CÔNG TY CỔ PHẦN
PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

LIDECO

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

Số/*No.*06/CBTT-LIDECO-2026

Ha Noi, ngày 17 tháng 03 năm 2026
Ha Noi, day 17 month 03 year 2026

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 – Phường Đông Ngạc – Thành Phố Hà Nội/No.08 Hoang Tang Bi street, Dong Ngac ward, Ha Noi city.
- Điện thoại/Telephone: 024.22213518
- Email: cbtt@lideco.vn
- Người thực hiện công bố thông tin/Submitted by: Ông Lê Minh Tuân/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 tài chính tổng hợp năm 2025 đã kiểm toán và giải trình chênh lệch lợi nhuận sau thuế/*Combined financial statements for the fiscal year end of 31/12/2025 and explanation of differences in profit after tax.*

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 17/03/2026 tại đường dẫn: http://lideco.vn/?p=9124

This information was disclosed on Company on date 17/03/2026 Available at: http://lideco.vn/?p=9124

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 mispresentation.

Người đại điện theo pháp luật
Legal representative
(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)
(Signature, full name, position, and seal)

CHỦ TỊCH HĐQT
Lê Minh Tuân

Tài liệu đính kèm/*Attachment:*
BCTC/*Financial statements*
Công văn/*Official dispatch*

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025

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 2025	6 - 9
5.	Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	10
6.	Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	11 - 12
7.	Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	13 - 33

****

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 2025.

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 18 ngày 29 tháng 9 năm 2025 về việc thay đổi địa chỉ trụ sở chính của Công ty.

Trụ sở chính

- Địa chỉ : Số 08 đường Hoàng Tăng Bí, phường Đông Ngạc, 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
Ông Lê Minh Tuân	Chủ tịch	Bổ 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 20 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

Ủy ban Kiểm toán

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/miễn nhiệm
Ông Lê Anh Tuấn	Trưởng ban	Bổ nhiệm ngày 25 tháng 12 năm 2025
Ông Trần Quang Hiện	Trưởng ban	Miễn nhiệm ngày 25 tháng 12 năm 2025
	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 25 tháng 12 năm 2025
Ông Lê Minh Tuân	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 13 tháng 5 năm 2024
Bà Đinh Thu Thủy	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 25 tháng 12 năm 2025

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	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

Ban điều hành

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm
Ông Đinh Đức Tiệp	Tổng Giám đốc	Bổ 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 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 Tuân – Chủ tịch Hội đồng quản trị.

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 2025 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 2025, 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

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM
LIDECO
MSDN: 0101533886

Lê Minh Tuân

Ngày 16 tháng 3 năm 2026

Số: 2.0213/26/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 16 tháng 3 năm 2026, từ trang 06 đến trang 33, bao gồm Bảng cân đối kế toán tổng hợp tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, 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 2025, 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

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN A&C CHI NHÁNH HÀ NỘI

Nguyễn Hoàng Đức – Thành viên Ban Giám đốc	**Trần Kim Anh - Kiểm toán viên**
Giấy CNĐKHN kiểm toán số: 0368-2023-008-1	*Giấy CNĐKHN kiểm toán số: 1907-2023-008-1*

Người được ủy quyền
Hà Nội, ngày 16 tháng 3 năm 2026

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A -	**TÀI SẢN NGẮN HẠN**	**100**		**1.831.519.305.735**	**2.117.847.681.181**
I.	**Tiền và các khoản tương đương tiền**	**110**	**V.1**	**511.664.808.384**	**577.047.733.383**
1.	Tiền	111		30.164.808.384	18.047.733.383
2.	Các khoản tương đương tiền	112		481.500.000.000	559.000.000.000
II.	**Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**120**		**600.342.872.174**	**934.926.236.453**
1.	Chứng khoán kinh doanh	121	V.2a	478.049.707.066	143.181.862.000
2.	Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	V.2a	(24.206.834.892)	(11.261.105.000)
3.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2b	146.500.000.000	803.005.479.453
III.	**Các khoản phải thu ngắn hạn**	**130**		**148.933.248.417**	**104.865.591.430**
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	29.229.499.990	29.610.673.026
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	15.231.696.537	7.418.605.296
3.	Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4.	Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5.	Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6.	Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5	104.472.051.890	67.836.313.108
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	**567.214.343.357**	**500.380.669.404**
1.	Hàng tồn kho	141		567.214.343.357	500.380.669.404
2.	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V.	**Tài sản ngắn hạn khác**	**150**		**3.364.033.403**	**627.450.511**
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151		181.071.130	-
2.	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		3.182.962.273	627.450.511
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.12	-	-
4.	Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5	Tài sản ngắn hạn khác	155		-	

Bảng cân đối kế toán tổng hợp (tiếp theo)

	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B -	**TÀI SẢN DÀI HẠN**	**200**		**52.835.656.536**	**60.277.272.845**
I.	**Các khoản phải thu dài hạn**	**210**		**5.000.000**	**5.000.000**
1.	Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2.	Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3.	Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4.	Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5.	Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6.	Phải thu dài hạn khác	216		5.000.000	5.000.000
7.	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II.	**Tài sản cố định**	**220**		**41.339.031.045**	**48.004.820.641**
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	41.292.751.043	47.927.687.307
	Nguyên giá	*222*		*63.565.432.005*	*66.214.300.217*
	Giá trị hao mòn lũy kế	*223*		*(22.272.680.962)*	*(18.286.612.910)*
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.8	46.280.002	77.133.334
	Nguyên giá	*228*		*420.028.000*	*420.028.000*
	Giá trị hao mòn lũy kế	*229*		*(373.747.998)*	*(342.894.666)*
III.	**Bất động sản đầu tư**	**230**		-	-
	Nguyên giá	231		-	-
	Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
IV.	**Tài sản dở dang dài hạn**	**240**		**10.731.253.192**	**10.731.253.192**
1.	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.9	10.731.253.192	10.731.253.192
2.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
V.	**Đầu tư tài chính dài hạn**	**250**		-	-
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)	(26.004.980.980)
5.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI.	**Tài sản dài hạn khác**	**260**		**760.372.299**	**1.536.199.012**
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261		760.372.299	1.536.199.012
2.	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3.	Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4.	Tài sản dài hạn khác	268		-	-
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**270**		**1.884.354.962.271**	**2.178.124.954.026**

Bảng cân đối kế toán tổng hợp (tiếp theo)

	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C -	**NỢ PHẢI TRẢ**	**300**		**274.375.408.813**	**420.193.851.030**
I.	**Nợ ngắn hạn**	**310**		**249.147.981.813**	**409.333.618.030**
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.10	10.743.641.016	5.295.605.722
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.11	3.804.030.650	3.889.585.100
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.12	19.686.992.421	194.879.084.951
4.	Phải trả người lao động	314		7.623.945.618	8.111.430.059
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.13	9.722.027.604	14.503.084.057
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.14a	168.858.219.783	169.562.947.199
10.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		-	-
11.	Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.16	28.709.124.721	13.091.880.942
13.	Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14.	Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II.	**Nợ dài hạn**	**330**		**25.227.427.000**	**10.860.233.000**
1.	Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2.	Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3.	Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4.	Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5.	Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6.	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7.	Phải trả dài hạn khác	337	V.14b	10.860.233.000	10.860.233.000
8.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.15	14.367.194.000	-
9.	Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10.	Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11.	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12.	Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13.	Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

Bảng cân đối kế toán tổng hợp (tiếp theo)

	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
D -	**NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**400**		**1.609.979.553.458**	**1.757.931.102.996**
I.	**Vốn chủ sở hữu**	**410**	**V.17**	**1.609.979.553.458**	**1.757.931.102.996**
1.	Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.219.799.000.000	1.219.799.000.000
-	*Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*	*411a*		*1.219.799.000.000*	*1.219.799.000.000*
-	*Cổ phiếu ưu đãi*	*411b*		-	-
2.	Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
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		390.180.553.458	538.132.102.996
-	*LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước*	*421a*		*372.752.202.996*	*538.132.102.996*
-	*LNST chưa phân phối kỳ này*	*421b*		*17.428.350.462*	-
12.	Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
II.	**Nguồn kinh phí và quỹ khác**	**430**		-	-
1.	Nguồn kinh phí	431		-	-
2.	Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**1.884.354.962.271**	**2.178.124.954.026**

Lập, ngày 16 tháng 3 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Người đại diện theo pháp luật
Nguyễn Kim Huệ	Đỗ Huy Khải	Lê Minh Tuân

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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	17.517.254.899	1.441.314.355.785
2.	**Các khoản giảm trừ doanh thu**	02		-	-
3.	**Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	10		17.517.254.899	1.441.314.355.785
4.	**Giá vốn hàng bán**	11	VI.2	15.980.069.345	561.783.289.078
5.	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	20		1.537.185.554	879.531.066.707
6.	**Doanh thu hoạt động tài chính**	21	VI.3	112.381.424.450	47.311.237.769
7.	**Chi phí tài chính**	22	VI.4	13.168.259.784	22.426.037.523
	Trong đó: chi phí lãi vay	23		47.948.697	140.282.147
8.	**Chi phí bán hàng**	25		1.160.170.285	861.791.848
9.	**Chi phí quản lý doanh nghiệp**	26	VI.5	40.006.661.479	50.496.881.962
10.	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**	30		59.583.518.456	853.057.593.143
11.	**Thu nhập khác**	31	VI.6	4.387.705.168	1.019.766.737
12.	**Chi phí khác**	32	VI.7	31.226.145.165	15.095.566.956
13.	**Lợi nhuận khác**	40		(26.838.439.997)	(14.075.800.219)
14.	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**	50		32.745.078.459	838.981.792.924
15.	**Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**	51	V.12	15.316.727.997	218.886.386.253
16.	**Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**	52		-	-
17.	**Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp**	60		17.428.350.462	620.095.406.671
18.	**Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	70	VI.8	133	4.728
19.	**Lãi suy giảm trên cổ phiếu**	71	VI.8	133	4.728

Lập, ngày 16 tháng 3 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Người đại diện theo pháp luật
Nguyễn Kim Huệ	Đỗ Huy Khải	Lê Minh Tuân

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP

(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	***01***		***32.745.078.459***	***838.981.792.924***
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.7; V.8	4.657.289.845	4.685.975.309
- Các khoản dự phòng	03	VI.4	12.945.729.892	20.786.263.830
- 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		(44.463.823.617)	(45.991.364.413)
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	47.948.697	140.282.147
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	***08***		***5.932.223.276***	***818.602.949.797***
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(48.378.514.953)	68.630.896.735
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(66.833.673.953)	509.692.196.741
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(8.801.265.940)	(111.566.067.467)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		594.755.583	1.735.432.946
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		(334.867.845.066)	(143.181.862.000)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(47.948.697)	(140.282.147)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.12	(194.718.342.053)	(121.255.813.968)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	V.16	(15.382.756.221)	(14.802.619.939)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***		***(662.503.368.024)***	***1.007.714.830.698***
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		2.008.499.751	(3.155.278.868)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		2.350.256.142	181.818.182
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(496.500.000.000)	(1.891.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		1.153.005.479.453	1.387.994.520.547
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		43.868.913.679	44.543.258.110
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***		***704.733.149.025***	***(461.435.682.029)***

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm nay
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.15	14.367.194.000	-
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		-	(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.17	(121.979.900.000)	(298.850.755.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***		***(107.612.706.000)***	***(448.567.080.500)***
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	**50**		**(65.382.924.999)**	**97.712.068.169**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**	**V.1**	**577.047.733.383**	**479.335.665.214**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	
Tiền và tương đương tiền cuối năm	**70**	**V.1**	**511.664.808.384**	**577.047.733.383**

Lập, ngày 16 tháng 3 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Người đại diện theo pháp luật
Nguyễn Kim Huệ	Đỗ Huy Khải	Lê Minh Tuân

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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 giảm mạnh so với cùng kỳ năm trước là do Công ty đã hoàn thành chuyển nhượng các sản phẩm bất động sản của Dự án 23 ha (Bãi Muối) trong năm 2024. Năm nay, Công ty chưa có sản phẩm mới đưa ra thị trường.

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 Đỉnh, phường Xuân Đỉnh, 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 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, 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 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có 97 nhân viên (Tại ngày 01 tháng 01 năm 2025: 96 nhân viên).

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

1. Năm tài chính

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

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.

Ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC ("Thông tư 99") hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp thay thế cho Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính về hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp ("Thông tư 200") và các Thông tư số 75/2015/TT-BTC ngày 18 tháng 5 năm 2015, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 của Bộ Tài chính về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 200. Các quy định của Thông tư 99 được áp dụng cho việc ghi sổ, lập và trình bày Báo cáo tài chính cho năm tài chính bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

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 tài chính. 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:

- 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 kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu tài chính. 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:

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

5. Hàng tồn kho

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

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

6. Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

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

7. 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.

8. Hợp đồng hợp tác kinh doanh

Hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát

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

- Giá trị tài sản mà Công ty hiện sở hữu.
- Các khoản nợ phải trả mà Công ty phải gánh chịu.
- Doanh thu 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.

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

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

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

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

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

10. Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần

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

11. Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

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

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

12. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán bất động sản

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

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

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

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.

13. Chi phí đi vay

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

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh.

14. Các khoản chi phí

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

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

15. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

16. Bên liên quan

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

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

17. Báo cáo theo bộ phận

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

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

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

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	1.887.839.283	2.555.426.366
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	28.276.969.101	15.492.307.017
Các khoản tương đương tiền *(Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng)*	481.500.000.000	559.000.000.000
Cộng	**511.664.808.384**	**577.047.733.383**

2. Các khoản đầu tư tài chính

2a. Chứng khoán kinh doanh

Là các cổ phiếu niêm yết, bao gồm:

	Số lượng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Số cuối năm				
PAN	1.620.000	39.267.211.769	44.226.000.000	-
TCH	14.969.220	222.797.171.487	273.936.726.000	-
HHS	2.635.000	39.073.046.068	32.937.500.000	(6.135.546.068)
DBC	1.506.950	43.806.488.007	40.762.997.500	(3.043.490.507)
DCM	1.897.000	75.768.096.284	62.031.900.000	(13.736.196.284)
Các mã khác	7.306.224	57.337.693.451	62.016.229.600	(1.291.602.033)
Cộng	**29.934.394**	**478.049.707.066**	**515.911.353.100**	**(24.206.834.892)**

	Số lượng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Số đầu năm				
PAN	372.200	8.314.900.000	8.839.750.000	-
TCH	8.008.200	132.530.335.000	121.324.230.000	(11.206.105.000)
Các mã khác	183.800	2.336.627.000	2.568.974.000	(55.000.000)
Cộng	**8.564.200**	**143.181.862.000**	**132.732.954.000**	**(11.261.105.000)**

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

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	11.261.105.000	
Trích lập dự phòng bổ sung	24.206.834.892	11.261.105.000
Hoàn nhập dự phòng	(11.261.105.000)	
Số cuối năm	**24.206.834.892**	**11.261.105.000**

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 6,5%/năm, có giá trị ghi sổ bằng giá gốc.

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
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	26.004.980.980	16.479.822.150
Trích lập dự phòng bổ sung (*)		9.525.158.830
Số cuối năm	**26.004.980.980**	**26.004.980.980**

(*) Công ty đã trích lập dự phòng toàn bộ giá trị khoản đầu tư dựa vào Báo cáo tài chính năm 2024 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	221.998.770	603.171.806
Bà Phạm Thị Phương - Dự án 23ha (Bãi Muối)	28.423.585.000	28.423.585.000
Các khách hàng khác	583.916.220	583.916.220
Cộng	**29.229.499.990**	**29.610.673.026**

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Đầu tư và tư vấn xây lắp Việt Nam	-	743.000.000
Công ty TNHH Paysart Hà Nội	3.120.999.600	3.744.999.600
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Thiết kế Xây dựng Việt Nam	3.857.100.000	-
Công ty Cổ phần Nền móng Mindipile	5.581.687.079	-
Các nhà cung cấp khác	2.671.909.858	2.930.605.696
Cộng	**15.231.696.537**	**7.418.605.296**

5. Phải thu khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu các bên liên quan	***56.457.545.150***	***60.302.545.150***
Ông Nguyễn Hải Long - Tạm ứng (i)	56.457.545.150	60.302.545.150
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	***48.014.506.740***	***7.533.767.958***
Thuế TNDN 1% theo tiến độ thu tiền chuyển nhượng bất động sản	33.490.909	34.400.000
Thuế GTGT theo tiến độ thu tiền chuyển nhượng bất động sản	444.548.584	453.639.493
Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô (ii)	659.720.720	1.917.981.358
Ông Nguyễn Đăng Hai - Tạm ứng (i)	10.400.999.400	373.154.400
Ông Nguyễn Huy Cương - Tạm ứng (i)	11.400.000.000	-
Ông Phạm Ngọc Tuyền - Tạm ứng (i)	10.200.000.000	-
Ông Nguyễn Hải Anh - Tạm ứng (i)	10.130.000.000	-
Tạm ứng của các cá nhân khác	2.931.866.000	1.090.000.000
Lãi dự thu tiền gửi có kỳ hạn	1.173.175.342	2.928.521.546
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	640.705.785	736.071.161
Cộng	**104.472.051.890**	**67.836.313.108**

(i) Là các khoản tạm ứng thực hiện dự án bất động sản.

(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).

6. Hàng tồn kho

	Số cuối năm	Số đầu năm
Nguyên liệu, vật liệu	***49.400.000***	***60.800.000***
Hàng hóa bất động sản	***27.999.748.431***	***27.999.748.431***
Dự án khu chung cư lô 4,5 - đường Trần Hưng Đạo, Hạ Long	27.999.748.431	27.999.748.431
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	***539.165.194.926***	***472.320.120.973***
Dự án Khu đô thị mới Dịch Vọng (i)	490.274.123.645	456.261.939.521
Dự án Khu đô thị mới Bắc Quốc lộ 32	2.670.259.039	4.837.979.728
Dự án nhà ở xã hội (ii)	44.194.217.797	-
Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đô thị tại quỹ đất liền kề với khu đô thị tại các phường Cao Thắng, Hà Khánh và Hà Lầm, TP Hạ Long (Dự án 1.78ha) (iii)	-	8.761.022.612
Các dự án khác	2.026.594.445	2.459.179.112
Cộng	**567.214.343.357**	**500.380.669.404**

(i) Dự án Khu đô thị mới Dịch Vọng tại phường Dịch Vọng, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy (nay là phường Cầu Giấy) được Ủy ban nhân dân 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 30/05/2025, Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội đã ban hành Quyết định số 2747/QĐ-UBND phê duyệt điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án. Theo đó, tổng mức đầu tư tăng lên 5.124,8 tỷ VND, thời gian hoàn thành dự án đến quý I/2029.

(ii) Dự án nhà ở xã hội tại quỹ đất có ký hiệu OXH-1 thuộc dự án Khu đô thị tại các phường Cao Thắng, Hà Khánh, Hà Lầm, thành phố Hạ Long (nay là phường Cao Xanh và Hà Lầm, tỉnh Quảng Ninh) được Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ninh giao Công ty làm chủ đầu tư tại Văn bản số 2692/QĐ-UBND ngày 29/7/2025, chấp thuận chủ trương đầu tư tại Quyết định số 1609/QĐ-UBND ngày 24/5/2025, với tổng mức đầu tư ban đầu là 967,973 tỷ VND, thời gian thực hiện từ quý I/2025 đến quý IV/2027.

(iii) Trong năm, Công ty đã được Trung tâm Phát triển Quỹ đất Thành phố Hạ Long hoàn trả kinh phí bồi thường, chi phí tổ chức, hỗ trợ dự án, số tiền 8.755.969.996 VND, phần còn lại (5.052.616 VND) được theo dõi là khoản phải thu khác.

7. 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	14.571.995.909	2.703.027.100	66.214.300.217
Mua trong năm	-	-	-	61.607.744	61.607.744
Thanh lý, nhượng bán	(2.710.475.956)	-	-	-	(2.710.475.956)
Số cuối năm	**43.135.783.062**	**3.093.018.190**	**14.571.995.909**	**2.764.634.844**	**63.565.432.005**

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
Trong đó:					
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	1.222.166.869	178.825.000	6.559.134.091	1.021.752.727	8.981.878.687
Chờ thanh lý	-	-	-	-	-
Giá trị hao mòn					
Số đầu năm	7.174.987.157	664.523.860	9.075.915.876	1.371.186.017	18.286.612.910
Khấu hao trong năm	1.819.111.937	511.624.788	1.849.397.398	446.302.390	4.626.436.513
Thanh lý, nhượng bán	(640.368.461)	-	-	-	(640.368.461)
Số cuối năm	**8.353.730.633**	**1.176.148.648**	**10.925.313.274**	**1.817.488.407**	**22.272.680.962**
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	38.671.271.861	2.428.494.330	5.496.080.033	1.331.841.083	47.927.687.307
Số cuối năm	**34.782.052.429**	**1.916.869.542**	**3.646.682.635**	**947.146.437**	**41.292.751.043**
Trong đó:					
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-	-

8. 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	420.028.000	(342.894.666)	77.133.334
Khấu hao trong năm		(30.853.332)	(30.853.332)
Số cuối năm	**420.028.000**	**(373.747.998)**	**46.280.002**
Trong đó:			
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	327.468.000	-	-

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

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

10. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thành Thắng	-	858.471.376
Công ty Cổ phần Dịch vụ Gia Dương	3.748.520.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng T&D	983.855.000	2.967.709.000
Công ty Cổ phần Nền móng Mindipile	4.884.994.278	-
Các nhà cung cấp khác	1.126.271.738	1.469.425.346
Cộng	**10.743.641.016**	**5.295.605.722**

11. 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
Các khách hàng khác	120.030.650	205.585.100
Cộng	**3.804.030.650**	**3.889.585.100**

12. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Giảm khác	Số cuối năm
Thuế GTGT hàng bán nội địa	1.203.207.961	124.929.348	(1.077.250.016)	(250.887.293)	-
Thuế TNDN	193.343.204.173	15.286.346.586	(194.621.431.733)		14.008.119.026
Thuế TNDN tạm nộp hoạt động chuyển nhượng bất động sản	67.438.000	29.472.320	(96.910.320)	-	-
Thuế thu nhập cá nhân	265.234.817	9.733.086.428	(4.319.447.850)	-	5.678.873.395
Tiền thuê đất	-	75.355.622.203	(75.355.622.203)	-	
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác (*)	-	3.144.617.312	(3.144.617.312)	-	-
Cộng	**194.879.084.951**	**103.674.074.197**	**(278.615.279.434)**	**(250.887.293)**	**19.686.992.421**

(*) Bao gồm các khoản phạt do kê khai sai và phạt chậm nộp theo biên bản kiểm tra thuế ngày 20/02/2025 và Quyết định xử phạt Vi phạm hành chính về thuế số 7435/QĐ-CTHN-TTKT10-VPVPHC ngày 21/02/2025 của Cục trưởng Cục thuế Hà Nội.

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	32.745.078.459	838.981.792.924
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN:		
- Các khoản điều chỉnh tăng	31.226.145.165	197.804.471.547
+ Tăng doanh thu tính thuế TNDN do tính lại giá trị chuyển nhượng bất động sản 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 23ha (Bãi Muối) cao hơn định mức	-	*66.201.174.123*
+ Tiền thuê đất tại các ô DX5, DX4, CC2 Khu đô thị mới Dịch Vọng giai đoạn 2007- 2024	*22.401.923.169*	-
+ Các chi phí không được trừ khác	*8.824.221.996*	*18.936.344.875*
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập chịu thuế	***63.971.223.624***	***1.036.786.264.471***
Thu nhập được miễn thuế	(186.100.000)	-
Thu nhập tính thuế	***63.785.123.624***	***1.036.786.264.471***
Trong đó:		
- Hoạt động kinh doanh Bất động sản	(10.253.384.681)	1.022.991.629.703
- Hoạt động khác	74.038.508.305	13.794.634.768
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
Thuế TNDN phải nộp theo thuế suất phổ thông	**12.757.024.725**	**207.357.252.895**
Điều chỉnh thuế TNDN phải nộp của các năm trước	***2.559.703.272***	***11.529.133.358***
+ Theo kết quả Biên bản kiểm tra thuế ngày 20/02/2025	-	8.706.190.000
+ Các khoản điều chỉnh khác	2.559.703.272	2.822.943.358

	Năm nay	Năm trước
Tổng Thuế TNDN phải nộp	**15.316.727.997**	**218.886.386.253**
Bù trừ với thuế TNDN đã tạm nộp hoạt động chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận doanh thu trong năm	*(30.381.411)*	*(9.658.084.085)*
Tổng Thuế TNDN còn phải nộp	**15.286.346.586**	**209.228.302.168**

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. 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

Theo Thông báo số 13816/TB-CCTKV01-QLĐ ngày 14 tháng 05 năm 2025 của Chi cục thuế khu vực 1 – Cục thuế Hà Nội, Công ty phải nộp số tiền thuê đất cho giai đoạn từ năm 2007 đến năm 2025 với tổng số tiền là 74.600.933.157 VND. Trong đó: (i) phần nộp hộ Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô – Đơn vị Hợp tác kinh doanh tại Dự án Khu đô thị mới Dịch Vọng là 50.069.332.070 VND; (ii) phần chi phí thuê đất của Công ty cho giai đoạn từ năm 2007 đến 2024 là 22.401.923.169 VND; và (iii) chi phí thuê đất năm 2025 là 2.129.677.918 VND.

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

13. 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	6.721.754.877	6.676.578.152
Trích trước giá vốn Dự án Bãi Muối	2.909.090.909	7.735.324.087
Chi phí phải trả Dự án Quảng Ninh	91.181.818	91.181.818
Cộng	**9.722.027.604**	**14.503.084.057**

14. Phải trả khác

14a. Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Kinh phí công đoàn	357.547.231	265.784.000
BHYT, BHXH, BHTN	26.576	405.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô [(i)]	145.932.370.579	144.900.931.562
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Giáo dục Newton [(ii)]	15.754.200.000	15.754.200.000
Phải trả các chủ nhiệm công trình	583.916.220	1.808.230.753
Nhận đặt cọc	4.362.130.000	4.830.130.000
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	1.868.029.177	2.003.265.884
Cộng	**168.858.219.783**	**169.562.947.199**

(i) Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô góp vốn để triển khai một số hạng mục của 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, hai bên đang thực hiện các thủ tục đầu tư các hạng mục này của dự án.

(ii) Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Giáo dục Newtown góp vốn để thực hiện dự án Trường Trung học cơ sở tại Dự án Khu đô thị mới Bắc quốc lộ 32 (LIDECO), Trạm Trôi, thành phố Hà Nội theo Hợp đồng số 04/2019/HĐHT-LIDECO ngày 14/06/2019. Hiện tại dự án đang làm các thủ tục điều chỉnh chủ trương đầu tư xây dựng.

14b. 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 Đỉnh.

15. Vay dài hạn

Khoản vay Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Tây Hà Nội theo Hợp đồng cho vay dự án Đầu tư số 01/2025-HĐCVDAĐT/NHCT/146-LIDECO-NOXH ngày 30 tháng 12 năm 2025 để thanh toán các chi phí xây dựng phần móng tại Dự án Nhà ở Xã hội phường Cao Xanh và Hà Lầm, tỉnh Quảng Ninh. Hạn mức vay 87.000.000.000 VND. Thời hạn vay 36 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên (ngày 30/12/2025), trong đó thời gian ân hạn nợ gốc là 18 tháng. Lãi suất cho vay tại thời điểm giải ngân là 6,4%/năm và được điều chỉnh 6 tháng một lần. Khoản vay được đảm bảo bằng tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Tây Hà Nội với số tiền 87.000.000.000 VND để thực hiện dự án.

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay dài hạn như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	-	
Số tiền vay phát sinh	14.367.194.000	
Số cuối năm	**14.367.194.000**	

16. 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	13.091.880.942	9.684.500.881
Tăng do trích lập từ lợi nhuận	31.000.000.000	18.210.000.000
Chi quỹ	(15.382.756.221)	(14.802.619.939)
Số cuối năm	**28.709.124.721**	**13.091.880.942**

17. Vốn chủ sở hữu

17a. 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
Năm 2024				
Số dư đầu năm	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	-	-	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)
Số dư cuối năm	**1.219.799.000.000**	**-**	**538.132.102.996**	**1.757.931.102.996**

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Năm 2025				
Số dư đầu năm	1.219.799.000.000	-	538.132.102.996	1.757.931.102.996
Lợi nhuận trong năm	-	-	17.428.350.462	17.428.350.462
Trích quỹ phúc lợi	-	-	(31.000.000.000)	(31.000.000.000)
Tạm ứng cổ tức năm 2025			(121.979.900.000)	(121.979.900.000)
Thù lao Hội đồng quản trị	-	-	(12.400.000.000)	(12.400.000.000)
Số dư cuối năm	**1.219.799.000.000**	**-**	**390.180.553.458**	**1.609.979.553.458**

17b. Cổ phiếu

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

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

17c. Phân phối lợi nhuận

Trong năm, Công ty đã phân phối lợi nhuận còn lại năm 2024 theo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên năm 2025 số 01/NQ-ĐHĐCĐ-LIDECO ngày 12 tháng 4 năm 2025 như sau:

		VND
- Trích quỹ phúc lợi (5% lợi nhuận sau thuế)	:	31.000.000.000
- Thù lao Hội đồng quản trị (2% lợi nhuận sau thuế)	:	12.400.000.000

Tạm ứng cổ tức năm 2025

Theo Nghị quyết số 17/2025/NQ-HĐQT-LIDECO ngày 02 tháng 12 năm 2025, Hội đồng quản trị Công ty đã thông qua phương án tạm ứng cổ tức năm 2025 cho cổ đông hiện hữu với tỷ lệ chi trả 10%/cổ phần, 1 cổ phần được nhận 1.000 VND, tổng giá trị tạm ứng đợt này là 121.979.000.000 VND.

18. 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 Công nghiệp Sông Đà	504.546.000	504.546.000
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
Doanh thu hoạt động xây lắp	2.770.210.909	20.153.895.456
Doanh thu cho thuê mặt bằng	2.441.831.813	1.270.136.361
Doanh thu cung cấp dịch vụ	12.293.932.177	13.745.202.155
Doanh thu bán hàng hóa	11.280.000	-
Cộng	**17.517.254.899**	**1.441.314.355.785**

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

Năm nay, Công ty không phát sinh doanh thu với các bên liên quan.

Năm trước, Công ty phát sinh doanh thu chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho các bên liên quan như sau:

	Số tiền
Các thành viên Hội đồng quản trị	
Ông Lê Minh Tuân	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
Các thành viên Ban điều hành	
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
Các cá nhân/tổ chức có liên quan với thành viên quản lý chủ chốt	
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	-

2. Giá vốn hàng bán

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn chuyển nhượng quyền sử dụng đất	-	532.633.975.895
Giá vốn của hoạt động xây lắp	2.167.720.689	16.693.736.175
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	13.800.948.656	12.455.577.008
Giá vốn hàng hóa đã bán	11.400.000	
Cộng	**15.980.069.345**	**561.783.289.078**

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi ngân hàng không kì hạn	110.924.462	126.264.538
Lãi tiền gửi ngân hàng có kì hạn	41.927.467.475	45.809.546.231
Lãi từ bán chứng khoán kinh doanh	70.156.932.513	1.375.427.000
Cổ tức, lợi nhuận được chia	186.100.000	-
Cộng	**112.381.424.450**	**47.311.237.769**

4. Chi phí tài chính

	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	47.948.697	140.282.147
Phí trả nợ trước hạn	-	1.497.163.255
Phí bán chứng khoán kinh doanh	174.581.195	2.328.291
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	12.945.729.892	20.786.263.830
Cộng	**13.168.259.784**	**22.426.037.523**

5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	25.243.094.010	30.234.629.133
Chi phí đồ dùng văn phòng	1.313.998.025	2.261.981.630
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.821.170.215	3.942.408.629
Thuế, phí và lệ phí	898.809.923	748.562.745
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.848.329.873	5.989.464.141
Các chi phí khác	2.881.259.433	7.319.835.684
Cộng	**40.006.661.479**	**50.496.881.962**

6. Thu nhập khác

	Năm nay	Năm trước
Lãi thanh lý, nhượng bán TSCĐ	2.350.256.142	181.818.182
Nhận tiền hỗ trợ giải phóng mặt bằng tại Dự án Khu đô thị mới Dịch Vọng	1.909.090.909	-
Tiền phạt vi phạm hợp đồng	64.362.278	827.539.543
Thu nhập khác	63.995.839	10.409.012
Cộng	**4.387.705.168**	**1.019.766.737**

7. Chi phí khác

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhượng bán, thanh lý TSCĐ	-	9.784.843.500
Thuế bị phạt, bị truy thu	2.417.397.090	100.208.587
Tiền phạt vi phạm hành chính	1.922.342.555	90.000.000
Chi phí ủng hộ địa phương	1.761.000.000	340.000.000
Tiền thuê đất các ô DX5, DX4, CC2 Khu đô thị mới Dịch Vọng giai đoạn 2007- 2024 (xem Thuyết minh V.12)	22.401.923.169	-
Chi phí giải phóng mặt bằng và xây dựng Đền Bảo Lâm Tự	-	4.365.395.757
Chi phí khác	2.723.482.351	415.119.112
Cộng	**31.226.145.165**	**15.095.566.956**

8. Lãi trên cổ phiếu

8a. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	17.428.350.462	620.095.406.671
Thù lao Hội đồng quản trị (*)	(348.567.009)	(12.400.000.000)
Trích quỹ phúc lợi (*)	(871.417.523)	(31.000.000.000)
Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	16.208.365.930	576.695.406.671
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	**133**	**4.728**

(*) 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.

8b. 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.

9. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.407.213.640	2.263.181.630
Chi phí nhân công	33.456.334.008	32.618.921.443
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.657.289.845	4.685.975.309
Chi phí dịch vụ mua ngoài	56.302.298.459	32.339.050.913
Chi phí khác	51.724.272.132	69.657.325.106
Cộng	**147.547.408.084**	**141.564.454.401**

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

Các giao dịch được trình bày trên cơ sở thuần

Trong năm, Công ty phát sinh các giao dịch vay và hoàn trả khoản vay margin tại Công ty Cổ phần Chứng khoán FPT nhằm đầu tư chứng khoán kinh doanh, với tổng số tiền vay và hoàn trả trong năm lần lượt là 97.572.356.834 VND và 97.572.356.834 VND. Các khoản vay và trả nợ vay này có thời hạn dưới 3 tháng, do đó, được trình bày trên cơ sở thuần. (Năm trước: không phát sinh).

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

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

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 soát, Tiểu 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

	Năm nay	Năm trước
Trả cổ tức		
Ông Lê Minh Tuân	2.101.100.000	12.547.695.000
Ông Nguyễn Văn Kha	-	9.075.400.000
Ông Đinh Quang Chiến	18.000.000.000	38.078.635.000
Ông Vũ Gia Cường	7.386.624.000	18.097.228.800
Ông Nguyễn Hồng Khiêm	868.148.000	4.532.617.600
Ông Lê Anh Tuấn	200.000.000	240.000.000
Ông Nguyễn Hải Long	560.000	672.000
Ông Nguyễn Ngọc Thắng	859.112.000	1.032.134.400
Tạm ứng/Hoàn ứng của thành viên quản lý chủ chốt		
Ông Nguyễn Hải Long		
Tạm ứng	*16.695.000.000*	*84.173.645.150*
Hoàn ứng	*20.540.000.000*	*40.009.000.000*
Ông Trần Trọng Nghĩa		
Tạm ứng	-	*630.000.000*
Hoàn ứng	-	*143.962.970.000*

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.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

		Tiền lương	Thưởng	Thù lao	Cộng thu nhập
Năm nay					
Ông Lê Minh Tuân	Chủ tịch HĐQT /Thành viên UBKT	1.089.765.385	913.000.000	2.000.000.000	4.002.765.385
Ông Đinh Quang Chiến	Phó Chủ tịch HĐQT /Thành viên UBKT	1.013.996.154	863.000.000	1.800.000.000	3.676.996.154
Ông Vũ Gia Cường	Thành viên HĐQT	719.074.615	763.000.000	1.400.000.000	2.882.074.615
Ông Nguyễn Hồng Khiêm	Thành viên HĐQT /Phó Tổng Giám đốc	715.613.077	763.000.000	1.250.000.000	2.728.613.077
Bà Đinh Thu Thủy	Thành viên HĐQT	778.959.231	763.000.000	1.250.000.000	2.791.959.231
Ông Trần Quang Hiện	Thành viên HĐQT độc lập/ Trưởng UBKT	806.190.000	763.000.000	1.250.000.000	2.819.190.000
Ông Lê Anh Tuấn	Thành viên HĐQT/ Chủ tịch UBKT (từ 25/12/2025)	280.000.000	763.000.000	650.000.000	1.693.000.000
Bà Nguyễn Thị Diệu Linh	Trợ lý HĐQT	585.426.388	163.000.000	200.000.000	948.426.388
Ông Trần Xuân Cường	Thành viên KTNB	660.790.000	58.000.000	200.000.000	918.790.000
Ông Nguyễn Hải Long	Thành viên KTNB	475.659.230	42.000.000	200.000.000	717.659.230
Ông Đinh Đức Tiệp	Tổng Giám đốc	940.150.000	713.000.000	800.000.000	2.453.150.000
Ông Trần Trọng Nghĩa	Phó Tổng Giám đốc	778.399.847	613.000.000	-	1.391.399.847
Ông Nguyễn Ngọc Thắng	Phó Tổng Giám đốc	722.151.538	513.000.000	70.000.000	1.305.151.538
Ông Đỗ Huy Khải	Kế toán trưởng	859.613.077	613.000.000	630.000.000	2.102.613.077
Cộng		**10.425.788.542**	**8.306.000.000**	**11.700.000.000**	**30.431.788.542**

		Tiền lương	Thưởng	Thù lao	Cộng thu nhập
Năm trước					
Ông Lê Minh Tuân	Chủ tịch HĐQT /Thành viên UBKT	967.655.385	516.000.000	1.000.000.000	2.483.655.385
Ông Nguyễn Văn Kha	Chủ tịch HĐQT /Thành viên UBKT	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	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	160.000.000	15.000.000	-	175.000.000
Bà Nguyễn Thu Phương	Thành viên HĐQT độc lập	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	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	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**

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

Bên liên quan khác với Công ty bao gồm.

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
PYN Elite Fund	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Điện Miền Trung	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bạch Đằng TMC	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư TK	Cùng thành viên quản lý chủ chốt

Giao dịch với các bên liên quan khác

Công ty không phát sinh giao dịch với các bên liên quan khác.

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

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

Lập, ngày 16 tháng 3 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Người đại diện theo pháp luật
Nguyễn Kim Huệ	Đỗ Huy Khải	Lê Minh Tuân

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
LIDECO	--------o0o--------
Số:26./CV-LIDECO.	*Hà Nội, ngày tháng 3 năm 2026*
V/v: Giải trình chênh lệch BCTC Tổng hợp năm 2025 trước và sau kiểm toán	

Kính gửi: **Uỷ ban Chứng khoán Nhà nước;**
Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh,

Tên công ty: **Công ty cổ phần phát triển đô thị Từ Liêm**
Mã chứng khoán: NTL
Địa chỉ trụ sở chính: Số 8 đường Hoàng Tăng Bí, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội.
Điện thoại: 024.22140202
Website: http://lideco.vn
Người đại diện: Ông Lê Minh Tuân Chức vụ: Chủ tịch HĐQT

Căn cứ Báo cáo tài chính tổng hợp kiểm toán của Công ty CP phát triển đô thị Từ Liêm năm 2025 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và tư vấn A&C. Công ty CP phát triển đô thị Từ Liêm giải trình chênh lệch lợi nhuận sau thuế trong Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2025 như sau:

1. Chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế TNDN trên báo cáo tài chính tổng hợp năm 2025 trước và sau kiểm toán chênh lệch như sau:

Chỉ tiêu	2025 sau KT	2025 trước KT	Chênh lệch	Tỷ lệ
1. Doanh thu từ hoạt động tài chính	112.381.424.450	113.494.324.450	(1.112.900.000)	(1%)
1. Lợi nhuận từ hoạt động SXKD	59.583.518.456	60.696.418.456	(1.112.900.000)	(1,8%)
3. Chi phí thuế TNDN	15.316.727.997	12.998.424.109	2.318.303.888	17,8%
4. Lợi nhuận sau thuế	17.428.350.462	20.859.554.350	(3.431.203.888)	(16,4%)

Nguyên nhân chênh lệch do: Kiểm toán báo cáo năm 2025 đã điều chỉnh bút toán doanh thu từ cổ tức giai đoạn trước đầu tư được ghi giảm giá trị đầu tư và trích bổ xung thuế TNDN theo quyết toán năm tài chính 2025.

2. Chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế TNDN trên báo cáo tài chính tổng hợp kiểm toán năm 2025 so với năm 2024

Chỉ tiêu	2025	2024	Chênh lệch	Tỷ lệ
1. Doanh thu BH và CCDV	17.517.254.899	1.441.314.355.785	(1.423.797.100.886)	(98,8%)
2. Giá vốn hàng bán	15.980.069.345	561.783.289.078	(545.803.219.733)	(97,2%)
3. Chi phí bán hàng và QLDN	41.166.831.764	51.358.673.810	(10.191.842.046)	(19,8%)
4. Lợi nhuận sau thuế	17.428.350.462	620.095.406.671	(602.667.056.209)	(97,2%)

Nguyên nhân chênh lệch do: Năm 2025 doanh thu và lợi nhuận của Công ty chủ yếu từ hoạt động tài chính gồm lãi tiền gửi và hoạt động đầu tư chứng khoán nên giảm so với năm 2024.

Trên đây là giải trình của NTL báo cáo UB chứng khoán nhà nước, Sở giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh về sự chênh lệch Báo cáo tài chính kiểm toán tổng hợp năm 2025 của Công ty cổ phần phát triển đô thị Từ Liêm.
Trân trọng.

Nơi nhận:
- Như kính gửi
- Lưu VP, QHCĐ

CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

CHỦ TỊCH HĐQT

Lê Minh Tuân