks from September 15<sup>th</sup> 2020.*

*Charter capital after adjustment: 609,899,500,000 VND.*

- ❖ *April 21<sup>st</sup> 2023*      *The Annual General Meeting (AGM) approved the relocation of the company's headquarters to No. 8 Hoang Tang Bi Street, Bac Tu Liem District, Hanoi. The company completed the relocation in April 2023, along with business registration and company charter updates.*

- ❖ *April 23<sup>rd</sup> 2024*      *The Annual General Meeting (AGM) elected the Board of Directors for the 2024-2029 term and approved several key decisions: Change of legal representative, modification of the company's business activities, capital increase through the issuance of shares from owner's equity.*

*Charter capital after adjustment: 1,219,799,000,000 VND.*

#### ***Other events***

- ❖ *In 2006*      *Established Investment & Construction Consulting Enterprise.*
- ❖ *In 2007*      *Established three additional construction enterprises: (Construction Enterprise No. 1, Construction Enterprise No. 2, Construction Enterprise No. 3)*  
*Established Project Management Board for North of National Highway 32 New Urban Area.*  
*Established Consulting and Supervision Division.*

- ❖ *In 2008*                      *Established two more enterprises (Electrical & Infrastructure Construction Enterprise, Finishing & Interior-Exterior Decoration Enterprise)*
  
- ❖ *In 2009*                      *Converted two enterprises into joint-stock companies, which the company contributes 51% of capital (Investment & Construction Consulting Enterprise converted into LIDECO 1 Joint Stock Company; Construction Enterprise No. 3 converted into LIDECO 3 Joint Stock Company)*
  
- ❖ *In 2010*                      *Converted two more enterprises into joint-stock companies, which the company contributes 51% of capital (Construction Enterprise No. 2 converted into LIDECO 2 Joint Stock Company, Construction Enterprise No. 1 converted into LIDECO 8 Joint Stock Company)*  
*Established LIDECO - Hoa Son One Member Company Limited*  
*Established LIDECO Real Estate Trading Floor, ensuring compliance with real estate business regulations.*  
*Established Steering Committee for Housing Completion at North of National Highway 32 New Urban Area Project to promptly handle issues, maintain construction quality and protect customer rights.*  
*Developed a quality management system according to ISO 9001:2008, certified and issued Certificate by BSI.*
  
- ❖ *In 2012*                      *Discontinued investment in Hoa Son Urban Area Project.*  
*Divested capital and approved the transfer of capital in LIDECO 3 Joint Stock Company.*
  
- ❖ *In 2014*                      *Approved full divestment of its 51% contributed capital in LIDECO 1 Joint Stock Company.*
  
- ❖ *In 2016*                      *Approved investment in a high-rise apartment project at: Lot 4,5, Tran Hung Dao Ward, Bai Muoi Urban Area (Phase II), Cao Thang Ward and Urban residential area of Zone 1,2, Ha Khanh Ward, Ha Long City*  
*Established a company branch to execute projects in Ha Long City,*



*Quang Ninh Province.*

- ❖ *In 2017*                      *Upgraded the quality management system from ISO 9001:2008 to ISO 9001:2015.*
- ❖ *In 2018*
- ❖ *In 2019*                      *Approved divestment plans at LIDECO 2 Joint Stock Company*  
*Approved divestment plans at LIDECO 8 Joint Stock Company*  
*Elected the Board of Directors (BOD) for the 2019-2024 term, assigned responsibilities, reappointed and strengthened the company's leadership.*
- ❖ *In 2020*  
  
*Appointed an additional independent member of the Board of Directors, ensuring compliance with regulations regarding the ratio of independent members of the Board of Directors and non-executive members of the Board of Directors in accordance with current regulations.*
- ❖ *In 2021*  
  
*Concentrated on investing, developing, and managing ongoing projects. Stabilized corporate structure, management, and governance. Continued pursuing assigned planning projects and expanded land reserves.*
- ❖ *In 2023*  
  
*Relocated headquarters back to the former office at No. 8 Hoang Tang Bi, Bac Tu Liem, Hanoi.*
- ❖ *In 2024*  
  
*The new Board of Directors (2024-2029 term) established a Strategic Committee to conduct research and provide strategic reports at the request of the Board of Directors on various areas, including: Listed stock investments and Potential real estate investment projects*

## *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;

- *Lines of the business:*

- ❖ *Investment in development and business in exploitation of new urban area projects, residential areas and industrial parks;*
- ❖ *Construction of civil, traffic, irrigational and industrial works;*
- ❖ *Provision of construction investment consulting services: Project management, investment project preparation, construction design, construction quality inspection and construction equipment;*
- ❖ *Real estate business;*
- ❖ *Exploitation of construction materials;*

- *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.

*The Company's main location of business is in Hanoi. In 2016, the Company established LIDECO - Ha Long Branch to invest in projects in Quang Ninh Province.*

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

*General Meeting of Shareholders*

*Board of Directors*

*General Directorate*

- *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.

*Maintain and effectively operate the Company's management structure including 5 functional divisions, 2 project management boards, and 1 branch in Ha 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/ Short-term objectives**

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.

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

*Accelerate the investment process of projects and implement business operations on schedule to ensure optimal project exploitation efficiency, in line with the company's overall development strategy.*

*Actively seek new investment opportunities in domestic projects to expand investments, serving the objective of sustainable development.*

*Effectively analyze market trends and manage financial investments. Expand investment cooperation and equity contributions in potential and high-performing businesses and projects in the real estate sector.*

*Research, propose and develop optimal capital mobilization plans to support the company's ongoing projects.*

*Strengthen the management structure, recruit, and train a team of competent and qualified personnel to meet the company's production and business requirements.*

*Enhance financial capacity, business performance, and competitiveness, while expanding the scale and scope of operations. Accelerate LIDECO's growth to position it as a leading real estate enterprise in Vietnam.*



- *Development strategies in medium and long term.*

*Continue researching and investing in real estate business, urban development, and residential projects. Diversify products to ensure stable revenue and profit growth.*

- **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.

*Continue researching and investing in real estate business, urban development, and residential projects. Diversify products to ensure stable revenue and profit growth.*

- **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”.

*Focus on building a company with comprehensive development based on its core business in real estate investment and development, ensuring stable profit and dividend growth while continuously strengthening and promoting the "LIDECO" brand.*

*Maximize resources to enhance competitiveness and continuously improve the material and spiritual well-being of employees. Develop a corporate culture that reflects the unique identity of "LIDECO."*

## **5. Các rủi ro/ Risks:**

Những thay đổi về điều kiện kinh tế, chính trị, pháp lý hay chính sách cũng như đặc thù trong đầu tư, kinh doanh BĐS có thể ảnh hưởng đến tình hình kinh doanh sản phẩm, tình hình tài chính cũng như các định hướng phát triển trong tương lai của Công ty.

Để kiểm soát tốt các rủi ro có thể gặp phải trong công tác điều hành kinh doanh cũng như quản trị Công ty, HĐQT Công ty luôn tăng cường giám sát hoạt động của ban TGD, các phòng/ ban thông qua các quy định nội bộ, các chương trình làm việc của UBKT, tiểu ban KTNB. Thường xuyên cập nhật các chính sách, chế độ pháp luật hiện hành để đảm bảo tính tuân thủ và có các chiến lược kinh doanh phù hợp.

*Changes in economic, political, legal conditions, or policies, as well as the unique challenges of real estate investment and business, may impact product sales, financial*



*performance and future development strategies.*

*To effectively manage risks in business operations and corporate governance, the Board of Directors (BOD) continuously supervises the General Directorate and various departments through internal regulations, the Auditing Committee's programs, and internal control subcommittees. Regularly updating current legal policies and regulations ensures compliance and allows for the adoption of appropriate business strategies.*

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

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

Năm 2024, ĐHĐCĐ đã bầu HĐQT nhiệm kỳ 2024-2029, đại hội cũng đã thông qua những nội dung quan trọng về kế hoạch, mục tiêu trong năm 2024 và cả nhiệm kỳ. Trên cơ sở đó HĐQT đã triển khai quyết liệt các biện pháp để thực hiện nhiệm vụ được đại hội giao. Công ty đã hoàn thành vượt kế hoạch kinh doanh năm 2024 đã được ĐHĐCĐ 2024 phê duyệt, đảm bảo được quyền lợi, nghĩa vụ cho cổ đông cũng như nghĩa vụ, trách nhiệm với ngân sách nhà nước, với người lao động, khách hàng, đối tác.

*In 2024, the GMS elected the Board of Directors for the 2024-2029 term, and the General Meeting also approved important contents on the plan and goals in 2024 and the entire term. On that basis, the Board of Directors has resolutely implemented measures to carry out the tasks assigned by the General Meeting. the Company has exceeded the business plan in 2024 approved by the 2024 General Meeting of Shareholders, ensuring the rights and obligations of shareholders, as well as obligations and responsibilities to the state budget, employees, customers and partners.*

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

STT/NO.	NỘI DUNG/ CONTENTS	KẾ HOẠCH/ PLAN	THỰC HIỆN/ IMPLEMENTATION	% HT/ COMPLETION
1	Doanh Thu/ Revenue	750 billion dong	1.489 billion dong	198.5
2	Lợi nhuận trước thuế/ Profit before tax	320 billion dong	838 billion dong	261.8
3	Cổ tức/ Dividend	12% of dividend in cash	12% of dividend in cash	100

4	Thu nhập bình quân Average income	23.000.000 dong/1person/month	23.000.000 dong/1person/month	100
---	--	----------------------------------	----------------------------------	-----

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

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

- ❖ Ông Đinh Đức Tiếp – TGD/ Chief executive officer
- ❖ Ông Nguyễn Hồng Khiêm - Phó Tổng giám đốc/ Deputy Director
- ❖ Ông Trần Trọng Nghĩa – Phó Tổng giám đốc/ Deputy Director
- ❖ Ông Nguyễn Ngọc Thắng – Phó Tổng giám đốc/ Deputy Director
- ❖ Ông Đỗ Huy Khải – Kế toán trưởng/ Senior Manager of finance – accounting department & chief accountant

### Tóm tắt lý lịch/ Summary of background

**Họ và tên:** Đinh Đức Tiếp

**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:** Từ 04/ 2008 đến 10/2010 là kỹ sư xây dựng công ty CP xây dựng và Thương mại Sao Bắc

Từ 11/2009 đến 12/2010 là chuyên viên Công ty CP phát triển đô thị Từ Liêm

Từ 01/2011 đến 05/2012 là Tổng giám đốc Công ty đầu tư và dầu khí Miền Nam

Từ 06/2012 đến 12/2014 là Phó Giám đốc Công ty CP xây dựng DETECH Hà Nội

Từ 01/2015 đến 31/12/2018 là Giám đốc Công ty CP phát triển đầu tư xây dựng Tây Đô

Từ 04/2019 đến 23/04/2024 làm tại Công ty CP phát triển đô thị Từ Liêm – Chức vụ Phó TGD

Từ 04/2024 đến nay giữ chức vụ TGD Công ty

Số CP nắm giữ (tại thời điểm 10/03/2025): 0%

Tỷ lệ sở hữu chứng khoán của mẹ là bà Nguyễn Thị Mai.

Sở hữu 3.862.880 cp NTL ( 3.17%)

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 10/03/2025): 1.850.048 cổ phần

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 & Giám đốc Chi nhánh Hạ Long

Số CP nắm giữ (tại thời điểm 10/03/2025): 0 cổ phần

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 10/03/2025):	0 cổ phần
<b>Họ và tên:</b>	<b>NGUYỄN NGỌC THẮNG</b>
Giới tính:	Nam
Ngày tháng năm sinh:	09/11/1983
Nơi sinh:	Hà Nội
CCCD:	001083000977
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Địa chỉ thường trú:	TDP Đông Ngạc 1, Đông Ngạc, Bắc Từ Liêm, Hà Nội
Số ĐT liên lạc:	042.2214124
Trình độ chuyên môn:	Kỹ sư xây dựng – Kỹ sư cấp thoát nước

Quá trình công tác:

+ Từ 2007-2016	Cán bộ kỹ thuật Công ty CP Phát triển đô thị Từ Liêm
+ 2016-2020	Phó ban kỹ thuật – Chi nhánh Công ty CP Phát triển đô thị Từ Liêm LIDECO Hạ Long.
+ 2020-2024	Phó phòng tư vấn giám sát - Công ty CP Phát triển đô thị Từ Liêm
+ T4/2024 – Nay	Phó TGD - Công ty cổ phần phát triển Đô thị Từ Liêm & Trưởng phòng TCHC
Số CP nắm giữ (tại thời điểm 10/03/2025):	860.112 cổ phần

*Full name:* **Dinh Duc Tiep**

*Gender :* **Male**

*Date of birth:* **25/11/1984**

*Place of birth:* **Hai Quang, Hai Hau, Nam Dinh**

*ID Card/ Citizen Identity Card No.:* **013479820 issued on 10/11/2011 by Hanoi City's Police**

*Nationality:* **Vietnamese**

*Ethnic Group:* **Kinh**

*Permanent residence:* **Room 214 - CT2A – My Dinh II Urban Area – Group 12, My Dinh II, Nam Tu Liem, Hanoi**

*Phone number:* **024.2214124**

*Education:* **Undergraduate**

*Qualification:* **Civil Engineer**

*Summary of working process:*

**04/2008 – 10/2010: Civil Engineer, North Star Construction - Trading Joint Stock Company**

**11/2009 – 12/2010: Specialist, Tu Liem Urban Development Joint Stock Company.**

**01/2011 – 05/2012: General Director, Southern Investment and Petro Corporation**

06/2012 – 12/2014: Deputy Director, DETECH Hanoi Construction Joint Stock Company.

01/2015 – 31/12/2018: Director, Tay Do Investment Development Construction Joint Stock Company.

04/2019 – 23/04/2024: Deputy General Director, Tu Liem Urban Development Joint Stock Company.

04/2024 – Present: General Director, Tu Liem Urban Development Joint Stock Company.

Number of shares held (as of 10/03/2025): 0%

Shareholding percentage of the mother - Mrs. Nguyen Thi Mai Holding 3.862.880 NTL shares ( 3.17%)

Full name: **NGUYEN HONG KHIEM**

Gender : Male

Date of birth: 21/1/1977

Place of birth: Tay Mo – Tu Liem – Hanoi

ID Card/ Citizen Identity Card No.: 011836222

Nationality: Vietnamese

Ethnic Group: Kinh

Permanent residence: B20/D21 Dich Vong New Urban Area – Cau Giay – Hanoi

Phone number: 042.2214124

Qualification: Civil Engineer  
Master of Business Administration

Working process: Construction Team Leader, House Business and  
+ 2000-7/2007 Construction Investment Joint Stock Company



+ 8/2007 - 07/2010	<i>Standing Deputy Head, Project Management Board of the North of National Highway 32 New Urban Area.</i>
+ 08/2010 – present	<i>Head of Project Management Board of the North of National Highway 32 New Urban Area.</i>
+ 11/2/2014 – present	<i>Deputy General Director and Head of Project Management Board of the North of National Highway 32 New Urban Area.</i>
+ 4/2019 – present	<i>Member of Board of Directors &amp; Deputy General Director</i>
<i>Current positions at the listed organization:</i>	<i>Member of Board of Directors &amp; Deputy General Director</i>
<i>Number of shares held (as of 10/03/2025):</i>	<i>1.850.048 shares</i>
<i>Full name:</i>	<b>TRAN TRONG NGHIA</b>
<i>Gender</i>	<i>Male</i>
<i>Date of birth:</i>	<i>8/8/1971</i>
<i>Place of birth:</i>	<i>Chi Linh – Hai Hung</i>
<i>ID Card/ Citizen Identity Card No.:</i>	<i>011630554</i>
<i>Nationality:</i>	<i>Vietnamese</i>
<i>Ethnic Group:</i>	<i>Kinh</i>
<i>Permanent residence:</i>	<i>Group 2, Zone 4C, Hong Hai Ward, Ha Long City, Quang Ninh</i>
<i>Phone number:</i>	<i>0333.820678</i>
<i>Qualification:</i>	<i>Bachelor of Economics</i>
<i>Working process:</i>	
+ 10/1997- 10/2007	<i>Royal International Corporation</i>
+ 11/2007 - 6/2016	<i>Hoang Long Financial Investment Joint Stock Company</i>
+ 6/2016 – Present	<i>Deputy General Director of the Company &amp; Director</i>

*Number of shares held (as of 10/03/2025):* *of Ha Long Branch*  
*0 shares*

*Full name:* **DO HUY KHAI**

*Gender* *Male*

*Date of birth:* *7/5/1976*

*Place of birth:* *Chuong My, Hanoi*

*ID Card/ Citizen Identity Card No.:* *013184377*

*Nationality:* *Vietnamese*

*Ethnic Group:* *Kinh*

*Permanent residence:* *To Hieu, Ha Cau, Ha Dong, Hanoi*

*Phone number:* *042.2214124*

*Qualification:* *Bachelor of Economics - NEU*

*Working process:*

+ 1998-2002 *Accountant of Song Da Yaly Cement Joint Stock Company – Gia Lai - HN*

+ 2003-2004 *Head of Accounting Division of Enterprise 504- Song Da Company 5*

+ 2005-2008 *Accountant of Tu Liem Urban Development Joint Stock Company*

+ 2009-T4/2015 *Deputy Head of Accounting Division - Tu Liem Urban Development Joint Stock Company*

+ T5/2015 – Nay *Chief Accountant of Tu Liem Urban Development Joint Stock Company*

*Number of shares held (as of 10/03/2025):* *0 shares*

*Full name:* **NGUYEN NGOC THANG**

<i>Gender</i>	<i>Male</i>
<i>Date of birth:</i>	<i>09/11/1983</i>
<i>Place of birth:</i>	<i>Hanoi</i>
<i>ID Card/ Citizen Identity Card No.:</i>	<i>001083000977</i>
<i>Nationality:</i>	<i>Vietnamese</i>
<i>Ethnic Group:</i>	<i>Kinh</i>
<i>Permanent residence:</i>	<i>Dong Ngac Group 1, Dong Ngac, Bac Tu Liem, Hanoi</i>
<i>Phone number:</i>	<i>042.2214124</i>
<i>Qualification:</i>	<i>Civil Engineer - Engineer of Water Supply and Drainage</i>
<i>Working process:</i>	
<i>+ 2007-2016</i>	<i>Technician of Tu Liem Urban Development Joint Stock Company</i>
<i>+ 2016-2020</i>	<i>Deputy Head of Technical Division – LIDECO Ha Long Branch of Tu Liem Urban Development Joint Stock Company</i>
<i>+ 2020-2024</i>	<i>Deputy Head of Consulting and Supervision Division - Tu Liem Urban Development Joint Stock Company</i>
<i>+ 4/2024 - present</i>	<i>Deputy General Director - Tu Liem Urban Development Joint Stock Company &amp; Head of Organizational and Administrative Division</i>
<i>Number of shares held (as of 10/03/2025):</i>	<i>860.112 shares</i>

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

Ngay sau ĐHĐCĐ thường niên 23/4/2024, HĐQT nhiệm kỳ 2024-2029 đã tổ chức phiên họp đầu tiên và bầu Chủ tịch HĐQT, Phó chủ tịch HĐQT, bổ nhiệm TGD, các Phó TGD công ty. HĐQT Công ty cũng đã thực hiện việc phân công nhiệm vụ các thành viên HĐQT, thành lập ủy ban kiểm toán, Ủy ban chiến lược, kiện toàn thay đổi tên gọi các phòng ban công ty để phù hợp với nhiệm vụ mới.



*Immediately after the Annual General Meeting of Shareholders on April 23<sup>rd</sup> 2024, the Board of Directors of the 2024-2029 term organized its first meeting and elected the Chairman of the Board of Directors, Vice Chairman of the Board of Directors, appointed the General Director, and Deputy General Directors of the company. The Board of Directors of the Company also assigned tasks to the members of the Board of Directors, established the Auditing Committee, the Strategy Committee, and reorganized and changed the names of the company's departments to suit the new tasks.*

- 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.

Tại ngày kết thúc năm tài chính Công ty có 96 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 103 nhân viên).

*As of the balance sheet date, there were 96 employees working for the Company (at the beginning of the year: 103 employees).*

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

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

#### **3.1 Dự án Chung cư LIDECO Hạ Long – Quảng Ninh/ LIDECO Apartment Building Project – Ha Long - Quang Ninh:**

Dự án đã hoàn thành và bàn giao cho khách hàng, Ban quản trị tòa nhà. Hiện tại còn tồn diện tích thương mại tầng 31 tháp B diện tích 1.077,49m<sup>2</sup>, sàn thương mại tầng 3 tháp B diện tích 1.1097.87m<sup>2</sup>, khách hàng đã đặt cọc nhưng quá hạn ký hợp đồng chưa nộp tiền. Đến nay công ty đã tích cực chào bán các sàn trên nhưng chưa bán được do việc kinh doanh thời điểm hiện nay của các sàn thương mại gặp khó khăn.

Dư nợ phải thu khách hàng còn: 2.203.171.806 đồng do phải dành bán cho các khách hàng tái định cư, các khách hàng chưa bốc thăm, Công ty đã báo cáo UBND Thành phố Hạ Long phương án xử lý.

Còn 21 căn hộ chưa được cấp sổ do khách hàng thuộc danh sách tái định cư chưa ký hợp đồng. Công ty đang làm việc với cơ quan ban ngành để hoàn thiện thủ tục cấp sổ đỏ do hết hạn thời gian thực hiện dự án.

*The project has been completed and handed over to customers and the building management board. Currently, there is still a commercial area on the 31<sup>st</sup> floor of Tower B with an area of 1,077.49m<sup>2</sup>, a commercial floor on the 3<sup>rd</sup> floor of Tower B with an area of 1,1097.87m<sup>2</sup>, the customers have deposited but have not paid on the due date under the contract. Up to now, the company has actively offered the above floors for sale but have not been able to sell them due to the current business difficulties of the commercial floors.*

*Remaining receivables from the customers: 2,203,171,806 VND due to having to sell to resettled customers and customers who have not drawn lots, the Company has reported to the People's Committee of Ha Long City for a handling plan.*

*There are 21 apartments that have not been granted certificates because the customers on the resettlement list have not signed the contracts. The Company is working with relevant agencies to complete the procedures for granting the certificates due to the expiration of the project implementation period.*

### **3.2: Dự án khu đô thị tại các phường Cao Thắng, Hà Khánh và Hà Lầm thành phố Hạ Long (23 ha) Quảng Ninh/ Urban area project in Cao Thang, Ha Khanh and Ha Lam wards, Ha Long city (23 ha), Quang Ninh**

Trong năm 2024, HĐQT Công ty đã phê duyệt đưa toàn bộ số sản phẩm thương mại còn lại của dự án ra kinh doanh. Cụ thể, phòng kinh doanh Công ty và Chi nhánh Lideco Hạ Long đã phối hợp đưa các sản phẩm ra kinh doanh vào các đợt mở bán ngày 09/04/2024, 28/5/2024, 06/06/2024 tổng số 630 lô đất thu về 1.487 tỷ đồng, và đã hoàn thành thủ tục cấp GCNQSDĐ cho toàn bộ các khách hàng trước 01/08/2024.

Công ty cũng đã bàn giao quỹ đất nhà ở xã hội: OXH1, OXH2, trường học, nhà văn hóa, trụ sở cơ quan cho Thành phố. Để phục vụ công tác nghiệm thu, bàn giao hạng mục hạ tầng của dự án cho thành phố Hạ Lon, trong năm HĐQT cũng đã phê duyệt chi phí để thực hiện thi công, sửa chữa một số tuyến đường, vỉa hè, rải thảm bê tông nhựa, sửa chữa hồ gas thoát nước, bổ sung thiết bị điều khiển & giám sát...trồng cây thay thế, khắc phục một số hạng mục hư hỏng sau bão theo yêu cầu của ban công ích thành phố.

*In 2024, the Board of Directors of the Company approved the launch of all remaining commercial products of the project. Specifically, the Company's sales department and Lideco Ha Long Branch coordinated to launch the products for sale on April 09<sup>th</sup> 2024, May 28<sup>th</sup> 2024, June 06<sup>th</sup> 2024, a total of 630 land lots, earning 1,487 billion dong, and completed the procedures for granting the land use right certificates to all customers before August 01<sup>st</sup> 2024.*

*The Company has also handed over the social housing land fund: OXH1, OXH2, schools, cultural houses and organization headquarters to the City. To serve the acceptance and handover of the project's infrastructure items to Ha Long City, during the year, the Board of Directors also approved the costs for construction and repair of some roads, sidewalks, asphalt concrete paving, repair of drainage gas pits, additional control & monitoring equipment... planting alternative trees, repairing some damaged items after the storm as required by the City's Public Welfare Committee.*

### **3.3: Dự án Khu đô thị mới Dịch Vọng – Cầu giấy – Hà nội/ Dich Vong New Urban Area Project – Cau Giay – Hanoi.**



Thực hiện thủ tục xin điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án, hiện Công ty đang hoàn tất các hồ sơ theo yêu cầu của Sở Tài chính, UBND TP Hà Nội. Dự kiến hoàn thành thủ tục trong quý 2 năm 2025.

Sau khi có chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án, Công ty sẽ tiến hành các thủ tục xin phê duyệt thiết kế cơ sở, xin giấy phép xây dựng dự án tòa nhà chung cư tại vị trí N011. Dự kiến, trong quý 3 năm 2025 sẽ xong các thủ tục cấp phép và tiến hành khởi công trong quý 4 năm 2025.

Xác định nghĩa vụ tài chính của các ô đất (CC2, CC3, DX1, DX2, DX4, DX5, CC1 và No-10 bổ sung) với Sở Nông nghiệp và môi trường. Phối hợp với các bên liên doanh Công ty CP Hoàng Hà, Công ty CP tập đoàn Hà Đô để hoàn tất các thủ tục còn lại của dự án theo yêu cầu của các cấp có thẩm quyền.

Tiếp tục làm việc với Ban quản lý dự án quận Cầu Giấy để triển khai công tác giải phóng mặt bằng các vị trí còn lại của dự án như: Tuyến đường 17.5m, ô đất CX+TG, No5, HH đồng thời làm thủ tục để bàn giao hạ tầng của dự án.

*In carrying out the procedures to request adjustment of the project's investment policy, the Company is currently completing the documents as required by the Department of Finance and the People's Committee of Hanoi City. The procedures are expected to complete in the second quarter of 2025.*

*After receiving the approval to adjust the project investment policy, the Company will carry out procedures to apply for approval of the basic design and construction permit for the apartment building project at location N011. It is expected that in the third quarter of 2025, the licensing procedures will be completed and the construction will begin in the fourth quarter of 2025.*

*Determine the financial obligations of the land plots (CC2, CC3, DX1, DX2, DX4, DX5, CC1 and additional No-10) with the Department of Agriculture and Environment. Coordinate with the joint venture parties - Hoang Ha Joint Stock Company and Ha Do Group Joint Stock Company to complete the remaining procedures of the project as required by competent authorities.*

*Continue working with the Cau Giay District Project Management Board to carry out site clearance for the remaining locations of the project such as: 17.5m Road, CX + TG, No5, HH land plots and at the same time carry out procedures to hand over the project's infrastructure.*

### **3.4: Dự án Khu đô thị mới Bắc quốc lộ 32 (Khu đô thị LIDECO) – Hoài đức – Hà nội /North of National Highway 32 New Urban Area Project (LIDECO Urban Area) -**



## Hoai Duc - Hanoi:

Thực hiện thủ tục đề nghị điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án cụ thể: điều chỉnh tiến độ, tổng mức đầu tư và đề nghị được giao xã hội hóa ô đất CC1, THCS, NT2. Dự kiến hoàn thành thủ tục trong quý 2 năm 2025. Tiếp tục đề nghị Huyện GPMB phần diện tích còn lại tại vị trí xây dựng LK6.

Làm việc với các cơ quan chức năng để bàn giao hệ thống hạ tầng kỹ thuật .

Duy trì các dịch vụ chăm sóc cây xanh, vệ sinh môi trường, an ninh bảo vệ trong thời gian bàn giao các hạng mục hạ tầng kỹ thuật còn lại của dự án.

*Carry out procedures to request adjustments to the specific project investment policy: adjust the progress, total investment and request to socialize the land plots CC1, THCS, NT2. The procedures are expected to complete in the second quarter of 2025. Continue to request the District to clear the remaining area at the construction site of LK6.*

*Work with competent authorities to hand over the technical infrastructure system.*

*Maintain tree care services, environmental sanitation, security protection during the handover of the remaining technical infrastructure items of the project.*

### 3.5: Công tác tìm kiếm các dự án khác/ Search for other projects:

HDQT công ty cũng đã nỗ lực tìm kiếm, tiếp cận các dự án trên các địa bàn như Quảng Ninh, Hải Dương, Bắc Giang. Đến nay các dự án vẫn trong giai đoạn nghiên cứu.

Trong năm 2024, HDQT Công ty đã phê duyệt chủ trương đầu tư chứng khoán ngắn hạn theo báo cáo đề xuất đầu tư của tiểu ban chiến lược, với tổng giá trị danh mục thực hiện tại thời điểm 31/12/2024 khoảng 150 tỷ đồng.

*The Board of Directors has also made efforts to search for and approach projects in areas such as Quang Ninh, Hai Duong, and Bac Giang. Up to now, the projects are still in the research phase.*

*In 2024, the Board of Directors approved the short-term securities investment policy according to the investment proposal report of the strategy subcommittee, with the total value of the portfolio implemented as of December 31<sup>st</sup> 2024 of about 150 billion dong.*

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)*.

#### 4. Tình hình tài chính/ Financial situation

a) Tình hình tài chính/ *Financial situation* (ĐVT: triệu đồng)

Chỉ tiêu/ <i>Financial Figure</i>	Năm 2023/ <i>Year</i> 2023	Năm 2024/ <i>Year</i> 2024	% tăng giảm/ % <i>change</i>
Tổng giá trị tài sản/ <i>Total asset</i>	2.035.334	2.178.124	+7.02
Doanh thu thuần/ <i>Net revenue</i>	914.023	1.441.314	+57.69
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/ <i>Profit from operating activities</i>	477.636.	853.057	+78.6
Lợi nhuận khác/ <i>Other profits</i>	-16.823	-14.075	-16.33
Lợi nhuận trước thuế/ <i>Profit before tax</i>	457.940	838.981	+82.07
Lợi nhuận sau thuế/ <i>Profit after tax</i>	364.190	620.095	+70.27
Tỷ lệ trả cổ tức/ <i>Payout ratio</i>	25%	12%	-52

- Các chỉ tiêu khác/ *other figures:*

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

Chỉ tiêu/ <i>Benchmarks</i>	Năm 2023/ <i>Year</i> 2023	Năm 2024/ <i>Year</i> 2024	Ghi chú/ <i>Note</i>
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán/ <i>Solvency ratio</i>			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn/ <i>Current ratio:</i>	3.49	5.71	
Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn ( <i>Short term Asset/Short term debt</i> )			
+ Hệ số thanh toán nhanh/ <i>Quick ratio:</i>	1.94	3.95	
<u>Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho/</u> Nợ ngắn hạn <u><i>Short term Asset - Inventories</i></u> <u><i>Short term Debt</i></u>			
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn/ <i>capital structure Ratio</i>			

+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản ( <i>Debt/Total assets ratio</i> )	<b>0.28</b>	<b>0.19</b>	
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu ( <i>Debt/Owners' Equity ratio</i> )	<b>0.39</b>	<b>0.23</b>	
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động/ <i>Operation capability Ratio</i>			
+ Vòng quay hàng tồn kho/ <i>Inventory turnover:</i>	<b>0.35</b>	<b>0.74</b>	
Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân ( <i>Cost of goods sold/Average inventory</i> )			
Doanh thu thuần/Tổng tài sản ( <i>Net revenue/ Total Assets</i> )	<b>0.45</b>	<b>0.66</b>	
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> )	<b>0.4</b>	<b>0.43</b>	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu ( <i>profit after tax/ total capital Ratio</i> )	<b>0.25</b>	<b>0.35</b>	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản ( <i>profit after tax/ Total assets Ratio</i> )	<b>0.18</b>	<b>0.28</b>	
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần ( <i>Operating profit/ Net revenue Ratio</i> )	<b>0.52</b>	<b>0.59</b>	

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

a) Cổ phần/*Shares:*

Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành:

121.979.900

Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng:	121.979.900
Cổ phiếu phổ thông:	121.979.900
Cổ phiếu ưu đãi:	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại:	
Cổ phiếu phổ thông:	
Cổ phiếu ưu đãi:	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành:	121.979.900
Cổ phiếu phổ thông:	121.979.900
Cổ phiếu ưu đãi:	-

<i>Number of shares registered for issuance:</i>	<i>121.979.900</i>
<i>Number of shares sold to the public:</i>	<i>121.979.900</i>
<i>Common shares:</i>	<i>121.979.900</i>
<i>Preferred shares:</i>	<i>-</i>
<i>Number of shares repurchased:</i>	
<i>Common shares:</i>	
<i>Preferred shares:</i>	<i>-</i>
<i>Number of shares outstanding:</i>	<i>121.979.900</i>
<i>Common shares:</i>	<i>121.979.900</i>
<i>Preferred shares:</i>	<i>-</i>

b) Cơ cấu cổ đông/Shareholders structure:



STT	Đối tượng	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số lượng cổ đông	Cơ cấu cổ đông (*) Shareholding structure	
					Tổ chức	Cá nhân
NO.	Subject	Number of shares	Proportional ownership (%)	Number of shareholders	Institution	Individual
1	Cổ đông lớn/ Major Shareholders	32.422.624	26.58	3	1	2
	- Trong nước/Domestic	22.928.924	18.8	2		2
	- Nước ngoài/Foreign	9.493.700	7.78	1	1	
2	Cổ đông khác/ Other shareholders	89.557.276	73.42	9.665	53	9.612
	- Trong nước/Domestic	82.147.028	67.34	9.473	24	9.449
	- Nước ngoài/Foreign	74.102.248	6.07	192	29	163
<b>TỔNG CỘNG/ TOTAL</b>		<b>121.979.900</b>	<b>100</b>	<b>9.668</b>	<b>54</b>	<b>9.614</b>
<b>Trong đó: - Trong nước/Domestic</b>		105.075.952	86.14	9.475	24	9.451
<b>- Nước ngoài/Foreign</b>		16.903.948	13.86	193	30	163

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

Công ty đã hoàn tất thủ tục thay đổi niêm yết vào ngày 05/8/2024 “Phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu” với vốn điều lệ mới là **1.219.799.000.000 đồng**.

*The company has completed on the change listing procedure on August 05<sup>th</sup> 2024 "Plan to issue shares to increase share capital from owners' equity" with a new charter capital of 1,219,799,000,000 VND.*

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

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

### 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*

Công ty đã hoàn thành vượt kế hoạch kinh doanh năm 2024 đã được ĐHCĐ 2024 phê duyệt, đảm bảo được quyền lợi, nghĩa vụ cho cổ đông cũng như nghĩa vụ, trách nhiệm với

ngân sách nhà nước, với người lao động, khách hàng, đối tác. Thể hiện sự đồng lòng, quyết tâm của HĐQT, Ban điều hành và toàn thể CBCNV trong công ty đã tận dụng được cơ hội kinh doanh trong bối cảnh nền kinh tế trong và ngoài nước còn khó khăn đặc biệt là thị trường bất động sản cũng như những tác động bởi sự thay đổi trong chính sách điều hành, hành lang pháp lý.

*the Company has exceeded the business plan in 2024 approved by the 2024 General Meeting of Shareholders, ensuring the rights and obligations of shareholders, as well as obligations and responsibilities to the state budget, employees, customers and partners. Demonstrating the consensus and determination of the Board of Directors, the Executive Committee and all employees in the company have taken advantage of business opportunities in the context of the difficult domestic and foreign economy, especially the real estate market as well as the impacts of changes in operating policies and legal corridors.*

2. *Tình hình tài chính/ Financial Situation*

a) *Tình hình tài sản/Assets*

Phân tích tình hình tài sản, biến động tình hình tài sản (phân tích, đánh giá hiệu quả sử dụng tài sản và nợ phải thu quá hạn ảnh hưởng đến kết quả hoạt động kinh doanh)/ *Analysis of assets and changes in assets (analysis and assessment of the efficiency of assets usage and bad receivable debts that affect operating results).*

Chỉ tiêu	2023		2024	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng
<b>A.TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>1.962.652.473.779</b>	<b>96.4</b>	<b>2.117.847.681.181</b>	<b>97.2</b>
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	479.335.665.214		559.000.000.000	
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	172.164.799.646		104.865.591.430	
IV. Hàng tồn kho	1.010.072.866.145		500.380.669.404	
V. Tài sản ngắn hạn khác				
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>72.682.269.197</b>	<b>3.5</b>	<b>60.277.272.845</b>	<b>2.8</b>
I. Các khoản phải thu dài hạn	5.000.000		5.000.000	
II. Tài sản cố định	49.535.517.082		48.004.820.641	
IV. Tài sản dở dang dài hạn	10.731.253.192		10.731.253.192	
V. Đầu tư tài chính dài hạn				

VI. Tài sản dài hạn khác				
<b>Tổng tài sản</b>	<b>2.035.334.742.976</b>	<b>100</b>	<b>2.178.124.954.026</b>	<b>100</b>

a) Assets

Indicators	2023		2024	
	Values	Accounts for	Values	Accounts for
<b>A.CURRENT ASSETS</b>	<b>1.962.652.473.779</b>	<b>96.4</b>	<b>2.117.847.681.181</b>	<b>97.2</b>
I. Cash and cash equivalents	479.335.665.214		559.000.000.000	
III. Short-term receivables	172.164.799.646		104.865.591.430	
IV. Inventories	1.010.072.866.145		500.380.669.404	
V. Other current assets				
<b>B. NON-CURRENT ASSETS</b>	<b>72.682.269.197</b>	<b>3.5</b>	<b>60.277.272.845</b>	<b>2.8</b>
I. Long-term receivables	5.000.000		5.000.000	
II. Fixed assets	49.535.517.082		48.004.820.641	
IV. Non-current assets in progress	10.731.253.192		10.731.253.192	
V. Long-term financial investments				
VI. Other non-current assets				
<b>Total assets</b>	<b>2.035.334.742.976</b>	<b>100</b>	<b>2.178.124.954.026</b>	<b>100</b>

b) Tình hình nợ phải trả/Debt Payable

- 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/ *None*

3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý/ *Improvements in organizational structure, policies, management.* *None*

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

**Những chỉ tiêu phấn đấu năm 2025/ Business plan in 2025:**

STT/No.	NỘI DUNG/ Contents	Giá trị/ Value
1	Doanh Thu/ Revenue	70.000.000.000



2	Lợi nhuận trước thuế/ <i>Profit before tax</i>	30.000.000.000
3	Cổ tức/ <i>Dividend</i>	10% bằng tiền mặt/ 10% in cash
4	Thu nhập bình quân/ <i>Average income</i>	23.000.000 đồng

5. Giải trình của Ban Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán (nếu có) – Không có/ None

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/ *There's no exact information*

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/ *There's no exact information*

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 thông tin chính xác/ *There's no exact information*

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 thông tin chính xác/ *There's no exact information*

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/ *There's no exact information*

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/ *There's no exact information*

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/ None*

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.*

Các dự án của Công ty luôn tuân thủ các quy định về hồ sơ pháp lý, đáp ứng các chuẩn mực về bảo vệ môi trường.

*The Company's projects always comply with legal documents and satisfy environmental protection standards.*

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.*

Tại ngày kết thúc năm tài chính Công ty có 96 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 103 nhân viên).

*As of the balance sheet date, there were 96 employees working for the Company (at the beginning of the year: 103 employees).*

Thu nhập Bình quân 23 triệu đồng/ng/th.

*Average income: 23.000.000 dong/1person/month*

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.*

Đối với người lao động trong công ty, HĐQT Công ty luôn quan tâm đảm bảo chế độ lương, thưởng, BHYT, BHXH, nghỉ du lịch hè cho toàn thể cán bộ nhân viên Công ty.

*For employees in the Company, the Board of Directors of the Company always cares about ensuring salary, bonus, health insurance, social insurance for all officers and employees of the Company. During the year, no employees were resigned.*

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/ *There's no exact information*

- 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.*

Cử cán bộ nghiệp vụ tham gia 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, an toàn PCCC ...

*The skills development and continuous learning program to support employees' employment and career development.*

*Send professional staff to attend training classes/courses to update accounting and auditing regimes, basic construction regimes, construction supervision and consultancy, fire safety, etc.*

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

Luôn xác định rõ trách nhiệm với cộng đồng, xã hội là một nhiệm vụ quan trọng để doanh nghiệp tồn tại và phát triển bền vững, HĐQT Công ty thể hiện bằng những đóng góp thiết thực thông qua các hoạt động tài trợ, ủng hộ các địa phương, cụ thể: tặng quà cho người cao tuổi, thăm hỏi các cụ già trên 80 tuổi sinh sống trong khu đô thị, ủng hộ quỹ hưu trí, cựu chiến binh, quỹ đền ơn đáp nghĩa, gia đình liệt sỹ ... Ủng hộ kinh phí cho UBND quận, phường nơi Công ty đầu tư dự án các hoạt động an sinh xã hội, các chương trình hoạt động cộng đồng. Đặc biệt, dù hạ tầng cây xanh các dự án của Công ty tại Hà Nội và Hạ Long bị ảnh hưởng thiệt hại nặng sau bão Yagi nhưng HĐQT Công ty vẫn chi hàng tỷ đồng để ủng hộ các địa phương, chung tay cùng chính quyền, mặt trận tổ quốc một số địa phương khắc phục thiệt hại của cơn bão số 3.

*Always clearly identifying responsibility to the community and society as an important task for the business to survive and develop sustainably, the Board of Directors of the Company demonstrates through practical contributions through sponsorship activities, local support, specifically: giving gifts to the elderly, visiting the elderly over 80 years old living in urban areas, supporting pension funds, veterans, gratitude funds, families of martyrs ... Supporting funds for the People's Committees of districts and wards where the Company invests in projects for social security activities, community activities programs. In particular, although the green infrastructure of the Company's projects in Hanoi and Ha Long was severely damaged after Typhoon Yagi, the Board of Directors of the Company still spent billions VND to support localities, joining hands with the authorities and the Fatherland Front of some localities to overcome the damage of Typhoon No. 3.*



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/ Null

**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.*

Trong năm 2024, HĐQT Công ty, ban TGD, người phụ trách quản trị Công ty thường xuyên cập nhật các quy định mới, các thay đổi liên quan đến các quy định pháp luật hiện hành để xây dựng hệ thống quản trị Công ty tuân thủ theo thông lệ chung, minh bạch và hiệu quả. Tham gia đầy đủ các hội thảo, diễn đàn hướng dẫn về tăng cường năng lực quản trị Công ty, thực hành quản trị Công ty hướng tới đáp ứng các yêu cầu của nhà đầu tư quốc tế cũng như nâng cao nhận thức và góp phần thúc đẩy việc chuyển đổi ESG trong tương lai.

Thực hiện tốt công tác quan hệ nhà đầu tư và tuân thủ quy định pháp luật về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Báo cáo tình hình quản trị Công ty, báo cáo thường niên, cập nhật và cung cấp thông tin minh bạch, đầy đủ.

*In 2024, the Board of Directors, the General Directorate, and the person in charge of corporate governance will regularly update new regulations and changes related to current legal regulations to build a corporate governance system that complies with common practices, is transparent and effective. Fully participate in seminars and forums on enhancing corporate governance capacity and corporate governance practices to meet the requirements of international investors as well as raise awareness and contribute to promoting ESG transformation in the future.*

*Perform well in investor relations and comply with legal regulations on information disclosure on the stock market. Report on corporate governance, annual reports, update and provide transparent and complete information.*

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

Hội đồng quản trị Công ty tổ chức các cuộc họp giao ban định kỳ theo tuần và tổng kết năm cùng với ban TGD và các trưởng/phó phòng ban công ty để tổng kết đánh giá tình hình thực hiện các nội dung công việc. Kiểm tra việc tuân thủ các quy định hiện hành cũng



như tình hình thực hiện các nghị quyết HĐQT đồng thời đưa ra các kế hoạch, mục tiêu công việc thực hiện tiếp theo.

Hàng tuần, các thành viên HĐQT khi cần thiết sẽ bố trí thời gian tham gia họp trực tiếp/trực tuyến cùng Ban TGD và các trưởng phòng/ban/chi nhánh để nghe báo cáo công việc thực hiện, các tồn tại, khó khăn và thảo luận đưa ra các hướng giải quyết công việc kịp thời.

*The Board of Directors of the Company organizes weekly and year-end meetings with the General Directorate and heads/deputy heads of departments/divisions of the Company to summarize and evaluate the implementation of tasks. Check the compliance with current regulations as well as the implementation of Board of Directors resolutions and at the same time propose plans and goals for the next implementation.*

*Every week, when necessary, members of the Board of Directors will arrange time to attend direct/online meetings with the General Directorate and heads of departments/divisions/branches to listen to reports on tasks implementation*

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

Phấn đấu hoàn thành xong thủ tục xin điều chỉnh chủ trương đầu tư 02 dự án Khu đô thị mới Dịch Vọng, Khu đô thị mới Bắc quốc lộ 32 để tập trung đầu tư và hoàn thành các nghĩa vụ còn lại với nhà nước theo quy định.

Đưa dự án đầu tư xây dựng tòa nhà chung cư N011 tại khu đô thị mới Dịch Vọng vào khởi công trong năm 2025 ngay sau khi xin được giấy phép xây dựng để tối ưu chi phí và lợi nhuận đảm bảo duy trì tình hình tài chính vững mạnh.

Tiếp tục nghiên cứu tìm kiếm cơ hội đầu tư các dự án mới có quy mô vừa với tổng mức đầu tư từ 1.500 – 2.000 tỷ đồng bằng các hình thức đấu thầu dự án, đấu giá quyền sử dụng đất hoặc mua lại, góp vốn liên doanh các dự án đã được phê duyệt chủ đầu tư, liên doanh.. để tạo quỹ đất và công việc cho Công ty trong những năm tiếp theo trên các địa bàn Hà Nội và lân cận.

Trong thời gian chờ tìm kiếm cơ hội thực hiện các dự án động sản, HĐQT tiếp tục nghiên cứu đầu tư chứng khoán ngắn hạn với tổng mức đầu tư khoảng 300 tỷ đồng.

Định hướng phát triển Công ty theo hướng quản lý hiệu quả, tiết kiệm chi phí, nâng cao khả năng sinh lời của danh mục đầu tư, quản trị rủi ro và phân bổ nguồn lực thận trọng.

*Strive to complete the procedures for requesting the adjustment of investment policies for 02 projects of Dich Vong New Urban Area and North National Highway 32 New Urban Area to focus on investment and fulfill remaining obligations to the State according to regulations.*

*Put the investment project to build apartment building N011 in Dich Vong New Urban*

Area into construction in 2025 immediately after obtaining a construction permit to optimize costs and profits to ensure the maintenance of a strong financial situation.

Continue to research and seek investment opportunities for new medium-sized projects with a total investment of 1,500 - 2,000 billion VND through project bidding, land use rights auction or repurchase, joint venture capital contribution of projects approved by investors, joint ventures... to create land funds and jobs for the Company in the following years in Hanoi and neighboring areas.

While waiting for opportunities to implement real estate projects, the Board of Directors continues to research short-term securities investments with a total investment of about 300 billion VND.

The Company's development orientation is effective management, cost savings, improving the profitability of the investment portfolio, risk management and prudent resource allocation.

The above content is a summary report of the Board of Directors' activities in 2024 and the operating plan in 2025. On behalf of the Board of Directors, I would like to express my sincere thanks to the shareholders, the General Directorate, the employees and the company's friends and partners who have always accompanied Lideco on the path of successful and sustainable development.

## **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:

<b>STT</b>	<b>Thành viên HĐQT</b>	<b>Tỷ lệ sở hữu cổ phần</b>	<b>Chức danh khác tại các tổ chức khác</b>
1	Lê Minh Tuấn Chủ tịch HĐQT/Chairman , TVHĐQT không điều hành Non-executive member of B.O.D	3.36	Không có/ None
2	Đinh Quang Chiến Phó Chủ tịch/ Vice Chairman TVHĐQT không điều hành/ Non-executive member of B.O.D	12.74%	Chủ tịch HĐQT Công ty CP Đầu tư và phát triển Điện miền trung; Thành viên HĐQT Công ty BHT BOD member of BHT, SEB



3	Vũ Gia Cường TVHĐQT không điều hành/ Non-executive member of B.O.D	6.06%	Không có/ None
4	Nguyễn Hồng Khiêm TVHĐQT/ Member of B.O.D	1.52%	Không có/ None
5	Trần Quang Hiện TV Độc lập/ Independent member of B.O.D	0%	Không có/ None
6	Lê Anh Tuấn TV Độc lập/ Independent member of B.O.D	0.16%	Không có/ None
7	Đinh Thu Thủy TVHĐQT không điều hành/ Non-executive member of B.O.D	0%	Thành viên HĐQT Công ty CP Đầu tư và phát triển Điện miền trung BOD member of of SEB

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

**Tiểu ban Kiểm toán nội bộ Công ty/ *the Company's Internal Audit Sub-Committee***

Ngày 13/05/2024 Hội đồng quản trị nhiệm kỳ mới phê duyệt danh sách các thành viên tiểu ban Kiểm toán nội bộ Công ty gồm các ông/ bà có tên sau:

*On May 13, 2024, the newly-elected Board of Directors approved the list of members of the Company's Internal Audit Sub-Committee, including the following individuals:*

TT	Họ và tên	Chức vụ	Nhiệm vụ
1	Trần Quang Hiện	UV HĐQT độc lập & Chủ tịch ủy ban kiểm toán/ Independent member of B.O.D & Audit Committee manager	Trưởng ban/ Manager
2	Đinh Đức Tiếp	TGĐ/ Chief executive officer	Phó ban/ Deputy manager
3	Đỗ Huy Khải	Kế toán trưởng/ Senior Manager of finance – accounting department & chief accountant	Phó ban thường trực/ Deputy standing manager
4	Nguyễn Thị Diệu	Trợ lý HĐQT & Phụ trách quản trị	Thành viên/ member



	Linh	công ty/ executive assistant to B.O.D & person in charge of corporate governance	
5	Trần Xuân Cường	Trưởng phòng Kinh tế/ economic management department	Thành viên/ member
6	Nguyễn Hải Long	Chuyên viên kế toán/ accounting staff	Thành viên/ member

#### **Tiểu ban chiến lược/ *The Strategy Sub-Committee***

Tiểu ban chiến lược được thành lập vào ngày 13/5/2024, gồm các thành viên sau:

*The Strategy Sub-Committee was established on May 13, 2024, including the following individuals:*

TT	Họ và tên	Chức vụ	Nhiệm vụ
1	Lê Anh Tuấn	UV HĐQT độc lập/ Independent member of B.O.D	Trưởng ban/ manager
2	Đình Quang Chiến	Phó Chủ tịch/ Vice Chairman	Thành viên/ member
3	Vũ Gia Cường	UV HĐQT/ Member of B.O.D	Thành viên/ member
4	Lê Minh Tuấn	Chủ tịch HĐQT/ Chairman	Thành viên/ member

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

- HĐQT Công ty trong năm 2024 đã tổ chức 29 cuộc họp với hình thức trực tiếp kết hợp trực tuyến để đảm bảo có đầy đủ sự tham gia của các thành viên HĐQT. Các thành viên HĐQT tham gia và biểu quyết nhất trí 100%, thể hiện sự đoàn kết, đồng thuận trong việc đưa ra các định hướng quan trọng.
- Các cuộc họp HĐQT trong năm với các nội dung quan trọng liên quan đến công tác bàn giao hạ tầng kỹ thuật các dự án Khu đô thị mới Bắc quốc lộ 32; dự án KĐT tại phường Cao thắng, Hà Khánh và Hà Lâm, TP Hạ Long; dự án KĐT mới Dịch Vọng. Phê duyệt chi phí và hỗ trợ công tác Giải phóng mặt bằng, đầu tư thi công các hạng mục phụ trợ chuẩn bị cho khởi công dự án khi được cấp phép xây dựng; Kiện toàn và rà soát, bổ nhiệm, tái bổ nhiệm nhân sự điều hành toàn Công ty đảm bảo việc sắp xếp nhân sự chuyên môn có hiệu quả cao. HĐQT cũng ban hành các quy chế, quy định nội bộ mới đảm bảo linh hoạt trong công tác quản lý, điều hành nâng cao quản trị doanh nghiệp
- HĐQT thông qua chủ trương về hoạt động kinh doanh sản phẩm dự án, đầu tư tài chính cũng như tìm kiếm cơ hội đầu tư, gia tăng quỹ đất, việc làm.. nhằm đảm bảo hiệu quả sử dụng vốn và kế hoạch kinh doanh trong tương lai.
- Các nghị quyết HĐQT ban hành trong năm bám sát nội dung nghị quyết ĐHĐCĐ nhằm đảm bảo mục tiêu hoàn thành kế hoạch kinh doanh, giữ vững sự ổn định và

bền vững của Công ty trong giai đoạn nền kinh tế có nhiều biến động.

- Các thành viên HĐQT đã hoàn thành tốt nhiệm vụ được phân công, tuân thủ các quy định của Công ty cũng như quy định pháp luật hiện hành. Chỉ đạo, giám sát việc thực hiện các nội dung nghị quyết HĐQT đã thông qua một cách hiệu quả.
- In 2024, the Company's Board of Directors organized 29 meetings in both direct and online formats to ensure full participation of the members of the Board of Directors. The members of Board of Directors participated and voted 100% unanimously, demonstrating solidarity and consensus in making important orientations.
- *The Board of Directors meetings during the year with important contents related to the handover of technical infrastructure for North of National Highway 32 New Urban Area projects; urban area projects in Cao Thang, Ha Khanh and Ha Lam wards, Ha Long City; Dich Vong New Urban Area project. Approving costs and supporting the work of Site Clearance, investment in construction of auxiliary items to prepare for the project commencement when the construction permit is granted; Completing and reviewing, appointing and reappointing the entire Company's executive personnel to ensure the arrangement of highly effective professional personnel. The Board of Directors also issued new internal regulations and rules to ensure flexibility in management and operation to improve corporate governance;*
- *The Board of Directors approved the policy on project product business activities, financial investment as well as seeking investment opportunities, increasing land funds, jobs... to ensure effective use of capital and future business plans.*
- *The Board of Directors' resolutions issued during the year closely followed the content of the General Meeting of Shareholders' resolutions to ensure the goal of completing the business plan, maintaining the stability and sustainability of the Company in a period of economic fluctuations.*
- *The members of the Board of Directors have completed their assigned tasks well and complied with the Company's regulations as well as current legal regulations. Direct and supervise the implementation of resolutions approved by the Board of Directors effectively.*
- Các Nghị quyết/Quyết định của Hội đồng quản trị (Báo cáo năm 2024)/Resolutions/Decisions of the Board of Directors (**Annual report**):

Stt No	Số Nghị quyết/ Quyết định Reso lution/De cision No.	Ngày Date	Nội dung Content	Tỷ lệ thông qua Appro val rate
-----------	--	--------------	---------------------	---



1	01/2024/ NQ- HĐQT- LIDECO	05/01/2024	<p>- Tham gia ý kiến về phương án kiến trúc Công trình “ Nhà ở chung cư cao tầng NO11 “ dự án KĐT Dịch Vọng</p> <p><i>Contributing opinions on the architectural plan for the “High-rise Apartment Building NO11” project in the Dich Vong Urban Area.</i></p> <p>- Chi phí thiết kế ý tưởng Nhà ở xã hội dự án Khu đô thị tại các phường Cao Thắng, Hà Khánh và Hà Lâm, thành phố Hạ Long</p> <p><i>Design cost for the social housing project in the urban areas in Cao Thang, Ha Khanh, and Ha Lam wards, Ha Long City.</i></p> <p>- Họp bàn phương án tham gia đầu tư dự án tại Tỉnh Hải Dương.</p> <p><i>Meeting to discuss the investment plan for a project in Hai Duong Province.</i></p>	7/7
2	02/2024/ NQ- HĐQT- LIDECO	24/01/2024	<p>HĐQT phê duyệt ước thực hiện kết quả kinh doanh năm 2023</p> <p><i>The Board of Directors approved the estimated business results for 2023.</i></p> <p>Báo cáo tình hình kiểm kê tài sản đến thời điểm 0h ngày 01/01/2024.</p> <p><i>Report on the status of asset inventory as of 12:00 AM on January 1, 2024.</i></p> <p>Phê duyệt tổng mức đầu tư và suất đầu tư trên 1m2 đất thương phẩm (kinh doanh) tại dự án khu đô thị tại các phường Cao Thắng, Hà Khánh và Hà Lâm, TP Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh.</p> <p><i>Approve the total investment and investment cost per square meter of commercial (business)</i></p>	7/7



			<p><i>land at the urban area project in Cao Thang, Ha Khanh, and Ha Lam wards, Ha Long City, Quang Ninh Province.</i></p> <p>Phê duyệt chi thưởng Tết nguyên đán, lịch nghỉ tết và các chương trình tết của Công ty.</p> <p><i>Approve the Lunar New Year bonus, holiday schedule, and New Year programs of the Company.</i></p>	
3	03/2024/ NQ- HĐQT- LIDECO	28/02/2024	<p>Nghe TVTK báo cáo phương án Thiết kế cơ sở “chung cư cao tầng NO11 “ dự án KĐT Dịch Vọng</p> <p>Phê duyệt kế hoạch tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm 2024</p> <p>Nghe TVTK báo cáo phương án Thiết kế cơ sở “chung cư cao tầng NO11 “ dự án KĐT Dịch Vọng</p> <p><i>Listening to the design consultant report on the design scheme for the “High-rise Apartment NO11” project in Dich Vong Urban Area.</i></p> <p>Phê duyệt kế hoạch tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm 2024</p> <p><i>Approve the plan to organize the 2024 Annual General Meeting of Shareholders (AGM).</i></p>	7/7
4	04/2024/ NQ- HĐQT- LIDECO	15/03/2024	<p>- Nghe báo cáo về tình hình GPMB một số vị trí còn lại tại các dự án.</p> <p><i>Listening to the report on the progress of land clearance at remaining positions in various projects.</i></p> <p>- Công tác tổ chức Đại hội cổ đông thường niên năm 2024</p> <p><i>Organizing the Annual General Meeting of Shareholders (AGM) for 2024.</i></p>	7/7

			<p>- Phê duyệt lịch nghỉ giỗ tổ Hùng Vương. <i>Approve the schedule for the Hung Kings' Commemoration holiday.</i></p> <p>- Một số nội dung khác. <i>Other related matters.</i></p>	
5	05/2024/ NQ- HĐQT- LIDECO	01/04/2024	<p>Thông qua thời gian, địa điểm, nội dung ĐHĐCĐ thường niên năm 2024. <i>Approve the time, location, and agenda for the Annual General Meeting of Shareholders (AGM) in 2024.</i></p> <p>Phê duyệt chi phí GPMB <i>Approve land clearance costs.</i></p>	7/7
6	06/2024/ NQ- HĐQT- LIDECO	09/04/2024	<p>Phê duyệt phương án tiếp tục đưa các sản phẩm của dự án “ Khu đô thị tại các phường Cao Thắng, Hà Khánh và Hà Lâm, thành phố Hạ Long “ ra kinh doanh <i>Approve the plan to continue marketing the products from the project “Urban Area in Cao Thang, Ha Khanh and Ha Lam Wards, Ha Long City” for business.</i></p>	7/7
7	07/2024/ NQ- HĐQT- LIDECO	23/04/2024	<p>- Bầu Chủ tịch, phó chủ tịch Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2024 – 2029. <i>Election of the Chairman and Vice Chairman of the Board of Directors for the 2024-2029 term.</i></p> <p>- Bổ nhiệm chức danh Tổng giám đốc Công ty. <i>Appointment of the C.E.O.</i></p>	7/7
8	08/2024/ NQ- HĐQT- LIDECO	25/04/2024	<p>- Phê duyệt chi phí GPMB tại dự án KĐTMT Dịch Vọng – Cầu Giấy – HN. <i>Approve the land clearance costs for the project “Dich Vong - Cau Giay New Urban Area –</i></p>	7/7

			<p>Hanoi.”</p> <p>- Một số nội dung liên quan tới công tác phân công nhiệm vụ các thành viên HĐQT và giao việc cho TGD sau Đại Hội cổ đông.</p> <p><i>Other matters related to the assignment of tasks for members of the Board of Directors and delegation of responsibilities to the General Director after the AGM.</i></p> <p>- Phê duyệt ngày đăng ký cuối cùng chi trả cổ tức năm 2023 cho cổ đông.</p> <p><i>Approve the record date for dividend distribution for shareholders in 2023.</i></p> <p>- Phê duyệt nghỉ lễ 30/4 và 1/5.</p> <p><i>Approve the holiday schedule for April 30th and May 1st.</i></p>	
9	09/2024/ NQ- HĐQT- LIDECO	13/05/2024	<p>- Nghe đơn vị TVKT và PCCC báo cáo phương án thiết kế cơ sở tòa nhà tòa chung cư N011 – Dự án KĐTMT Dịch Vọng – Cầu Giấy – Hà Nội.</p> <p><i>Listen to the design consultant and fire safety unit report the design plan for the apartment building N011– Dich Vong New Urban Area Project – Cau Giay – Hanoi.</i></p> <p>- Phân công nhiệm vụ các thành viên HĐQT, ban TGD, các tiểu ban giúp việc của HĐQT.</p> <p><i>Assign tasks to the members of the Board of Directors, the General Director, and the subcommittees assisting the Board of Directors.</i></p> <p>- Nghe TGD báo cáo phương án sắp xếp bộ máy nhân sự các phòng, ban Công ty.</p> <p><i>Listen to the General Director report on the</i></p>	7/7



			<i>personnel arrangement for the Company's divisions and departments.</i>	
10	10/2024/ NQ- HĐQT- LIDECO	21/05/2024	<p>- Phê duyệt chương trình du lịch hè 2024 cho CB NV toàn Công ty.</p> <p><i>Approve the 2024 summer vacation program for the whole company.</i></p> <p>- Một số nội dung khác.</p> <p><i>Other matters.</i></p>	7/7
11	11/2024/ NQ- HĐQT- LIDECO	06/06/2024	<p>Phê duyệt ban hành điều lệ tổ chức hoạt động và các quy chế</p> <p><i>Approve the issuance of the organizational structure and operational regulations</i></p> <p>V/v thông qua triển khai phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu</p> <p><i>Approve the plan to issue shares to increase the share capital from the owner's equity.</i></p>	7/7
12	12/2024/ NQ- HĐQT- LIDECO	06/06/2024	<p>- Phê duyệt mua 01 xe ô tô phục vụ công tác cho văn phòng trụ sở chính Công ty</p> <p><i>Approve the purchase of one car for office use at the Company's headquarter.</i></p> <p>- Thông qua kế hoạch đầu tư tài chính</p> <p><i>Approve the financial investment plan.</i></p>	7/7
13	13/2024/ NQ- HĐQT- LIDECO	17/06/2024	<p>Phê duyệt chi phí GPMB tại dự án– KĐTMT Dịch Vọng – Cầu Giấy – HN.</p> <p><i>Approve the land clearance costs for Dich Vong New Urban Area Project – Cau Giay – Hanoi.</i></p>	7/7
14	14/2024/ NQ- HĐQT- LIDECO	18/06/2024	<p>- Phê duyệt ban hành quy chế hoạt động của Tiểu ban Kiểm toán nội bộ và quy chế hoạt động của Tiểu ban Chiến lược.</p>	7/7

			<p><i>Approve the issuance of operational regulations for the Internal Audit Subcommittee and the Strategy Subcommittee.</i></p> <p>- Phê duyệt phương án chi trả lương toàn Công ty</p> <p><i>Approve the salary payment plan for the entire company.</i></p> <p>- Phê duyệt chi phí và đơn vị thi công rải thảm mặt đường bê tông nhựa khu II thuộc dự án Khu đô thị tại các phường Cao Thắng, Hà Khánh và Hà Lâm, TP Hạ Long.</p> <p><i>Approve the costs and contractor for the asphalt road paving in Zone II of the “Urban Area Project” in Cao Thang, Ha Khanh and Ha Lam wards, Ha Long City.</i></p> <p>- Phê duyệt mua trang thiết bị phục vụ văn phòng.</p> <p><i>Approve the purchase of office equipment.</i></p>	
15	15/2024/ NQ- HĐQT- LIDECO	20/06/2024	<p>Phê duyệt ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện quyền nhận cổ phiếu phát hành do thực hiện tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu</p> <p><i>Approve the final registration date to exercise the right to receive shares issued for increasing the share capital from the owner’s equity.</i></p>	7/7
16	16/2024/ NQ- HĐQT- LIDECO	10/7/2024	<p>Thông qua kết quả phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu.</p> <p><i>Approve the result of the share issuance to increase the share capital from the owner’s equity.</i></p>	
17	17/2024/ NQ-	15/07/2024	Thay đổi nội dung đăng ký doanh nghiệp mục	

	HDQT-LIDECO		<p>vốn điều lệ của công ty</p> <p><i>Modify the content of the business registration certificate regarding the Company's charter capital.</i></p> <p>Sửa đổi khoản 1 điều 6 mục IV (Vốn điều lệ, cổ phần, cổ đông sáng lập) của Điều lệ công ty</p> <p><i>Amend Clause 1, Article 6, Section IV (Charter Capital, Shares, and Founding Shareholders) of the Company's Charter.</i></p>	
18	18/2024/NQ-HDQT-LIDECO	22/7/2024	<p>- Phê duyệt tình hình thực hiện kế hoạch các chỉ tiêu tài chính 6 tháng đầu năm 2024 và thống nhất số liệu báo cáo kiểm kê tình hình tài sản toàn Công ty có đến 0h ngày 30/06/2024.</p> <p><i>Approve the implementation of the financial targets for the first half of 2024 and approve the asset inventory report for the entire company as of 0:00 on June 30, 2024.</i></p> <p>- Phê duyệt một số chi phí liên quan đến đầu tư dự án Khu đô thị tại các phường Cao Thắng, Hà Khánh và Hà Lâm, TP Hạ Long.</p> <p><i>Approve certain costs related to the investment in the urban area project in Cao Thang, Ha Khanh and Ha Lam wards, Ha Long City.</i></p> <p>- Phê duyệt một số nội dung chi phí liên quan đến quản lý vận hành chung cư cũ, an toàn lao động phòng chống cháy nổ, nghỉ lễ 2/9.</p> <p><i>Approve certain costs related to the management and operation of old apartment buildings, labor safety, fire prevention, and the 2nd September holiday.</i></p>	
19	19/2024/	05/08/2024	Phê duyệt thực hiện đầu tư chứng khoán ngắn	



	NQ-HĐQT-LIDECO		hạn trên sàn HSX, HNX <i>Approve the implementation of short-term securities investment on the HSX and HNX exchanges.</i>	
20	20/2024/ NQ-HĐQT-LIDECO	08/08/2024	Phê duyệt hiện đầu tư chứng khoán ngắn hạn trên sàn HSX, HNX <i>Approve the implementation of short-term securities investment on the HSX and HNX exchanges.</i>	
21	21/2024/ NQ-HĐQT-LIDECO	12/08/2024	Phê duyệt kết quả giao dịch đầu tư chứng khoán và tiếp tục thực hiện đầu tư với hạn mức còn lại <i>Approve the results of securities trading and continue investing within the remaining limit.</i>	
22	22/2024/ NQ-HĐQT-LIDECO	26/08/2024	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Phê duyệt một số chi phí liên quan đến đầu tư dự án Khu đô thị tại các phường Cao Thắng, Hà Khánh và Hà Lâm, TP Hạ Long <i>Approve certain costs related to the investment in the urban area project in Cao Thang, Ha Khanh and Ha Lam wards, Ha Long City.</i></li> <li>- Phê duyệt một số nội dung chi phí liên quan đến quản trị hành chính, văn phòng. <i>Approve certain administrative, office management costs.</i></li> <li>- Phê duyệt báo cáo kết quả thực hiện đầu tư chứng khoán <i>Approve the report on the results of securities investment.</i></li> </ul>	
23	23/2024/ NQ-HĐQT-LIDECO	09/09/2024	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Phê duyệt chi phí liên quan đến cải tạo, sửa chữa hạ tầng phục vụ công tác bàn giao hạ tầng dự án Khu đô thị tại các phường Cao Thắng, Hà Khánh và Hà Lâm, TP Hạ Long. <i>Approve costs related to the improvement and</i></li> </ul>	

			<p><i>repair of infrastructure for the handover of the project's infrastructure in the urban area of Cao Thang, Ha Khanh and Ha Lam wards, Ha Long City.</i></p> <p>- Phê duyệt giá trị thanh lý vật tư, trang thiết bị nhà xe thông minh:</p> <p><i>Approve the disposal value of materials and equipment for the smart parking lot.</i></p> <p>- Phê duyệt một số nội dung chi phí liên quan đến quản trị hành chính, văn phòng.</p> <p><i>Approve certain administrative, office management costs.</i></p> <p>- Phê duyệt một số quy chế, quy định, nội quy quản trị nội bộ.</p> <p><i>Approve certain internal governance regulations and rules.</i></p>	
24	24/2024/ NQ- HĐQT- LIDECO	19/9/2024	<p>Phê duyệt ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện quyền tạm ứng cổ tức năm 2024 bằng tiền.</p> <p><i>Approve the final registration date to exercise the right to advance the 2024 dividend payment in cash.</i></p>	
25	25/2024/ NQ- HĐQT- LIDECO	26/9/2024	<p>Phê duyệt đóng góp ủng hộ từ nguồn quỹ phúc lợi của Công ty cho các địa phương các tỉnh, thành phố phía Bắc bị thiệt hại do cơn bão số 3 và lũ lụt</p> <p><i>Approve the contribution from the Company's welfare fund to support localities in northern provinces and cities affected by Typhoon No. 3 and flooding.</i></p>	

26	26/2024/ NQ- HĐQT- LIDECO	15/10/2024	<p>Phê duyệt các hợp đồng cung cấp dịch vụ và Chi phí khắc phục thiệt hại sau Bão tại Dự án Khu ĐTM Bắc quốc lộ 32, dự án Khu đô thị tại các phường Cao Thắng, Hà Khánh và Hà Lâm, thành phố Hạ Long.</p> <p><i>Approve contracts for service provision and costs for damage repair after the storm at the North National Highway 32 Urban Area Project, the urban area project in Cao Thang, Ha Khanh and Ha Lam wards, Ha Long City.</i></p>	
27	27/2024/ NQ- HĐQT- LIDECO	04/11/2024	<p>- Phê duyệt chi phí trồng và thay thế cây xanh sau bão số 3 (lần 2) dự án Khu đô thị tại các phường Cao Thắng, Hà Khánh và Hà Lâm, thành phố Hạ Long.</p> <p><i>Approve costs for planting and replacing trees after Typhoon No. 3 (second phase) at the urban area project in Cao Thang, Ha Khanh and Ha Lam wards, Ha Long City.</i></p> <p>- Phê duyệt chi phí khoan khảo sát địa chất lô nhà ở Xã hội thuộc dự án Khu đô thị tại các phường Cao Thắng, Hà Khánh và Hà Lâm, thành phố Hạ Long.</p>	



			<p><i>Approve costs for geological survey drilling for the social housing plots in the urban area project in Cao Thang, Ha Khanh and Ha Lam wards, Ha Long City.</i></p> <p>- Phê duyệt giải quyết số tiền còn phải trả theo biên bản thỏa thuận bàn giao mặt bằng sạch và hồ sơ giấy tờ liên quan tới 1 phần diện tích đất tại ô đất ký hiệu No11 dự án KĐTMT Dịch Vọng.</p> <p><i>Approve the settlement of the remaining payment based on the agreement for clean land handover and related documentation for a portion of land at Plot No. 11 in the Dich Vong New Urban Area Project.</i></p>	
28	28/2024/ NQ- HĐQT- LIDECO	02/12/2024	<p>- Phê duyệt chi phí trồng thay thế các cây chết do Bão số 3 tại dự án khu đô thị mới Bắc quốc lộ 32</p> <p><i>Approve costs for planting and replacing trees damaged by Typhoon No. 3 at the North National Highway 32 New Urban Area Project.</i></p> <p>- Phê duyệt một số hạng phục chi phí liên quan đến bàn giao hạ tầng tại dự án Khu đô thị tại các phường Cao Thắng, Hà Khánh và Hà Lâm, thành phố Hạ Long.</p> <p><i>Approve some cost items related to infrastructure handover at the urban area project in Cao Thang, Ha Khanh and Ha Lam wards, Ha Long City.</i></p>	
29	29/2024/ NQ- HĐQT- LIDECO	17/12/2024	<p>- Phê duyệt một số hạng phục chi phí liên quan đến sửa chữa một số hạng mục hạ tầng kỹ thuật phục vụ công tác bàn giao và hoàn thành đầu tư các hạng mục còn lại của dự án KĐTMT Dịch Vọng – Cầu Giấy – HN.</p>	

			<p><i>Approve some cost items related to repairing technical infrastructure items to facilitate the handover and completion of remaining investment items for Dich Vong New Urban Area Project – Cau Giay - Hanoi.</i></p> <p><i>- Phê duyệt chương trình nghỉ Tết Dương Lịch và chi thưởng.</i></p> <p><i>Approve the program for the New Year's Day holiday and the bonus distribute</i></p>	
--	--	--	--	--

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

**Tiểu ban Kiểm toán nội bộ Công ty/ *The Internal Audit Sub-Committee of the Company:***

Trong năm 2024, tiểu ban kiểm toán nội bộ đã thực hiện 02 cuộc kiểm toán tại các đơn vị trực thuộc như chi nhánh Hạ Long, 02 Ban quản lý dự án, cơ quan công ty với nội dung rà soát các hồ sơ pháp lý dự án, kiểm toán nội bộ các báo cáo tài chính năm 2024, các BCTC quý, bán niên năm 2024. Kiểm tra các hạng mục chi phí, công nợ phải thu khách hàng, hồ sơ bán hàng, tiến độ bàn giao hạ tầng kỹ thuật của các dự án. Tiểu ban KTNB cũng đã xây dựng kế hoạch hoạt động của tiểu ban năm trong năm 2024 trình HĐQT và Ủy ban kiểm toán phê duyệt vào ngày 18/06/2024.

*The Internal Audit Sub-Committee of the Company: In 2024, the internal audit sub-committee conducted two audits at subsidiary units, including the Ha Long branch, two project management boards, and the company's headquarters. The audits focused on reviewing the legal documentation of projects, conducting internal audits of the financial statements for 2024, quarterly and semi-annual financial statements for 2024. The committee also examined cost items, accounts receivable from customers, sales records, and the progress of infrastructure handovers for projects. The internal audit sub-committee also developed its operational plan for 2024, which was presented to the Board of Directors and the Audit Committee for approval on June 18, 2024.*

**Tiểu ban chiến lược/ *the Strategy Sub-Committee***

Sau khi được HĐQT phê duyệt quy chế hoạt động của tiểu ban chiến lược vào 18/6/2024,

trưởng tiểu ban chiến lược đã xây dựng chiến lược định kỳ cho năm 2024 trình HĐQT phê duyệt. Trưởng ban cũng đã nghiên cứu các báo cáo chiến lược theo yêu cầu của HĐQT về các lĩnh vực khác nhau trong đó có mục đầu tư cổ phiếu niêm yết và dự án đầu tư bất động sản tiềm năng.

*After the Board of Directors approved the operational regulations of the Strategy Sub-Committee on June 18, 2024, the head of the Strategy Sub-Committee developed the periodic strategy for 2024, which was presented to the Board of Directors for approval. The head also reviewed strategic reports as required by the Board of Directors on various fields, including investments in listed stocks and potential real estate investment projects.*

e) Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị có chứng chỉ đào tạo về quản trị công ty/  
*The list of Board of Directors have corporate governance certification under listing regulations*

1. Ông Lê Minh Tuấn
2. Ông Đinh Quang Chiến
3. Ông Vũ Gia Cường
4. Ông Nguyễn Hồng Khiêm
5. Ông Lê Anh Tuấn
6. Ông Trần Quang Hiện
7. Bà Đinh Thu Thủy

Toàn bộ các thành viên HĐQT, Ủy ban Kiểm toán, tiểu ban KTNB, tiểu ban chiến lược, ban TGD, phụ trách quản trị Công ty đều đã có chứng chỉ quản trị Công ty.

*All members of Board of Directors, the Board of Supervisors, Director (General Director), Strategy Sub-Committee, other managers and secretaries in accordance already have corporate governance certification under listing regulations.*

## *2. Ủy ban kiểm toán / Audit Committee*

a) Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát/ Ủy ban kiểm toán/*Members and structure of the Board of Supervisors/ Audit Committee: (danh sách thành viên Ban kiểm soát, tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết và các chứng khoán khác do công ty phát hành/The list of members of the Board of Supervisors, ownership percentages of voting shares an other securities issued by the company).*

Thông tin về thành viên Ủy ban Kiểm toán/*Information about members Audit Committee:*

Thành viên BKS/ Ủy ban Kiểm toán	Số lượng CP nắm giữ / Number of shares	Tỷ lệ nắm giữ /Percentage
-------------------------------------	---	------------------------------



*Members of Board of  
Supervisors/ Audit Committee*

1. Ông Trần Quang Hiện	0	0
2 Ông Lê Minh Tuấn	4.050.550	3.36%
3. Bà Đinh Thu Thủy	0	0

b) Hoạt động của Ủy ban kiểm toán/ *Activities of the Audit Committee*: (đánh giá hoạt động của Ủy ban kiểm toán, nêu cụ thể số lượng các cuộc họp của Ủy ban kiểm toán, nội dung và kết quả của các cuộc họp/ *Assessing activities of the Board of Supervisors/ Audit Committee, specifying the number of Board of Supervisors' / Audit Committee's meetings, their contents and results*).

– UBKT đã tổ chức 04 cuộc họp định kỳ để tổng kết hoạt động của UBKT và kết quả thực hiện của Ban KTNB Công ty. Các thành viên tham dự họp đều thống nhất với các nội dung được nêu trong các cuộc họp của UBKT, các nội dung bao gồm:

+ Báo cáo tổng kết hoạt động của UBKT năm 2024 và định hướng hoạt động của UBKT năm 2025;

+ Thông qua BCTC soát xét bán niên và BCTC kiểm toán năm 2024 của công ty;

+ Báo cáo hoạt động quý, 6 tháng của UBKT

+ Chỉ đạo và giám sát Ban KTNB thực hiện các hoạt động của KTNB theo quy định của pháp luật, quy chế KTNB đã ban hành.

*The Auditing Committee organized 04 periodical meetings to summarize the activities of the Auditing Committee and the implementation results of the Company's Internal Auditing Department. The meeting attendees agreed with the contents mentioned in the meetings of the Auditing Committee, the contents include:*

+ *Report of the summary of activities of the Auditing Committee in 2024 and the orientation of the Auditing Committee's activities in 2025;*

+ *Approval of the company's semi-annual financial statements and audited financial statements in 2024;*

+ *Quarterly and 6-month performance reports of the Auditing Committee;*

+ *Direction and supervision of the Internal Auditing Committee to perform the activities of the Internal Auditing in accordance with the provisions of law and the issued Internal Auditing regulations.*

Cuộc họp Ủy ban Kiểm toán/Meetings of Audit Committee

Stt No.	Thành viên BKS/ Ủy ban Kiểm toán <i>Members of Board of Supervisors/ Audit Committee</i>	Số buổi họp tham dự <i>Number of meetings attended</i>	Tỷ lệ tham dự họp <i>Attendan ce rate</i>	Tỷ lệ biểu quyết <i>Voting rate</i>	Lý do không tham dự họp <i>Reasons for absence</i>
1	Ông Trần Quang Hiện	Trưởng ban	4/4	4/4	
2	Ông Lê Minh Tuấn	Thành viên	4/4	4/4	
3	Bà Đinh Thu Thủy	Thành viên	4/4	4/4	

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:*

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

- Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt trong năm 2024 chi tiết như sau:

*Compensation of the key managers*

		Tiền lương Salary	Thưởng Bonus	Thù lao Allowance	Cộng thu nhập Total compensation
<i>Năm nay Current year</i>					
Ông Lê Minh Tuấn	Chủ tịch HĐQT /Thành viên UBKT (từ 23/04/2024)	967.655.385	516.000.000	1.000.000.000	2.483.655.385
Ông Nguyễn Văn Kha	Chủ tịch HĐQT /Thành viên UBKT (đến 23/04/2024)	504.181.538	906.000.000	1.300.000.000	2.710.181.538
Ông Đinh Quang Chiến	Phó Chủ tịch HĐQT /Thành viên UBKT	996.770.769	866.000.000	1.200.000.000	3.062.770.769
Ông Vũ Gia Cường	Thành viên HĐQT	768.193.846	816.000.000	1.100.000.000	2.684.193.846
Ông Nguyễn Hồng Khiêm	Thành viên HĐQT /Phó Tổng Giám đốc	719.924.615	516.000.000	1.000.000.000	2.235.924.615
Bà Đinh Thu Thủy	Thành viên HĐQT (từ 23/04/2024)	456.473.846	16.000.000	-	472.473.846
Ông Trần Quang Hiện	Thành viên HĐQT độc lập/ Trưởng UBKT	798.040.000	516.000.000	1.000.000.000	2.314.040.000
Ông Lê Anh Tuấn	Thành viên HĐQT độc lập (từ 23/04/2024)	160.000.000	15.000.000	-	175.000.000
Bà Nguyễn Thu Phương	Thành viên HĐQT độc lập (đến 23/04/2024)	70.000.000	106.000.000	100.000.000	276.000.000
Bà Nguyễn Thị Diệu Linh	Trợ lý HĐQT/Thành viên KTNB	544.221.538	116.000.000	134.000.000	794.221.538
Ông Trần Xuân Cường	Thành viên KTNB	569.940.000	46.000.000	50.000.000	665.940.000
Ông Nguyễn Hải Long	Thành viên KTNB	447.402.692	41.000.000	50.000.000	538.402.692
Ông Đinh Đức Tiếp	Tổng Giám đốc (từ 23/04/2024)	869.540.000	516.000.000	125.000.000	1.510.540.000
Ông Trần Trọng Nghĩa	Phó Tổng Giám đốc	773.498.923	516.000.000	-	1.289.498.923



		Tiền lương Salary	Thưởng Bonus	Thù lao Allowance	Cộng thu nhập Total compensation
Ông Nguyễn Ngọc Thắng	Phó Tổng Giám đốc (từ 13/05/2024)	457.743.077	16.000.000	-	473.743.077
Ông Đỗ Huy Khải	Kế toán trưởng	819.024.615	516.000.000	125.000.000	1.460.024.615
<b>Cộng</b>		<b>9.922.610.846</b>	<b>6.040.000.000</b>	<b>7.184.000.000</b>	<b>23.146.610.846</b>

- 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 2024 tuân thủ theo quy chế hoạt động và quy chế quản lý tài chính của Công ty.

*For members of the Board of Directors concurrently holding positions in the Company's executive apparatus: Receive the salary according to the Company's salary regulations.*

*The operating expenses of the Board of Directors in 2024 comply with the Board of Directors' operating regulations and the Company's financial management regulations.*

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

Stt No.	Người thực hiện giao dịch Transaction executor	Quan hệ với người nội bộ Relationship with internal persons	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ Number of shares owned at the beginning of the period		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ Number of shares owned at the end of the period		Lý do tăng, giảm (mua, bán, chuyển đổi, thưởng...) Reas ons for increasing, decreasing (buying, selling, converting, rewarding, etc.)
1	Nguyễn Văn Kha	Bố đẻ/ father	7.260.320	5.95	717.920	0.58	Nhu cầu tài chính cá nhân/ <i>Personal financial</i>
2	Nguyễn Thị Mai	Mẹ đẻ/ mother	5.862.880	4.81	3.862.880	3.17	Giảm tỷ lệ nắm giữ/ <i>reduce share ownership ratio</i>
3	Lê Minh Tuấn	Chủ tịch HĐQT/ Chairman	6.101.100	5	4.050.550	3.36	Giảm tỷ lệ nắm giữ/ <i>reduce share ownership ratio</i>
4	Lê Anh Tuấn	Thành viên độc lập HĐQT/ Independent Member of the	0	0	200.000	0.16	Đầu tư/ <i>Investing</i>



		B.O.D					
--	--	-------	--	--	--	--	--

c) Hợp đồng hoặc giao dịch với cổ đông nội bộ/ Contracts or transactions with internal shareholders:

*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/ Transactions with the key managers and their related individuals*

Doanh thu chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho các bên liên quan trong năm như sau  
*Revenue from land use right transfer to the related parties during the year is as follows:*

	<b>Năm nay Current year</b>
<b>Các thành viên Hội đồng quản trị/ BOD Members</b>	
Ông Lê Minh Tuấn	47.956.255.013
Ông Đinh Quang Chiến	69.799.951.534
Ông Nguyễn Hồng Khiêm	34.812.703.910
Ông Vũ Gia Cường	25.902.783.171
Bà Đinh Thu Thủy	43.075.379.726
Ông Lê Anh Tuấn	14.825.191.732
<b>Các thành viên Ban điều hành/ Executive Officers</b>	
Ông Đinh Đức Tiệp	6.439.238.540
Ông Nguyễn Ngọc Thắng	3.957.872.416
Ông Đỗ Huy Khải	20.051.904.058
Ông Trần Xuân Cường	1.978.936.208
Bà Nguyễn Thị Diệu Linh	2.469.845.299
<b>Related individuals/organizations of the key managers</b>	
Ông Trần Trọng Sơn	29.105.164.391
Bà Nguyễn Thị Thúy Trinh	37.882.550.106
Ông Đinh Xuân Thảo	18.431.301.784
Ông Trần Văn Hân	18.159.431.801
Ông Đinh Xuân Điệp	28.673.531.786
Ông Trần Đức Thiện	9.882.441.165
Ông Vũ Gia Bách	50.874.117.560
Ông Nguyễn Văn Thắng	9.021.796.023
Bà Trần Thị Hồng An	302.679.901.527

Công ty còn phát sinh các giao dịch khác với thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt, như sau/ *the Company also has other transactions with the key managers and their related individuals as follows:*

**Trả cổ tức/ Dividend payables**

**Các thành viên HĐQT/ BOD Members**

- Ông Lê Minh Tuấn	12.547.695.000
- Ông Nguyễn Văn Kha	9.075.400.000
- Ông Đinh Quang Chiến	38.078.635.000
- Ông Vũ Gia Cường	18.097.228.800
- Ông Nguyễn Hồng Khiêm	4.532.617.600

**Các thành viên Ban điều hành/ Executive Officers**

- Ông Lê Anh Tuấn	240.000.000
- Ông Nguyễn Hải Long	672.000

- Ông Nguyễn Ngọc Thắng	1.032.134.400
<i>Tạm ứng/Hoàn ứng của thành viên quản lý chủ chốt</i>	
<i>Advance given/advance repaid of the key managers</i>	
Ông Trần Trọng Nghĩa	
Tạm ứng	630.000.000
Hoàn ứng	143.962.970.000
Ông Nguyễn Hải Long	
Tạm ứng	84.173.645.150
Hoàn ứng	40.009.000.000

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

Toàn bộ các thành viên HĐQT, thành viên tiểu ban Kiểm toán nội bộ, ban tổng giám đốc, các trưởng/ phó phòng ban Công ty đều hoàn thành khóa học và có chứng chỉ quản trị Công ty.

Trong năm 2024, HĐQT Công ty, ban TGD, người phụ trách quản trị Công ty thường xuyên cập nhật các quy định mới, các thay đổi liên quan đến các quy định pháp luật hiện hành để xây dựng hệ thống quản trị Công ty tuân thủ theo thông lệ chung, minh bạch và hiệu quả. Tham gia đầy đủ các hội thảo, diễn đàn hướng dẫn về tăng cường năng lực quản trị Công ty, thực hành quản trị Công ty hướng tới đáp ứng các yêu cầu của nhà đầu tư quốc tế cũng như nâng cao nhận thức và góp phần thúc đẩy việc chuyển đổi ESG trong tương lai.

Thực hiện tốt công tác quan hệ nhà đầu tư và tuân thủ quy định pháp luật về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Báo cáo tình hình quản trị Công ty, báo cáo thường niên, cập nhật và cung cấp thông tin minh bạch, đầy đủ.

All members of the Board of Directors, members of the Internal Audit Department, the Board of Directors, heads/deputy heads of departments of the Company have completed the course and have corporate governance certificates.

*In 2024, the Board of Directors, the General Directorate, and the person in charge of corporate governance will regularly update new regulations and changes related to current legal regulations to build a corporate governance system that complies with common practices, is transparent and effective. Fully participate in seminars and forums on enhancing corporate governance capacity and corporate governance practices to meet the requirements of international investors as well as raise awareness and contribute to promoting ESG transformation in the future.*

*Perform well in investor relations and comply with legal regulations on information disclosure on the stock market. Report on corporate governance, annual reports, update and provide transparent and complete information.*



## 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 2024, 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.
- *In our opinion, the Combined Financial Statements give a true and fair view, in all material respects, of the financial position as at 31 December 2024 of Tu Liem Urban Development Joint Stock Company, its financial performance and its cash flows for the fiscal year then ended in conformity with the Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Enterprise Accounting System and relevant statutory requirements on the preparation and presentation of Combined Financial Statements.*

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

*This information was disclosed and available at link below:*

<https://lideco.vn/bao-cai-tai-chinh-tong-hop-nam-2024-da-kien-toan/>

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

Chủ tịch Hội đồng quản trị/ Chairman 



**Lê Minh Tuấn**



**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**  
**CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2024**

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

MỤC LỤC

	Trang
1. Mục lục	1
2. Báo cáo của Ban điều hành	2 - 3
3. Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
4. Bảng cân đối kế toán tổng hợp tại ngày 31 tháng 12 năm 2024	6 - 9
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024	10
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024	11 - 12
7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024	13 - 34

\*\*\*\*\*



BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

Ban điều hành 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 2024.

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 17 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 17 ngày 24 tháng 7 năm 2024 về việc thay đổi vốn điều lệ của Công ty.

Trụ sở chính

- Địa chỉ : Số 08 đường Hoàng Tăng Bí, phường Đông Ngạc, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội.
- Điện thoại : 0243 22214124
- Fax : 0243 22214134

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.

Hội đồng quản trị, Ủy ban Kiểm toán, Tiểu ban Kiểm toán nội bộ và Ban điều hành

Các thành viên Hội đồng quản trị, Ủy ban Kiểm toán, Tiểu ban Kiểm toán nội bộ và Ban điều hành 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 Lê Minh Tuấn	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 23 tháng 4 năm 2024
	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 23 tháng 4 năm 2024
Ông Nguyễn Văn Kha	Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 23 tháng 4 năm 2024
Ông Đinh Quang Chiến	Phó Chủ tịch	Tái bổ nhiệm ngày 23 tháng 4 năm 2024
Ông Vũ Gia Cường	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 23 tháng 4 năm 2024
Ông Nguyễn Hồng Khiêm	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 23 tháng 4 năm 2024
Bà Đinh Thu Thủy	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 23 tháng 4 năm 2024
Ông Trần Quang Hiện	Thành viên độc lập	Tái bổ nhiệm ngày 23 tháng 4 năm 2024
Ông Lê Anh Tuấn	Thành viên độc lập	Bổ nhiệm ngày 23 tháng 4 năm 2024
Bà Nguyễn Thu Phương	Thành viên độc lập	Miễn nhiệm ngày 23 tháng 4 năm 2024

Ủy ban Kiểm toán

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm
Ông Trần Quang Hiện	Trưởng ban	Tái bổ nhiệm ngày 13 tháng 5 năm 2024
Ông Lê Minh Tuấn	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 13 tháng 5 năm 2024
Bà Đinh Thu Thủy	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 13 tháng 5 năm 2024

Tiểu ban Kiểm toán nội bộ

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm
Ông Trần Quang Hiện	Trưởng ban	Tái bổ nhiệm ngày 13 tháng 5 năm 2024
Ông Đinh Đức Tiệp	Phó ban	Bổ nhiệm ngày 13 tháng 5 năm 2024
Ông Đỗ Huy Khải	Phó ban thường trực	Bổ nhiệm ngày 13 tháng 5 năm 2024
Bà Nguyễn Thị Diệu Linh	Thành viên	Tái Bổ nhiệm ngày 13 tháng 5 năm 2024
Ông Trần Xuân Cường	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 13 tháng 5 năm 2024
Ông Nguyễn Hải Long	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 13 tháng 5 năm 2024



# CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH (tiếp theo)

## Ban điều hành

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm/miễn nhiệm
Ông Đinh Đức Tiệp	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 23 tháng 4 năm 2024
Ông Vũ Gia Cường	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 23 tháng 4 năm 2024
Ông Nguyễn Hồng Khiêm	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 23 tháng 4 năm 2024
Ông Nguyễn Hồng Khiêm	Phó Tổng Giám đốc	Tái bổ nhiệm ngày 13 tháng 5 năm 2024
Ông Trần Trọng Nghĩa	Phó Tổng Giám đốc	Tái bổ nhiệm ngày 13 tháng 5 năm 2024
Ông Nguyễn Ngọc Thắng	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 13 tháng 5 năm 2024
Ông Lê Minh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 13 tháng 5 năm 2024
Ông Đỗ Huy Khải	Kế toán trưởng	Tái bổ nhiệm ngày 13 tháng 5 năm 2024

## 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 Lê Minh Tuấn – Chủ tịch Hội đồng quản trị (từ ngày 16 tháng 5 năm 2024) và Ông Nguyễn Văn Kha – Chủ tịch Hội đồng quản trị (đến ngày 15 tháng 5 năm 2024).

## 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 2024 của Công ty.

## Trách nhiệm của Ban điều hành

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

## Phê duyệt Báo cáo tài chính

Hội đồng quản trị phê duyệt Báo cáo tài chính tổng hợp đính kèm. Báo cáo tài chính tổng hợp đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2024, 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.



Người đại diện theo pháp luật

Lê Minh Tuấn

Ngày 17 tháng 3 năm 2025

Số: 2.0188/25/TC-AC

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

**Kính gửi: CÁC CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN ĐIỀU HÀNH  
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 17 tháng 03 năm 2025, từ trang 06 đến trang 34, bao gồm Bảng cân đối kế toán tổng hợp tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, 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 điều hành**

Ban điều hành 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 điều hành 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 điều hành 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 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp.

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



**Nguyễn Hoàng Đức – Thành viên Ban Giám đốc**

*Giấy CNĐKHN kiểm toán số: 0368-2023-008-1*

Người được ủy quyền

Hà Nội, ngày 17 tháng 03 năm 2025



**Trần Kim Anh - Kiểm toán viên**

*Giấy CNĐKHN kiểm toán số: 1907-2023-008-1*



CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Số 08 đường Hoàng Tăng Bí, phường Đông Ngạc, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		2.117.847.681.181	1.962.652.473.779
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	577.047.733.383	479.335.665.214
1. Tiền	111		18.047.733.383	14.056.469.343
2. Các khoản tương đương tiền	112		559.000.000.000	465.279.195.871
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		934.926.236.453	300.000.000.000
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.2a	143.181.862.000	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	V.2a	(11.261.105.000)	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2b	803.005.479.453	300.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		104.865.591.430	172.164.799.646
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	29.610.673.026	1.187.112.930
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	7.418.605.296	2.645.140.767
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	67.836.313.108	168.332.545.949
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		-	-
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.6	500.380.669.404	1.010.072.866.145
1. Hàng tồn kho	141		500.380.669.404	1.010.072.866.145
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		627.450.511	1.079.142.774
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.7a	-	386.291.865
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		627.450.511	-
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: Số 08 đường Hoàng Tăng Bí, phường Đông Ngạc, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Bảng cân đối kế toán tổng hợp (tiếp theo)

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>60.277.272.845</b>	<b>72.682.269.197</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>48.004.820.641</b>	<b>49.535.517.082</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	47.927.687.307	49.535.517.082
Nguyên giá	222		66.214.300.217	66.877.981.349
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(18.286.612.910)	(17.342.464.267)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
Nguyên giá	225		-	-
Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.9	77.133.334	-
Nguyên giá	228		420.028.000	327.468.000
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(342.894.666)	(327.468.000)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		-	-
Nguyên giá	231		-	-
Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>10.731.253.192</b>	<b>10.731.253.192</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.10	10.731.253.192	10.731.253.192
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		-	<b>9.525.158.830</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.2c	26.004.980.980	26.004.980.980
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.2c	(26.004.980.980)	(16.479.822.150)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>1.536.199.012</b>	<b>2.885.340.093</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.7b	1.536.199.012	2.885.340.093
2. Tài sản thuê 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>2.178.124.954.026</b>	<b>2.035.334.742.976</b>

# CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Số 08 đường Hoàng Tăng Bí, phường Đông Ngạc, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>420.193.851.030</b>	<b>573.154.291.651</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>409.333.618.030</b>	<b>562.294.058.651</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.11	5.295.605.722	15.587.995.422
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.12	3.889.585.100	18.487.879.452
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.13	194.879.084.951	140.250.105.386
4. Phải trả người lao động	314		8.111.430.059	7.815.455.653
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.14	14.503.084.057	9.713.696.783
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	169.562.947.199	211.038.099.574
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.16	-	149.716.325.500
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.17	13.091.880.942	9.684.500.881
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: Số 08 đường Hoàng Tăng Bí, phường Đông Ngạc, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Bảng cân đối kế toán tổng hợp (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>1.757.931.102.996</b>	<b>1.462.180.451.325</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.18</b>	<b>1.757.931.102.996</b>	<b>1.462.180.451.325</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.219.799.000.000	609.899.500.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.219.799.000.000	609.899.500.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	(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		538.132.102.996	956.802.612.913
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		64.412.576.325	956.802.612.913
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		473.719.526.671	-
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>2.178.124.954.026</b>	<b>2.035.334.742.976</b>

Người lập biểu

Nguyễn Kim Huệ

Kế toán trưởng

Đỗ Huy Khải

Lập, ngày 17 tháng 3 năm 2025

Người đại diện theo pháp luật



Lê Minh Tuấn

# CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Số 08 đường Hoàng Tăng Bí, phường Đông Ngạc, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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	1.441.314.355.785	914.023.641.213
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		1.441.314.355.785	914.023.641.213
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	561.783.289.078	400.601.195.406
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		879.531.066.707	513.422.445.807
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	47.311.237.769	2.315.949.835
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	22.426.037.523	7.794.058.153
Trong đó: chi phí lãi vay	23		140.282.147	9.012.016.983
8. Chi phí bán hàng	25		861.791.848	1.582.335.838
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	50.496.881.962	28.725.835.150
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		853.057.593.143	477.636.166.501
11. Thu nhập khác	31		1.019.766.737	2.990.038.951
12. Chi phí khác	32	VI.6	15.095.566.956	19.813.239.108
13. Lợi nhuận khác	40		(14.075.800.219)	(16.823.200.157)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		838.981.792.924	460.812.966.344
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.13	218.886.386.253	96.622.677.622
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		620.095.406.671	364.190.288.722
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.7	4.728	2.777
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.7	4.728	2.777

Lập, ngày 17 tháng 3 năm 2025

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Người đại diện theo pháp luật

Nguyễn Kim Huệ

Đỗ Huy Khải

Lê Minh Tuấn

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Số 08 đường Hoàng Tăng Bí, phường Đông Ngạc, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã Thuyết số minh	Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	838.981.792.924	460.812.966.344
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02 V.8; V.9	4.685.975.309	3.764.280.315
- Các khoản dự phòng	03 VI.4	20.786.263.830	(1.217.958.830)
- 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	(45.991.364.413)	(2.612.540.057)
- Chi phí lãi vay	06 VI.4	140.282.147	9.012.016.983
- Các khoản điều chỉnh khác	07	-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	818.602.949.797	469.758.764.755
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	68.630.896.735	95.117.466.489
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	509.692.196.741	258.112.542.469
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	(111.566.067.467)	(75.371.982.352)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	1.735.432.946	(1.293.004.058)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	(143.181.862.000)	-
- Tiền lãi vay đã trả	14	(140.282.147)	(9.012.016.983)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15 V.13	(121.255.813.968)	(20.543.873.861)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17 V.17	(14.802.619.939)	(12.083.728.967)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	1.007.714.830.698	704.684.167.492
<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	(3.155.278.868)	(8.028.225.684)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22	181.818.182	318.181.818
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23 V.2b	(1.891.000.000.000)	(300.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24 V.2b	1.387.994.520.547	56.600.000.000
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	-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	44.543.258.110	2.336.379.335
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(461.435.682.029)	(248.773.664.531)



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

Địa chỉ: Số 08 đường Hoàng Tăng Bí, phường Đông Ngạc, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết 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.16	-	149.716.325.500
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.16	(149.716.325.500)	-
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	V.18	(298.850.755.000)	(152.474.875.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(448.567.080.500)	(2.758.549.500)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		97.712.068.169	453.151.953.461
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	479.335.665.214	26.183.711.753
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	V.1	577.047.733.383	479.335.665.214

Người lập biểu

Nguyễn Kim Huệ

Kế toán trưởng

Đỗ Huy Khải

Lập, ngày 17 tháng 3 năm 2025

Người đại diện theo pháp luật



Lê Minh Tuấn

# CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Số 08 đường Hoàng Tăng Bí, phường Đông Ngạc, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

### 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. Đặc điểm hoạt động của Công ty trong năm có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính

Doanh thu và lợi nhuận năm nay của Công ty tăng mạnh so với năm trước, chủ yếu từ hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Dự án 23ha Bãi Muối.

#### 6. 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

Phòng 203 Tòa nhà CT1 lô G Xuân Đình, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm – Ban quản lý Dự án Dịch Vọng

Tầng 1 Tòa nhà NO6B2, 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

Tầng 1+2 Tháp B tòa nhà Lideco Hạ Long, đường Trần Hưng Đạo, phường Trần Hưng Đạo, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam

#### 7. 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.

#### 8. Nhân viên

Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty có 96 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 103 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.



# CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Số 08 đường Hoàng Tăng Bí, phường Đông Ngạc, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

### 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, Thông tư 53/2016 ngày 21 tháng 03 năm 2016 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 điều hành 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, Thông tư 53/2016 ngày 21 tháng 03 năm 2016 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).

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

### 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

#### *Chứng khoán kinh doanh*

Khoản đầu tư được phân loại là chứng khoán kinh doanh khi nắm giữ vì mục đích mua bán để kiếm lời.

Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ kế toán theo giá gốc. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

Chứng khoán kinh doanh của Công ty là chứng khoán niêm yết, được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh (T+0).

Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi chứng khoán kinh doanh được mua được hạch toán giảm giá trị của chính chứng khoán kinh doanh đó. Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi chứng khoán kinh doanh 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 giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập cho từng loại chứng khoán được mua bán trên thị trường và có giá trị hợp lý thấp hơn giá gốc. Giá trị hợp lý của chứng khoán kinh doanh được xác định như sau:



# CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Số 08 đường Hoàng Tăng Bí, phường Đông Ngạc, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

- Đối với chứng khoán niêm yết trên thị trường chứng khoán: giá đóng cửa tại ngày gần nhất có giao dịch tính đến thời điểm kết thúc năm tài chính.
- 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 tham chiếu bình quân trong 30 ngày giao dịch liền kề gần nhất trước thời điểm kết thúc năm tài chính do Sở Giao dịch chứng khoán công bố.

Tăng, giảm số dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

Lãi hoặc lỗ từ việc chuyển nhượng chứng khoán kinh doanh được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính. Giá vốn được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền di động.

### **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 các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn. Thu nhập lãi từ các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu.

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

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

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

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

## **4. Các khoản phải thu**

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

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng 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:



# CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Số 08 đường Hoàng Tăng Bí, phường Đông Ngạc, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:
  - 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 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.

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 năm 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 kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty là công cụ dụng cụ, chi phí sửa chữa và kinh phí bảo trì. 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.

#### *Kinh phí bảo trì*

Là khoản kinh phí bảo trì của văn phòng, các căn hộ giữ lại làm nhà ở cho nhân viên và hầm xe phân bổ 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.

# CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Số 08 đường Hoàng Tăng Bí, phường Đông Ngạc, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

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. 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 năm 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 năm.

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 Công ty được chia từ việc bán hàng hóa hoặc cung cấp dịch vụ của liên doanh.
- Các khoản chi phí Công ty 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.

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.



# CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Số 08 đường Hoàng Tăng Bí, phường Đông Ngạc, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

### 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.

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.

# CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Số 08 đường Hoàng Tăng Bí, phường Đông Ngạc, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong năm được căn cứ vào kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính.

### ***Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động***

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

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

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

### ***Tiền lãi***

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

## **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.

## **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.



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

Địa chỉ: Số 08 đường Hoàng Tăng Bí, phường Đông Ngạc, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

#### 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 của Công ty.

#### 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	2.555.426.366	5.293.058.706
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	15.492.307.017	8.763.410.637
Các khoản tương đương tiền ( <i>Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng</i> )	559.000.000.000	465.279.195.871
<b>Cộng</b>	<b>577.047.733.383</b>	<b>479.335.665.214</b>

##### 2. Các khoản đầu tư tài chính

###### 2a. Chứng khoán kinh doanh

Là cổ phiếu niêm yết, bao gồm:

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
CTCP Tập đoàn Everland	379.215.000	397.474.000	-	-	-	-
CTCP Tập đoàn Hà Đô	1.270.000.000	1.425.000.000	-	-	-	-
CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va	567.500.000	512.500.000	(55.000.000)	-	-	-
CTCP Tập đoàn PAN	8.314.900.000	8.839.750.000	-	-	-	-
CTCP Quốc Cường Gia Lai	119.912.000	234.000.000	-	-	-	-
CTCP Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	132.530.335.000	121.324.230.000	(11.206.105.000)	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>143.181.862.000</b>	<b>132.732.954.000</b>	<b>(11.261.105.000)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Tình hình biến động dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	-	-
Trích lập dự phòng bổ sung	11.261.105.000	-
<b>Số cuối năm</b>	<b>11.261.105.000</b>	<b>-</b>

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

Là khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn 6 tháng, lãi suất từ 5,0% đến 5,9%/năm, có giá trị ghi sổ bằng giá gốc.



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

Địa chỉ: Số 08 đường Hoàng Tăng Bí, phường Đông Ngạc, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

#### 2c. 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

Theo Thông báo của Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội về việc hủy đăng ký giao dịch đối với cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bạch Đằng TMC, ngày giao dịch cuối cùng của cổ phiếu này là ngày 27/04/2023. Do đó, tại thời điểm kết thúc năm tài chính, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của khoản đầu tư này do chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý đối với cổ phiếu không niêm yết.

##### 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	16.479.822.150	17.697.780.980
Trích lập dự phòng bổ sung (*)	9.525.158.830	-
Hoàn nhập dự phòng	-	(1.217.958.830)
<b>Số cuối năm</b>	<b>26.004.980.980</b>	<b>16.479.822.150</b>

(\*) Công ty tiến hành trích lập dự phòng toàn bộ giá trị khoản đầu tư dựa vào Báo cáo tài chính năm 2023 sau kiểm toán của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bạch Đằng TMC.

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Các khách hàng mua nhà tại Dự án khu chung cư lô 4,5 - đường Trần Hưng Đạo - Hạ Long	603.171.806	603.171.806
Bà Phạm Thị Phương - Dự án 23ha (Bãi Muối)	28.423.585.000	-
Các khách hàng khác	583.916.220	583.941.124
<b>Cộng</b>	<b>29.610.673.026</b>	<b>1.187.112.930</b>

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Liên danh BQL Dự án Đầu tư Xây dựng Thành phố Hạ Long và Công ty Cổ phần Tư vấn Phát triển Xây dựng Việt Nam	960.000.000	960.000.000
Công ty Cổ phần Khảo sát và Đo đạc Hồng Phát	-	300.000.000
Công ty TNHH Tư vấn và Ứng dụng Công nghệ mới	558.000.000	1.035.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xây lắp Việt Nam	743.000.000	-
Công ty TNHH Paysart Hà Nội	3.744.999.600	-
Các nhà cung cấp khác	1.412.605.696	350.140.767
<b>Cộng</b>	<b>7.418.605.296</b>	<b>2.645.140.767</b>

#### 5. Phải thu khác

##### 5a. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Phải thu các bên liên quan</b>	<b>60.302.545.150</b>	<b>159.470.870.000</b>
Ông Trần Trọng Nghĩa - Tạm ứng <sup>(i)</sup>	-	143.332.970.000
Ông Nguyễn Hải Long - Tạm ứng <sup>(ii)</sup>	60.302.545.150	16.137.900.000

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

Địa chỉ: Số 08 đường Hoàng Tăng Bí, phường Đông Ngạc, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b><i>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</i></b>	<b>7.533.767.958</b>	<b>8.861.675.949</b>
Thuế TNDN 1% theo tiến độ thu tiền chuyển nhượng BĐS	34.400.000	177.422.540
Thuế GTGT theo tiến độ thu tiền chuyển nhượng BĐS	453.639.493	1.745.292.687
Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô <sup>(iii)</sup>	1.917.981.358	3.259.186.477
Tạm ứng của các cá nhân khác	1.463.154.400	930.000.000
Lãi dự thu	2.928.521.546	1.662.233.425
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	736.071.161	1.087.540.820
<b>Cộng</b>	<b>67.836.313.108</b>	<b>168.332.545.949</b>

- (i) Số dư đầu năm là khoản Ông Trần Trọng Nghĩa tạm ứng thực hiện dự án khu 23ha Bãi Muối, phường Cao Thắng - Hà Lâm, thành phố Hạ Long. Khoản tạm ứng này đã được hoàn lại toàn bộ trong năm.
- (ii) Là khoản tạm ứng thực hiện dự án Bắc Quốc lộ 32, Dự án Khu đô thị mới Dịch Vọng.
- (iii) 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 năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Nguyên liệu, vật liệu	60.800.000	-
Công cụ, dụng cụ	-	10.693.934.409
Hàng hóa bất động sản	27.999.748.431	544.678.761.239
<i>Dự án khu chung cư lô 4,5 - đường Trần Hưng Đạo - thành phố Hạ Long</i>	<i>27.999.748.431</i>	<i>27.999.748.431</i>
<i>Dự án khu 23ha Bãi Muối, phường Cao Thắng - Hà Lâm, thành phố Hạ Long</i>	<i>-</i>	<i>516.679.012.808</i>
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	472.320.120.973	454.700.170.497
<i>Dự án Khu đô thị mới Dịch Vọng <sup>(i)</sup></i>	<i>456.261.939.521</i>	<i>395.114.680.396</i>
<i>Dự án Khu đô thị mới Bắc Quốc lộ 32</i>	<i>4.837.979.728</i>	<i>26.526.114.548</i>
<i>Dự án Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Kỹ thuật KĐT tại quỹ đất liền kề với KĐT tại các phường Cao Thắng, Hà Khánh và Hà Lâm, TP Hạ Long (Dự án 1.78ha) <sup>(ii)</sup></i>	<i>8.761.022.612</i>	<i>31.877.180.700</i>
Các dự án khác	2.459.179.112	1.182.194.853
<b>Cộng</b>	<b>500.380.669.404</b>	<b>1.010.072.866.145</b>

- (i) Dự án Khu đô thị mới Dịch Vọng tại phường Dịch Vọng, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy được UBND thành phố Hà Nội giao Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Nhà Từ Liêm (nay là Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm) làm chủ đầu tư tại Văn bản số 1438/CV-UB ngày 12/6/1997, phê duyệt dự án đầu tư tại Quyết định số 2738/QĐ-UB ngày 18/7/2003, với tổng mức đầu tư ban đầu là 794,83 tỷ VND, thời gian thực hiện từ năm 2003-2007.

Ngày 07/08/2018, UBND thành phố Hà Nội có Quyết định số 4031/QĐ-UBND phê duyệt điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án, theo đó tổng mức đầu tư tăng lên 4.919,6 tỷ VND, thời gian hoàn thành dự án đến Quý IV/2022.

Ngày 30/11/2022, Công ty đã có văn bản đề nghị điều chỉnh dự án với tổng mức đầu tư mới là 5.124,9 tỷ VND và thời gian hoàn thành dự án đến hết Quý IV/2026. Đến ngày lập báo cáo này,



CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Số 08 đường Hoàng Tăng Bí, phường Đông Ngạc, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

Công ty vẫn đang chờ ý kiến phản hồi của các cấp có thẩm quyền về việc điều chỉnh tổng mức đầu tư và gia hạn thời gian hoàn thành dự án.

- (ii) Dự án đã bị tạm dừng do chuyển đổi quy hoạch từ Khu đô thị sang Khu dân cư theo Quyết định số 5215/QĐ-UBND ngày 16/06/2021 và Quyết định số 5455/QĐ-UBND ngày 28/06/2021 của UBND thành phố Hạ Long. Số tiền kinh phí bồi thường Công ty đã chuyển cho Trung tâm quỹ đất là 31.877.180.700 VND. Theo Quyết định số 123/QĐ-UBND của UBND thành phố Hạ Long ngày 09 tháng 01 năm 2024 về việc phê duyệt kinh phí bồi thường, hỗ trợ, giải phóng mặt bằng đợt 1 cho Dự án này, tổng giá trị được phê duyệt là 23.116.723.335 VND, và Công ty đã thu hồi được số tiền này trong năm 2024. Trong năm 2025, Công ty tiếp tục thu hồi được số tiền 763.983.844 VND, Công ty dự kiến sẽ thu hồi được số tiền còn lại là 7.996.473.521 VND khi có Quyết định phê duyệt Kinh phí bồi thường, giải phóng mặt bằng đợt 2 của Dự án.

7. Chi phí trả trước

7a. Chi phí trả trước ngắn hạn

Là chi phí công cụ dụng cụ.

7b. Chi phí trả trước dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí công cụ, dụng cụ	521.494.152	821.081.595
Chi phí sửa chữa	1.014.704.860	1.703.979.891
Kinh phí bảo trì	-	360.278.607
Cộng	1.536.199.012	2.885.340.093

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
Nguyên giá					
Số đầu năm	45.846.259.018	3.093.018.190	16.018.515.909	1.920.188.232	66.877.981.349
Mua trong năm	-	-	2.279.880.000	782.838.868	3.062.718.868
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(3.726.400.000)	-	(3.726.400.000)
Số cuối năm	45.846.259.018	3.093.018.190	14.571.995.909	2.703.027.100	66.214.300.217
Trong đó:					
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	1.222.166.869	178.825.000	1.936.790.909	849.643.636	4.187.426.414
Chờ thanh lý	-	-	-	-	-
Giá trị hao mòn					
Số đầu năm	5.345.729.441	178.825.000	10.874.827.856	943.081.970	17.342.464.267
Khấu hao trong năm	1.829.257.716	485.698.860	1.927.488.020	428.104.047	4.670.548.643
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(3.726.400.000)	-	(3.726.400.000)
Số cuối năm	7.174.987.157	664.523.860	9.075.915.876	1.371.186.017	18.286.612.910
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	40.500.529.577	2.914.193.190	5.143.688.053	977.106.262	49.535.517.082
Số cuối năm	38.671.271.861	2.428.494.330	5.496.080.033	1.331.841.083	47.927.687.307
Trong đó:					
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-	-



CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Số 08 đường Hoàng Tăng Bí, phường Đông Ngạc, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

9. Tài sản cố định vô hình

Là chương trình phần mềm máy tính.

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Số đầu năm	327.468.000	(327.468.000)	-
Mua trong năm	92.560.000	-	92.560.000
Khấu hao trong năm	-	(15.426.666)	(15.426.666)
Số cuối năm	420.028.000	(342.894.666)	77.133.334
Trong đó:			
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	327.468.000		

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

Là chi phí sản xuất kinh doanh dở dang tại Dự án Xuân Đình.

11. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng T&D	2.967.709.000	4.354.309.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thành Thắng	858.471.376	5.552.746.434
Các nhà cung cấp khác	1.469.425.346	5.680.939.988
Cộng	5.295.605.722	15.587.995.422

12. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Các khách hàng mua nhà tại Dự án khu chung cư lô 4,5 - đường Trần Hưng Đạo - Hạ Long	3.684.000.000	3.684.000.000
Khách hàng Dự án Khu Đô thị mới Bắc Quốc lộ 32 – Trả trước tiền hạ tầng	-	11.239.199.994
Khách hàng Dự án Khu Đô thị mới Bắc Quốc lộ 32 – Trả trước tiền xây dựng	100.000.000	3.469.359.458
Các khách hàng khác	105.585.100	95.320.000
Cộng	3.889.585.100	18.487.879.452

13. 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	36.762.029.269	692.850.909	128.550.435.689	(163.416.406.088)	1.203.207.961	-
Thuế TNDN	95.533.986.866	-	209.228.302.168	(111.419.084.861)	193.343.204.173	-
Thuế TNDN tạm nộp cho hoạt động chuyển nhượng BĐS	389.105.562	-	9.515.061.545	(9.836.729.107)	67.438.000	-
Thuế thu nhập cá nhân	7.562.188.507	-	15.756.202.748	(23.053.156.438)	265.234.817	-
Thuế tài nguyên	1.702.926	-	-	(1.702.926)	-	-
Tiền sử dụng đất	-	-	2.477.437.384	(2.477.437.384)	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	1.092.256	-	103.918.599	(105.010.855)	-	-
Cộng	140.250.105.386	692.850.909	365.631.358.133	(310.309.527.659)	194.879.084.951	-

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Số 08 đường Hoàng Tăng Bí, phường Đông Ngạc, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (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%. Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong năm được dự tính như sau:

	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	838.981.792.924	460.812.966.344
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN:	197.804.471.547	22.145.138.689
- Các khoản điều chỉnh tăng	197.804.471.547	22.145.138.689
+ Tăng doanh thu tính thuế TNDN do tính lại giá chuyển nhượng BĐS cho bên liên quan theo giá thị trường	112.666.952.549	-
+ Chi phí phân bổ cho diện tích Nhà ở xã hội tại Dự án 23 ha (Bãi Muối) cao hơn định mức	66.201.174.123	-
+ Các chi phí không được trừ khác	18.936.344.875	22.145.138.689
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập tính thuế	1.036.786.264.471	482.958.105.033
Trong đó:		
- Hoạt động kinh doanh Bất động sản	1.022.991.629.703	479.405.763.100
- Hoạt động khác	13.794.634.768	3.552.341.932
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
Thuế TNDN phải nộp theo thuế suất phổ thông	207.357.252.895	96.591.621.006
Điều chỉnh thuế TNDN phải nộp của các năm trước	11.529.133.358	31.056.616
+ Theo kết quả Biên bản kiểm tra thuế 20/2/2025	8.706.190.000	-
+ Các khoản điều chỉnh khác	2.822.943.358	-
Thuế TNDN phải nộp	218.886.386.253	96.622.677.622
Bù trừ thuế TNDN đã tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận doanh thu trong năm	(9.658.084.085)	(1.736.492.549)
Tổng Thuế TNDN còn phải nộp	209.228.302.168	94.886.185.073

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 số tiền thu được từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo quy định tại Nghị định 126/2020 ngày 19 tháng 10 năm 2020 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.





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

Địa chỉ: Số 08 đường Hoàng Tăng Bí, phường Đông Ngạc, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

#### Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

#### Thông tin khác

Căn cứ Biên bản kiểm tra thuế ngày 20/2/2025 giữa Công ty và Đoàn kiểm tra thuế về việc kiểm tra chấp hành pháp luật thuế của Công ty các năm 2021 và 2023, Cục trưởng Cục thuế Thành phố Hà Nội đã ban hành Quyết định xử phạt vi phạm hành chính về thuế số 7435/QĐ-CTHN-TTKT10-XPVPHC ngày 21/2/2025. Theo đó, Công ty phải nộp các khoản thuế truy thu, tiền phạt, tiền chậm nộp, tổng số 12.485.493.041 VND, bao gồm: (i) Thuế GTGT: 824.526.862 VND; (ii) Thuế TNDN: 8.706.190.000 VND; (iii) Phạt do kê khai không đúng quy định: 1.922.342.555 VND; (iv) Tiền chậm nộp tính đến ngày 17/02/2025: 1.032.433.623 VND.

Công ty quyết định không điều chỉnh hồi tố để ghi nhận bổ sung nghĩa vụ thuế phải nộp các năm 2021 và 2023, do xác định các số liệu này không ảnh hưởng trọng yếu đến báo cáo tài chính từng năm. Theo đó, Công ty đã ghi nhận khoản thuế TNDN phải nộp bổ sung vào kết quả kinh doanh năm nay, số tiền 8.706.190.000 VND. Các khoản còn lại được ghi nhận vào năm 2025, khi Công ty chuyển tiền nộp ngân sách nhà nước.

#### 14. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Trích trước giá vốn Dự án Khu Đô thị mới Bắc Quốc lộ 32	6.676.578.152	6.713.424.056
Trích trước giá vốn Dự án Bãi Muối	7.735.324.087	2.909.090.909
Chi phí phải trả Dự án Quảng Ninh	91.181.818	91.181.818
<b>Cộng</b>	<b>14.503.084.057</b>	<b>9.713.696.783</b>

#### 15. Phải trả khác

##### 15a. Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Kinh phí công đoàn	265.784.000	226.882.291
Bảo hiểm y tế, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm thất nghiệp	405.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô <sup>(i)</sup>	144.900.931.562	144.900.931.562
Phải trả các chủ nhiệm công trình	1.808.230.753	1.808.230.753
Đặt cọc thuê văn phòng, thuê nhà	1.867.130.000	2.914.466.357
Đặt cọc sửa chữa căn hộ	2.963.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Giáo dục Newton <sup>(ii)</sup>	15.754.200.000	15.754.200.000
Hoa hồng môi giới	4.752.969	1.181.497.840
Ông Nguyễn Quang Thắng - đặt cọc mua đất dự án 23ha (Bãi Muối)	-	40.079.500.000
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	1.998.512.915	4.172.390.771
<b>Cộng</b>	<b>169.562.947.199</b>	<b>211.038.099.574</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. Trong năm, Công ty đã có Văn bản số 53/CV-LIDECO ngày 12/07/2024 về việc gia hạn thời gian hoàn thành toàn bộ dự án đến quý IV/2028.



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

Địa chỉ: Số 08 đường Hoàng Tăng Bí, phường Đông Ngạc, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

- (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 Tràm 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 để Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Giáo dục Newton được đầu tư xây dựng Dự án.

#### 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

Số dư đầu năm là khoản vay dài hạn đến hạn trả của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Tây Hà Nội theo Hợp đồng ngày 24/5/2023 với hạn mức vay 150 tỷ đồng. Mục đích vay để bù đắp chi phí đầu tư của Dự án: Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng khu đô thị tại các phường Cao Thắng, Hà Khánh và Hà Lâm, Thành phố Hạ Long. Khoản vay này đã được thanh toán toàn bộ trong năm.

#### 17. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	9.684.500.881	16.443.229.848
Tăng do trích lập từ lợi nhuận	18.210.000.000	5.325.000.000
Chi quỹ	(14.802.619.939)	(12.083.728.967)
Số cuối năm	<b>13.091.880.942</b>	<b>9.684.500.881</b>

#### 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	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số đầu năm trước	609.899.500.000	(104.521.661.588)	752.542.199.191	1.257.920.037.603
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	364.190.288.722	364.190.288.722
Trích lập quỹ phúc lợi	-	-	(5.325.000.000)	(5.325.000.000)
Chia cổ tức	-	-	(152.474.875.000)	(152.474.875.000)
Thù lao Hội đồng quản trị	-	-	(2.130.000.000)	(2.130.000.000)
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>609.899.500.000</b>	<b>(104.521.661.588)</b>	<b>956.802.612.913</b>	<b>1.462.180.451.325</b>
Số dư đầu năm nay	609.899.500.000	(104.521.661.588)	956.802.612.913	1.462.180.451.325
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	609.899.500.000	-	(609.899.500.000)	-
Lợi nhuận trong năm nay	-	-	620.095.406.671	620.095.406.671
Bù trừ với phần thặng dư vốn cổ phần	-	104.521.661.588	(104.521.661.588)	-
Trích quỹ phúc lợi	-	-	(18.210.000.000)	(18.210.000.000)
Chia cổ tức	-	-	(152.474.875.000)	(152.474.875.000)
Tạm ứng cổ tức năm 2024	-	-	(146.375.880.000)	(146.375.880.000)
Thù lao Hội đồng quản trị	-	-	(7.284.000.000)	(7.284.000.000)
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>1.219.799.000.000</b>	<b>-</b>	<b>538.132.102.996</b>	<b>1.757.931.102.996</b>

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Số 08 đường Hoàng Tăng Bí, phường Đông Ngạc, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

18b. Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	121.979.900	60.989.950
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã phát hành ra công chúng	121.979.900	60.989.950
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	121.979.900	60.989.950

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

18c. Phân phối lợi nhuận

Trong năm, Công ty đã phân phối lợi nhuận còn lại năm 2023 theo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên năm 2024 số 01/NQ-ĐHĐCĐ-LIDECO ngày 23 tháng 4 năm 2024 như sau:

	VND
- Trích quỹ phúc lợi (5% lợi nhuận sau thuế)	: 18.210.000.000
- Thù lao Hội đồng quản trị (2% lợi nhuận sau thuế)	: 7.284.000.000
- Chia cổ tức năm 2023 bằng tiền (25% mệnh giá cổ phần)	: 152.474.875.000
- Chia cổ tức bằng cổ phiếu (*)	: 609.899.500.000
- Trích bù âm nguồn thặng dư vốn cổ phần	: 104.521.661.588

(\*) Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông năm 2024 số 01/NQ-ĐHĐCĐ-LIDECO ngày 23 tháng 4 năm 2024, Đại hội đồng cổ đông Công ty đã thông qua phương án phát hành cổ phiếu từ nguồn vốn chủ sở hữu với tỷ lệ thực hiện quyền 1:1 (cổ đông sở hữu 1 cổ phiếu sẽ nhận được thêm 1 cổ phiếu mới), tổng số cổ phiếu phát hành thêm là 60.989.950 cổ phiếu. Công ty đã hoàn thành việc phát hành thêm vào ngày 10 tháng 07 năm 2024 và được chấp nhận giao dịch chứng khoán thay đổi niêm yết vào ngày 14 tháng 08 năm 2024.

Tạm ứng cổ tức năm 2024

Theo Nghị quyết số 24/2024/NQ-HĐQT-LIDECO ngày 20 tháng 09 năm 2024, Hội đồng quản trị Công ty đã thông qua phương án tạm ứng cổ tức năm 2024 cho cổ đông hiện hữu với tỷ lệ chi trả 12%/cổ phần, 1 cổ phần được nhận 1.200 VND, tổng giá trị tạm ứng đợt này là 146.375.880.000 VND.

19. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán tổng hợp

Nợ khó đòi đã xử lý

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
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		
Các khách hàng khác	7.985.934.275	7.985.934.275
Cộng	10.490.480.275	10.490.480.275

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

1a. Tổng doanh thu

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu chuyển nhượng quyền sử dụng đất (*)	1.406.145.121.813	740.795.663.159
Doanh thu hoạt động xây lắp	20.153.895.456	111.183.378.311
Doanh thu cho thuê mặt bằng	1.270.136.361	51.811.425.543
Doanh thu cung cấp dịch vụ	13.745.202.155	10.233.174.200
Cộng	1.441.314.355.785	914.023.641.213



CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Số 08 đường Hoàng Tăng Bí, phường Đông Ngạc, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

(\*) Căn cứ Nghị quyết số 06/2024/NQ-HĐQT-LIĐECO ngày 9/04/2024, Quyết định số 03/2024/QĐ-HĐQT-LIĐECO ngày 09/4/2024, Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 23/4/2024 và Phương án chi tiết bán hàng số 02/2024/PA-HĐQT-LIĐECO đã được Hội đồng quản trị Công ty phê duyệt ngày 25/5/2024, giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất đảm bảo không thấp hơn giá trị đầu tư, với các mức như sau:

Loại đối tượng	Tỷ lệ diện tích theo đơn giá ưu đãi	Giá chuyển nhượng so với giá thông thường
Các thành viên HĐQT	8,90%	80%-90%
Các thành viên Ban điều hành	1,91%	80%-90%
Các cá nhân có liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt	30,04%	80%-93%
CBCNV, đối tác chiến lược, cán bộ hưu trí	14,39%	80%-90%
Khách hàng, đối tác Chi nhánh Hạ Long	4,09%	80%-93%
Đối tác thực hiện Dự án	12,83%	31,67% - 41,67%

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

Doanh thu chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho các bên liên quan trong năm như sau:

	Năm nay	Năm trước
<b>Các thành viên Hội đồng quản trị</b>		
Ông Lê Minh Tuấn	47.956.255.013	-
Ông Đinh Quang Chiến	69.799.951.534	-
Ông Nguyễn Hồng Khiêm	34.812.703.910	-
Ông Vũ Gia Cường	25.902.783.171	-
Bà Đinh Thu Thủy	43.075.379.726	-
Ông Lê Anh Tuấn	14.825.191.732	-
<b>Các thành viên Ban điều hành</b>		
Ông Đinh Đức Tiệp	6.439.238.540	-
Ông Nguyễn Ngọc Thắng	3.957.872.416	-
Ông Đỗ Huy Khải	20.051.904.058	-
Ông Trần Xuân Cường	1.978.936.208	-
Bà Nguyễn Thị Diệu Linh	2.469.845.299	-
<b>Các cá nhân/tổ chức có liên quan với thành viên quản lý chủ chốt</b>		
Ông Trần Trọng Sơn	29.105.164.391	-
Bà Nguyễn Thị Thúy Trinh	37.882.550.106	-
Ông Đinh Xuân Thảo	18.431.301.784	-
Ông Trần Văn Hân	18.159.431.801	-
Ông Đinh Xuân Điệp	28.673.531.786	-
Ông Trần Đức Thiện	9.882.441.165	-
Ông Vũ Gia Bách	50.874.117.560	-
Ông Nguyễn Văn Thắng	9.021.796.023	-
Bà Trần Thị Hồng An	302.679.901.527	-
Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư TK	-	25.365.559.137

1c. Thông tin bổ sung về doanh thu cho thuê tài sản

Công ty ghi nhận doanh thu cho thuê đất một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước cho các hợp đồng thuê đáp ứng các điều kiện tại thuyết minh số IV.13.

Chênh lệch của doanh thu và lợi nhuận kế toán trước thuế giữa ghi nhận doanh thu cho thuê đất một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước và phân bổ theo thời gian thuê như sau:



CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Số 08 đường Hoàng Tăng Bí, phường Đông Ngạc, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

Năm nay:	Không phát sinh		
Năm trước:			
	Ghi nhận doanh thu một lần	Phân bổ theo thời gian thuê	Chênh lệch
Doanh thu	25.365.559.137	6.325.576	25.359.233.561
Giá vốn	(20.492.095.828)	5.110.248	(20.497.206.076)
Lợi nhuận gộp	4.873.463.309	11.435.824	4.862.027.485

2.

Giá vốn hàng bán

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn chuyển nhượng quyền sử dụng đất	532.633.975.895	242.078.069.093
Giá vốn của hoạt động xây lắp	16.693.736.175	104.704.033.078
Giá vốn cho thuê mặt bằng		41.955.386.065
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	12.455.577.008	11.863.707.170
Cộng	561.783.289.078	400.601.195.406

3.

Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi ngân hàng không kì hạn	126.264.538	21.591.596
Lãi tiền gửi ngân hàng có kì hạn	45.809.546.231	2.294.358.239
Lãi từ bán chứng khoán	1.375.427.000	-
Cộng	47.311.237.769	2.315.949.835

4.

Chi phí tài chính

	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	140.282.147	9.012.016.983
Phí trả nợ trước hạn	1.497.163.255	-
Phí bán chứng khoán	2.328.291	-
Dự phòng/ (Hoàn nhập dự phòng) giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	20.786.263.830	(1.217.958.830)
Cộng	22.426.037.523	7.794.058.153

5.

Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	30.234.629.133	15.914.289.988
Chi phí đồ dùng văn phòng	2.261.981.630	1.039.899.589
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.942.408.629	1.771.169.893
Thuế, phí và lệ phí	748.562.745	808.647.449
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.989.464.141	3.843.824.367
Các chi phí khác	7.319.835.684	5.348.003.864
Cộng	50.496.881.962	28.725.835.150

6.

Chi phí khác

	Năm nay	Năm trước
Lỗ thanh lý nhà để xe thông minh	9.784.843.500	-
Thuế bị phạt, bị truy thu	100.208.587	696.661.427
Tiền phạt vi phạm hành chính	90.000.000	320.000.000
Chi phí ủng hộ địa phương	340.000.000	799.000.000
Chi tiền mua đất nhà văn phòng	-	10.926.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Số 08 đường Hoàng Tăng Bí, phường Đồng Ngạc, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

	Năm nay	Năm trước
Chi phí các dự án dừng thực hiện	-	6.041.712.055
Chi phí GPMB và xây dựng Đền Bảo Lâm Tự	4.365.395.757	-
Chi phí khác	415.119.112	1.029.865.626
Cộng	15.095.566.956	19.813.239.108

7. Lãi trên cổ phiếu

7a. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	620.095.406.671	364.190.288.722
Thù lao Hội đồng quản trị (*)	(12.401.908.133)	(7.284.000.000)
Trích quỹ phúc lợi (*)	(31.004.770.334)	(18.210.000.000)
Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	576.688.728.204	338.696.288.722
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	121.979.900	121.979.900
Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	4.728	2.777

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

Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm được tính như sau:

	Năm nay	Năm trước
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành đầu năm	60.989.950	60.989.950
Ảnh hưởng của 60.989.950 cổ phiếu phổ thông phát hành ngày 10/7/2024 từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	60.989.950	60.989.950
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	121.979.900	121.979.900

Lãi cơ bản trên cổ phiếu năm trước được tính toán lại, giảm từ 5.553 VND xuống 2.777 VND, do ảnh hưởng của việc phát hành cổ phiếu trả cổ tức trong năm nay, cũng như trừ số trích quỹ phúc lợi khi xác định lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu.

7b. 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 năm tài chính đến ngày công bố Báo cáo tài chính tổng hợp này.

8. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	2.263.181.630	1.253.893.334
Chi phí nhân công	32.618.921.443	27.831.839.722
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.685.975.309	3.764.280.315
Chi phí dịch vụ mua ngoài	32.339.050.913	66.169.858.400
Chi phí khác	69.657.325.106	99.875.069.832
Cộng	141.564.454.401	198.894.941.603

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.



CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Số 08 đường Hoàng Tăng Bí, phường Đông Ngạc, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

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

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm toán nội bộ và Ban điều hành. 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*

Ngoài các giao dịch doanh thu chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt đã trình bày ở Thuyết minh VI.1b, Công ty còn phát sinh các giao dịch khác với thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt, như sau:

	Năm nay	Năm trước
<b>Hoàn lại tiền ứng thuê mặt bằng</b>		
<i>Các thành viên HĐQT</i>		
- Ông Lê Minh Tuấn	-	8.550.000.000
- Bà Đinh Thu Thủy	-	17.498.595.000
- Ông Nguyễn Hồng Khiêm	-	17.498.595.000
<i>Các cá nhân có liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt</i>		
- Ông Vũ Gia Bách	-	8.550.000.000
<b>Đặt cọc tiền thuê mặt bằng</b>		
- Ông Vũ Gia Bách	-	27.576.000.000
<b>Trả cổ tức</b>		
<i>Các thành viên HĐQT</i>		
- Ông Lê Minh Tuấn	12.547.695.000	7.626.375.000
- Ông Nguyễn Văn Kha	9.075.400.000	9.075.400.000
- Ông Đinh Quang Chiến	38.078.635.000	19.427.875.000
- Ông Vũ Gia Cường	18.097.228.800	9.233.280.000
- Ông Nguyễn Hồng Khiêm	4.532.617.600	2.312.560.000
<i>Các thành viên Ban điều hành</i>		
- Ông Lê Anh Tuấn	240.000.000	-
- Ông Nguyễn Hải Long	672.000	-
- Ông Nguyễn Ngọc Thắng	1.032.134.400	-
<b>Tạm ứng/Hoàn ứng của thành viên quản lý chủ chốt</b>		
Ông Trần Trọng Nghĩa		
Tạm ứng	630.000.000	20.349.500.000
Hoàn ứng	143.962.970.000	70.100.000.000
Ông Nguyễn Hải Long		
Tạm ứng	84.173.645.150	9.399.400.000
Hoàn ứng	40.009.000.000	10.115.500.000

*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, V.12 và V.15a.



CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Số 08 đường Hoàng Tăng Bí, phường Đông Ngạc, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

		Tiền lương	Thưởng	Thù lao	Cộng thu nhập
Năm nay					
Ông Lê Minh Tuấn	Chủ tịch HĐQT /Thành viên UBKT (từ 23/04/2024)	967.655.385	516.000.000	1.000.000.000	2.483.655.385
Ông Nguyễn Văn Kha	Chủ tịch HĐQT /Thành viên UBKT (đến 23/04/2024)	504.181.538	906.000.000	1.300.000.000	2.710.181.538
Ông Đinh Quang Chiến	Phó Chủ tịch HĐQT /Thành viên UBKT	996.770.769	866.000.000	1.200.000.000	3.062.770.769
Ông Vũ Gia Cường	Thành viên HĐQT	768.193.846	816.000.000	1.100.000.000	2.684.193.846
Ông Nguyễn Hồng Khiêm	Thành viên HĐQT /Phó Tổng Giám đốc	719.924.615	516.000.000	1.000.000.000	2.235.924.615
Bà Đinh Thu Thủy	Thành viên HĐQT (từ 23/04/2024)	456.473.846	16.000.000	-	472.473.846
Ông Trần Quang Hiện	Thành viên HĐQT độc lập/ Trưởng UBKT	798.040.000	516.000.000	1.000.000.000	2.314.040.000
Ông Lê Anh Tuấn	Thành viên HĐQT độc lập (từ 23/04/2024)	160.000.000	15.000.000	-	175.000.000
Bà Nguyễn Thu Phương	Thành viên HĐQT độc lập (đến 23/04/2024)	70.000.000	106.000.000	100.000.000	276.000.000
Bà Nguyễn Thị Diệu Linh	Trợ lý HĐQT	544.221.538	116.000.000	134.000.000	794.221.538
Ông Trần Xuân Cường	Thành viên KTNB	569.940.000	46.000.000	50.000.000	665.940.000
Ông Nguyễn Hải Long	Thành viên KTNB	447.402.692	41.000.000	50.000.000	538.402.692
Ông Đinh Đức Tiệp	Tổng Giám đốc (từ 23/04/2024)	869.540.000	516.000.000	125.000.000	1.510.540.000
Ông Trần Trọng Nghĩa	Phó Tổng Giám đốc	773.498.923	516.000.000	-	1.289.498.923
Ông Nguyễn Ngọc Thắng	Phó Tổng Giám đốc (từ 13/05/2024)	457.743.077	16.000.000	-	473.743.077
Ông Đỗ Huy Khải	Kế toán trưởng	819.024.615	516.000.000	125.000.000	1.460.024.615
Cộng		9.922.610.846	6.040.000.000	7.184.000.000	23.146.610.846
Năm trước					
Ông Nguyễn Văn Kha	Chủ tịch HĐQT /Thành viên UBKT	1.056.541.538	911.000.000	400.000.000	2.367.541.538
Ông Đinh Quang Chiến	Phó Chủ tịch HĐQT /Thành viên UBKT	964.810.769	861.000.000	350.000.000	2.175.810.769
Ông Vũ Gia Cường	Thành viên HĐQT/ Tổng Giám đốc	802.464.615	811.000.000	320.000.000	1.933.464.615
Ông Lê Minh Tuấn	Thành viên HĐQT/ Phó Tổng Giám đốc	818.233.846	511.000.000	290.000.000	1.619.233.846
Ông Nguyễn Hồng Khiêm	Thành viên HĐQT /Phó Tổng Giám đốc	719.964.615	511.000.000	290.000.000	1.520.964.615
Ông Đinh Đức Tiệp	Phó Tổng Giám đốc	797.926.154	511.000.000	30.000.000	1.338.926.154
Ông Trần Quang Hiện	Thành viên HĐQT độc lập/ Trưởng ban UBKT	747.080.000	511.000.000	290.000.000	1.548.080.000
Bà Nguyễn Thu Phương	Thành viên HĐQT độc lập	150.000.000	111.000.000	50.000.000	311.000.000
Ông Trần Trọng Nghĩa	Phó Tổng Giám đốc	777.561.616	511.000.000	-	1.288.561.616
Ông Đỗ Huy Khải	Kế toán trưởng	767.687.692	511.000.000	40.000.000	1.318.687.692
Bà Nguyễn Thị Diệu Linh	Trợ lý HĐQT	476.387.692	41.000.000	50.000.000	567.387.692
Ông Trần Xuân Cường	Thành viên KTNB	409.338.462	41.000.000	-	450.338.462
Ông Nguyễn Hải Long	Thành viên KTNB	354.456.923	36.000.000	20.000.000	410.456.923
Cộng		8.842.453.924	5.878.000.000	2.130.000.000	16.850.453.924

# CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Số 08 đường Hoàng Tăng Bí, phường Đông Ngạc, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

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

Bên liên quan khác với Công ty chỉ có Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư TK là bên liên quan của thành viên HĐQT – ông Đinh Quang Chiến.

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

Trong năm, Công ty không phát sinh giao dịch với Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư TK (Năm trước, Công ty chỉ phát sinh giao dịch về nhận đặt cọc tiền thuê mặt bằng, số tiền 27.576.000.000 VND, và giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất trình bày tại thuyết minh VI.1b).

### 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 năm tài chính

Ngoài sự kiện trình bày tại Thuyết minh V.13, không có sự kiện trọng yếu nào khác 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 17 tháng 03 năm 2025

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Người đại diện theo pháp luật

Nguyễn Kim Huệ

Đỗ Huy Khải



Lê Minh Tuấn

