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*.01/CBTT-LIDECO-2026

Ha Noi, ngày 28 tháng 01 năm 2026
Ha Noi, day 28 month 01 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 quý 4 năm 2025 và giải trình chênh lệch lợi nhuận sau thuế so với cùng kỳ.

Combined financial statements for the fourth quarter of 2025 and explanation for the differences in profit compared to the same period last year.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 28/01/2026 tại đường dẫn: http://lideco.vn/?p=8941

This information was disclosed on Company on date 28/01/2026 Available at: http://lideco.vn/?p=8941

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.

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

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

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

CHỦ TỊCH HĐQT
Lê Minh Tuân

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM
DN: C=VN, L=THÀNH PHỐ HÀ NỘI, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0101533886
Reason: I am approving this document
Location:
Date: 2026.01.28 08:49:52+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 2024.2.0

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập – Tự do – Hạnh phúc --------o0o--------
LIDECO Số: 44./CV-LIDECO. V/v: Giải trình chênh lệch BCTC Tổng hợp quý IV-2025 so với cùng kỳ năm ngoái	*Hà Nội, ngày 18 tháng 1 năm 2026*

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 quý IV năm 2025 và Báo cáo tài chính tổng hợp quý IV năm 2024, doanh nghiệp xin giải trình chênh lệch số liệu hai quý như sau:

Chỉ tiêu	Quý IV năm 2025	Quý IV năm 2024	Chênh lệch	Tỷ lệ
1. Doanh thu BH và CCDV	4.034.683.537	21.250.708.304	(17.216.024.767)	(81,0%)
2. Giá vốn hàng bán	3.412.103.017	9.686.100.824	(6.273.997.807)	(64,8%)
3. Doanh thu từ hoạt động tài chính	22.024.487.569	20.107.279.919	1.917.207.650	9,5%
4. Lợi nhuận sau thuế	354.654.890	(35.419.728.834)	35.774.383.724	(101,0%)

Nguyên nhân: Lợi nhuận sau thuế quý IV/2025 tăng so với quý IV/2024 là do:

Doanh thu quý 4/2025 bao gồm doanh thu từ lãi tiền gửi, hoạt động đầu tư chứng khoán với các khoản chi phí tương ứng với doanh thu trong kỳ, trong khi đó Lợi nhuận sau thuế quý 4/2024 bị lỗ do phát sinh các khoản chi phí bổ sung theo quyết toán thuế năm.

Công ty CP Phát triển đô thị Từ Liêm báo cáo giải trình với Uỷ ban chứng khoán nhà nước, Sở giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh chênh lệch lợi nhuận sau thuế của Báo cáo tài chính tổng hợp quý IV năm 2025 so với cùng kỳ năm ngoái .
Trân trọng.

Nơi nhận: - Như kính gửi - Lưu VP, QHCĐ	**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM** CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM LIDECO MSDN: 0101533886 CHỦ TỊCH HĐQT Lê Minh Tuân

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Mẫu số B 01-DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài Chính)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

TÀI SẢN	Mã số	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1	2	3	4
A.TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**	**1.832.632.205.735**	**2.117.847.681.181**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**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**	**601.455.772.174**	**934.926.236.453**
1. Chứng khoán kinh doanh	121	479.162.607.066	143.181.862.000
2. Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán kinh doanh (	122	(24.206.834.892)	(11.261.105.000)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	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	29.229.499.990	29.610.673.026
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	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	104.472.051.890	67.836.313.108
7. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi (*)	137		
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		
IV. Hàng tồn kho	**140**	**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 GTGT được khấu trừ	152	3.182.962.273	627.450.511
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		
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	41.292.751.043	47.927.687.307
- Nguyên giá	222	63.565.432.005	66.214.300.217
- Giá trị hao mòn luỹ 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 luỹ kế (*)	226		
3. Tài sản cố định vô hình	227	46.280.002	77.133.334
- Nguyên giá	228	420.028.000	420.028.000
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	229	(373.747.998)	(342.894.666)
III. Bất động sản đầu tư	**230**		
- Nguyên giá	231		
- Giá trị hao mòn luỹ 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	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 kết, liên doanh	252		
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	26.004.980.980	26.004.980.980
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254	(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 = 100 + 200)	**270**	**1.885.467.862.271**	**2.178.124.954.026**

NGUỒN VỐN	Mã số	Số cuối kỳ	Số đầu năm
C. Nợ phải trả	**300**	**272.057.104.925**	**420.193.851.030**
I. Nợ ngắn hạn	**310**	**261.196.871.925**	**409.333.618.030**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	10.743.641.016	5.295.605.722
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	3.804.030.650	3.889.585.100
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	17.368.688.533	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	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	168.858.219.783	169.562.947.199
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	14.367.194.000	
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322	28.709.124.721	13.091.880.942
13. Quỹ bình ổn giá	323		
14. Giao dịch mua bán lại trả phiếu chính phủ	324		
II. Nợ dài hạn	**330**	**10.860.233.000**	**10.860.233.000**
1. Phải trả dài hạn người bán	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 dài hạn nội bộ dài hạn	335		
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		
7. Phải trả dài hạn khác	337	10.860.233.000	10.860.233.000
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		

9. Trài 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 công nghệ	343		
D. Vốn chủ sở hữu (400= 410 + 430)	**400**	**1.613.410.757.346**	**1.757.931.102.996**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	**1.613.410.757.346**	**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	393.611.757.346	538.132.102.996
- LNST chưa phân phối luỹ kế đến cuối kỳ trước	421a	372.752.202.996	64.412.576.325
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b	20.859.554.350	473.719.526.671
12. Nguồn vốn đầu tư XD cơ bản	422		
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	**430**		
1. Nguồn kinh phí	431		
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440= 300 + 400)	**440**	**1.885.467.862.271**	**2.178.124.954.026**

Hà nội, ngày 28 tháng 1 năm 2026

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 LIDECO MSDN: 0101533886

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Mẫu số B 02-DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/QĐ-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP

Quý IV năm 2025

Chỉ tiêu	Mã số	Quý IV		Luỹ kế năm	
		Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1	2	4	5	6	7
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	4.034.683.537	21.250.708.304	17.517.254.899	1.441.314.355.785
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2	-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp DV	10	4.034.683.537	21.250.708.304	17.517.254.899	1.441.314.355.785
4. Giá vốn hàng bán	11	3.412.103.017	9.686.100.824	15.980.069.345	561.783.289.078
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20	622.580.520	11.564.607.480	1.537.185.554	879.531.066.707
6. Doanh thu từ hoạt động tài chính	21	22.024.487.569	20.107.279.919	113.494.324.450	47.311.237.769
7. Chi phí tài chính	22	15.713.071.767	11.135.153.291	13.168.259.784	22.426.037.523
Trong đó: Chi phí lãi vay	23				*1.637.445.402*
8. Chi phí bán hàng	25	566.132.328	172.330.000	1.160.170.285	861.791.848
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	10.007.102.441	15.063.009.073	40.006.661.479	50.496.881.962
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30	(3.639.238.447)	5.301.395.035	60.696.418.456	853.057.593.143
11. Thu nhập khác	31	4.329.076.451	207.177.568	4.387.705.168	1.019.766.737
12. Chi phí khác	32	214.366.113	14.289.063.147	31.226.145.165	15.095.566.956
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40	4.114.710.338	(14.081.885.579)	(26.838.439.997)	(14.075.800.219)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50	475.471.891	(8.780.490.544)	33.857.978.459	838.981.792.924
15. Chi phí thuế thu nhập hiện hành	51	120.817.001	26.639.238.290	12.998.424.109	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	354.654.890	(35.419.728.834)	20.859.554.350	620.095.406.671
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	3	(290)	171	4.728
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	-		-	-

Hà nội, ngày 28 tháng 1 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 LIDECO MSDN: 0101533886

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Mẫu số B 03-DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ trưởng BTC)

LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP

Theo phương pháp trực tiếp

Quý IV năm 2025

Chỉ tiêu	Mã số	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này		Năm trước
		Năm nay	Năm trước	
1	2	4	5	6
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	1	29.001.081.227	1.608.249.823.726	1.608.249.823.726
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hoá và dịch vụ	2	(22.492.690.737)	(435.815.956.637)	(435.815.956.637)
3. Tiền chi trả cho người lao động	3	(28.668.140.700)	(28.520.320.337)	(28.520.320.337)
4. Tiền lãi vay đã trả	4	-	(140.282.147)	(140.282.147)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	5	(194.747.814.373)	(121.255.813.968)	(121.255.813.968)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	6	488.418.198.182		
7. Tiền chi khác cho các hoạt động kinh doanh	7	(389.540.235.927)	(14.802.619.939)	(14.802.619.939)
Lưu chuyển thuần từ hoạt động kinh doanh	20	**(118.029.602.328)**	**1.007.714.830.698**	**1.007.714.830.698**
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư		-	-	
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và tài sản dài hạn k	21	(61.607.744)	(3.155.278.868)	(3.155.278.868)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài	22	2.350.256.142	181.818.182	181.818.182
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	(1.891.000.000.000)	(1.891.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị kh	24	-	1.387.994.520.547	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	35.990.834.931	44.543.258.110	44.543.258.110
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	**38.279.483.329**	**(461.435.682.029)**	**(461.435.682.029)**
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31	-	-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu	32	-	-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	14.367.194.000	-	-
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	-	(149.716.325.500)	(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	-	(298.850.755.000)	(298.850.755.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	**14.367.194.000**	**(448.567.080.500)**	**(448.567.080.500)**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	**(65.382.924.999)**	**97.712.068.169**	**97.712.068.169**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	**577.047.733.383**	**479.335.665.214**	**479.335.665.214**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-	
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	**511.664.808.384**	**577.047.733.383**	**577.047.733.383**

Hà nội, ngày 20 tháng 1 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 LIDECO MSDN: 0101533886

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP
Quý IV 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 đầu tư xây dựng khu đô thị nhà ở, kinh doanh bất động sản, xây lắp hạ tầng công trình dân dụng.

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

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

5. Cấu trúc Công ty
Các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc

Tên đơn vị	Địa chỉ
- Chi nhánh Công ty cổ phần Phát triển đô thị Từ Liêm – Lideco 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
- Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm – Xí nghiệp 1	Phòng 203 Tòa nhà CT1 lô G Xuân Đỉnh, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội
-Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm – BQL Dự án Dịch Vọng	Tầng 1 tòa nhà NO6B2, KĐT mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

6. Nhân viên
Tại ngày kết thúc kỳ kế toán Công ty có 97 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 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 việc thu, chi chủ yếu 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 theo quyết định tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

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

Ban lãnh đạo công ty đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính quý, 6 tháng và năm.

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

3. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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:

- 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 quý, 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 vào công cụ vốn của đơn vị khác

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

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

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

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

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

4. Các khoản phải thu

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

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

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty.
- Phải thu nội bộ phản ánh các khoản phải thu các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:

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

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 tất cả chi phí phát sinh liên quan đến hoạt động sản xuất đầu tư xây dựng và dự án, hạng mục công trình kinh doanh của đơn vị.

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

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

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

6. Chi phí trả trước

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

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 2 năm.

7. Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

Loại tài sản cố định	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	6 – 25
Máy móc và thiết bị, trang thiết bị văn phòng	3 – 10
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	6 – 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	3

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

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

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, 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.

9. Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, 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.

10. Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho chủ sở hữu sau khi đã trích lập các quỹ theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên.

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

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

11. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu kinh doanh bất động sản

Doanh thu bán lô đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng được ghi nhận khi đã hoàn thành cơ bản công tác xây dựng cơ sở hạ tầng và lô đất đã được bàn giao mốc giới hoặc thông báo bàn giao mốc giới cho khách hàng.

Doanh thu xây dựng các căn biệt thự, liền kề, căn hộ chung cư được ghi nhận khi khách hàng đã nộp đủ tiền và đã bàn giao nhà cho khách hàng hoặc khách hàng đã nộp đủ tiền mua nhà nhưng chưa đến nhận bàn giao hoặc chưa nộp đủ tiền nhưng đã nhận bàn giao nhà và có đơn xin chậm trả được công ty chấp nhận

Doanh thu bán hàng hoá

Doanh thu bán hàng hóa được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với việc sở hữu cũng như quyền quản lý hàng hóa đó được chuyển giao cho người mua, và không còn tồn tại yếu tố không chắc chắn đáng kể liên quan đến việc thanh toán tiền, chi phí kèm theo hoặc khả năng hàng bán bị trả lại.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi không còn những yếu tố không chắc chắn đáng kể liên quan đến việc thanh toán tiền hoặc chi phí kèm theo. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ kế toán thì doanh thu được ghi nhận căn cứ vào tỷ lệ dịch vụ hoàn thành tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tiền lãi

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

Cổ tức và lợi nhuận được chia

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Riêng cổ tức nhận bằng cổ phiếu không ghi nhận vào thu nhập mà chỉ theo dõi số lượng tăng thêm.

12. 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 qui định của các chuẩn mực kế toán để đảm bảo phản ánh giao dịch một cách trung thực, hợp lý.

13. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp là 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.

14. 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.

15. 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.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP QUÝ IV NĂM 2025

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
a. Tiền	30.164.808.384	18.047.733.383
- Tiền mặt	*1.887.839.283*	*1.304.204.788*
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	*28.276.969.101*	*16.743.528.595*
b. Các khoản tương đương tiền	481.500.000.000	559.000.000.000
- Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	*481.500.000.000*	*559.000.000.000*
Cộng	**511.664.808.384**	**577.047.733.383**

2. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn

-Chứng khoán kinh doanh

Là cổ phiếu niêm yết bao gồm:

Cổ phiếu	Số cuối kỳ				Số đầu năm		
	Số lượng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
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)			
HHS	2.635.000	39.073.046.068	32.937.500.000	(6.135.546.068)			
HPX	3.465.500	14.614.912.399	16.634.400.000				
PAN	1.620.000	40.380.111.769	44.226.000.000		8.314.900.000	8.839.750.000	
SGT	914.000	16.235.502.033	14.943.900.000	(1.291.602.033)			
TCH	14.969.220	222.797.171.487	273.936.726.000		132.530.335.000	121.324.230.000	(11.206.105.000)
VAB	2.926.724	26.487.279.019	30.437.929.600				
EVG					379.215.000	397.474.000	
HDG					1.270.000.000	1.425.000.000	
QCG					119.912.000	234.000.000	
NVL					567.500.000	512.500.000	(55.000.000)
		479.162.607.066	**515.911.353.100**	**(24.206.834.892)**	**143.181.862.000**	**132.732.954.000**	**(11.261.105.000)**

-Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn.

Là khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn 6 tháng, số tiền **146.500.000.000 vnđ** có giá trị ghi sổ bằng giá gốc, có lãi suất từ 5,8%/ năm đến 6,5%/năm

3. Phải thu khách hàng

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải thu của khách hàng ngắn hạn	**29.229.499.990**	**29.610.673.026**
Khách hàng mua nhà tại DA chung cư lô 4,5 đường Trần Hưng Đạo- Hạ Long	221.998.770	603.171.806
Khách hàng mua đất tại DA 23ha Bãi Muối- Hạ Long	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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Trả trước cho người bán ngắn hạn	***15.231.696.537***	***7.418.605.296***
Dự án Bắc Quốc lộ 32, Dịch Vọng	3.314.240.600	4.949.699.600
Dự án Quảng Ninh	11.746.106.447	2.462.289.000
Các nhà cung cấp khác	171.349.490	6.616.696
Cộng	**15.231.696.537**	**7.418.605.296**

5. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	104.472.051.890		**67.836.313.108**	
- Phải thu các bên liên quan				
Ông Nguyễn Hải Long- tạm ứng thực hiện các dự án của Công ty	56.457.545.150		60.302.545.150	
-Phải thu các tổ chức và cá nhân:				
-Tạm kê khai nộp thuế TNDN theo tỷ lệ 1% trên doanh thu thu	33.490.909		34.400.000	

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
tiền theo tiến độ của dự án				
-Thuế GTGT kê khai theo tiến độ thu tiền	444.548.584		453.639.493	
-Công ty cổ phần Tập đoàn Hà Đô- Phải thu kinh phí thực hiện dự án Dịch Vọng	659.720.720		1.917.981.358	
-Tạm ứng của CBCNV	45.062.865.400		1.463.154.400	
-Các khoản phải thu ngắn hạn khác	637.175.910		722.789.210	
-Lãi dự thu ngân hàng	1.173.175.342		2.928.521.546	
-Phí trích lục diện tích căn hộ	3.529.875		13.281.951	
Cộng	**104.472.051.890**		**67.836.313.108**	

6. Hàng tồn kho

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Nguyên vật liệu, CCDC tồn kho	49.400.000	60.800.000
Hàng hóa bất động sản (i)	27.999.748.431	27.999.748.431
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (ii)	539.165.194.926	472.320.120.973
Cộng	**567.214.343.357**	**500.380.669.404**

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Dự án khu chung cư lô 4,5 - đường Trần Hưng Đạo – thành phố Hạ Long	27.999.748.431	27.999.748.431
Cộng	**27.999.748.431**	**27.999.748.431**

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Dự án Dịch Vọng (*)	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 OXH-01	44.194.217.797	
Các dự án khác	2.026.594.445	11.220.201.724
Cộng	**539.165.194.926**	**472.320.120.973**

* 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. Ngày 30/5/2025 Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội đã có Quyết định số 2747/QĐ-UBND về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương nâng mức tổng vốn đầu tư mới là 5.124,8 tỷ đồng và chấp thuận thời gian hoàn thành đến Q1/2029.

* Dự án Nhà ở xã hội OXH-01 thuộc dự án khu đô thị các phường Cao Thắng, Hà Khánh và Hà Lầm thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh giao cho Công ty cổ phần Phát triển đô thị Từ Liêm thực hiện theo quyết định số 2962/QĐ-UBND ngày 29/7/2025 với tổng mức đầu tư phê duyệt khoảng 967 tỷ đồng với quy mô 19 tầng tạo ra 850 căn hộ chung cư.

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 kỳ	**45.846.259.018**	**3.170.795.968**	**14.571.995.909**	**2.625.249.322**	**66.214.300.217**
Tăng trong kỳ				61.607.744	61.607.744
Giảm trong kỳ	2.710.475.956				2.710.475.956
Số cuối kỳ	**43.135.783.062**	**3.170.795.968**	**14.571.995.909**	**2.686.857.066**	**63.565.432.005**
Giá trị hao mòn					
Số đầu năm	**7.174.987.157**	**688.001.228**	**8.982.890.148**	**1.440.734.377**	**18.286.612.910**
Khấu hao trong kỳ	1.819.111.937	511.624.788	1.805.426.944	490.272.844	4.626.436.513
Giảm trong kỳ	640.368.461				640.368.461
Số cuối kỳ	**8.353.730.633**	**1.199.626.016**	**10.788.317.092**	**1.931.007.221**	**22.272.680.962**
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	**38.671.271.861**	**2.482.794.740**	**5.589.105.761**	**1.184.514.945**	**47.927.687.307**
Số cuối kỳ	**34.782.052.429**	**1.971.169.952**	**3.783.678.817**	**755.849.845**	**41.292.751.043**

Tài sản cố định vô hình

Tài sản	Nguyên giá	Tăng/ Giảm trong kỳ	Lũy kế khấu hao	Dư cuối kỳ
Phần mềm kế toán	420.028.000		(373.747.998)	**46.280.002**
Cộng	**420.028.000**		(373.747.998)	**46.280.002**

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

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Chi phí SXKD dở dang HĐ đầu tư dự án KD BĐS	**10.731.253.192**	**10.731.253.192**	**10.731.253.192**	**10.731.253.192**
Dự án CT3 Xuân Đỉnh	10.731.253.192	10.731.253.192	10.731.253.192	10.731.253.192
Cộng	**10.731.253.192**	**10.731.253.192**	**10.731.253.192**	**10.731.253.192**

9. Đầu tư tài chính dài hạn

* Là khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bạch Đằng TMC. Công ty sở hữu 649.000 Cổ phiếu, chiếm 14,11% vốn của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bạch Đằng TMC (mã chứng khoán là BHT). Ngày 04/4/2023 Sở GDCK Hà Nội có quyết định số 30/QĐ-SGDCK về việc hủy giao dịch đối với cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bạch Đằng TMC nên mã BHT không còn niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán. Theo kết quả báo cáo tài chính sau kiểm toán năm 2024 của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bạch Đằng TMC, công ty đã trích dự phòng tài chính toàn bộ số cổ phiếu BHT.

10. Phải trả người bán

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Ngắn hạn	**10.743.641.016**	**5.295.605.722**
Nhà cung cấp HĐ Bất động sản	10.395.518.551	5.223.920.274
Nhà cung cấp HĐ khác	348.122.465	71.685.448
Dài hạn		
Cộng	**10.743.641.016**	**5.295.605.722**

11. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Trả trước của các khách hàng	***3.804.030.650***	***3.889.585.100***
Dự án Bắc Quốc Lộ 32	21.370.650	121.305.100
DA chung cư lô 4.5 Trần Hưng Đạo- QN	3.684.000.000	3.684.000.000
Các hoạt động khác	98.660.000	84.280.000
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 kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Số cuối kỳ
a/ Thuế GTGT	**1,203,207,961**	**554.567.271**	**1.757.775.232**	
- Thuế GTGT theo SXKD	*378,681,099*	*554.567.271*	*933.248.370*	
-Thuế GTGT truy thu theo Biên bản kiểm tra	*824,526,862*		*824.526.862*	
b/ Thuế TNDN	**193.410.642.173**	**13.026.987.338**	**194.747.814.373**	**11.689.815.138**
- Thuế TNDN theo KQKD	*184.637.014.173*	*12.968.042.698*	*185.915.241.733*	*11.689.815.138*
- Thuế TNDN kê khai theo tiến độ thu tiền	*67.438.000*	*58.944.640*	*126.382.640*	
- Thuế TNDN truy thu theo Biên bản kiểm tra	*8.706.190.000*		*8.706.190.000*	
c/ Thuế TN cá nhân	**265.234.817**	**9.733.086.428**	**4.319.447.850**	**5.678.873.395**
d/ Thuế nhà đất, tiền thuê đất	**-**	**75.355.622.203**	**75.355.622.203**	
e/ Các loại thuế khác		**2.979.544.201**	**2.979.544.201**	
Tổng cộng	**194.879.084.951**	**101.649.807.441**	**279.160.203.859**	**17.368.688.533**

13. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Ngắn hạn	**9.722.027.604**	**14.503.084.057**
Chi phí trích trước các HĐ dự án 23ha	3.000.272.727	7.826.505.905
Chi phí GPMB dự án BQL32	6.721.754.877	6.676.578.152
Dài hạn		
Cộng	**9.722.027.604**	**14.503.084.057**

14. Phải trả khác

Phải trả ngắn hạn khác	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Kinh phí công đoàn, ĐPCĐ, BHXH,BHYT..	366.288.140	266.189.000
Cty CP Tập đoàn Hà đô- Kinh phí thực hiện dự án Dịch Vọng	145.932.370.579	144.900.931.562
Khách hàng đặt cọc thuê VP, mua nhà đất	17.623.330.000	17.621.330.000
Phải trả tiền bảo trì các tòa nhà.	282.814.150	282.814.150
Phải trả bảo lãnh, thuế đất PNN Bắc QL 32 thu hộ	12.645.900	4.752.969
Phải trả ngắn hạn khác	4.640.771.014	6.486.929.518
Cộng	**168.858.219.783**	**169.562.947.199**

Phải trả dài hạn khác	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Cty CP Trung tín - DA Xuân Đỉnh	10.860.233.000	10.860.233.000
Cộng	**10.860.233.000**	**10.860.233.000**

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 ngắn hạn

	Lũy kế đến cuối kỳ
Số đầu năm	**0**
Tăng trong kỳ	14.367.194.000
Số cuối kỳ	**14.367.194.000**

Khoản vay tại ngân hàng công thương Việt Nam chi nhánh tây Hà Nội, theo hợp đồng cho vay dự án thi công nhà ở xã hội phường Cao Xanh - Quảng Ninh số: 01/2025-HĐCVDADT/NHCT146-LIDECO-NOXH ngày 30/12/2025 với lãi suất vay 6,4%/năm.

16. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

Chi tiết phát sinh như sau:

	Lũy kế đến cuối kỳ
Số đầu năm	**13.091.880.942**
Tăng do trích lập từ lợi nhuận	31.000.000.000
Chi quỹ trong kỳ	15.382.756.221
Số cuối kỳ	**28.709.124.721**

17. Vốn chủ sở hữu

17.a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm nay	**1.219.799.000.000**	**538.132.102.996**	**1.757.931.102.996**
Lợi nhuận sau thuế luỹ kế năm 2025		20.859.554.350	20.859.554.350
Trích quỹ theo nghị quyết ĐHĐCĐ 2025		(31.000.000.000)	(31.000.000.000)
Thù lao HĐQT theo NQ ĐHĐCD 2025		(12.400.000.000)	(12.400.000.000)
Chi tạm ứng cổ tức bằng tiền mặt năm 2025		(121.979.900.000)	(121.979.900.000)
Số dư cuối kỳ	**1.219.799.000.000**	**393.611.757.346**	**1.613.410.757.346**

17.b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Vốn góp của các cổ đông	1.219.799.000.000	1.219.799.000.000
Thặng dư vốn cổ phần		
Cộng	**1.219.799.000.000**	**1.219.799.000.000**

Cổ phiếu	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	*121.979.900*	*121.979.900*
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành.	*121.979.900*	*121.979.900*

Cổ phiếu phổ thông

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000VND.

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP QUÝ IV NĂM 2025

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Kỳ này	Kỳ này năm trước
Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản		17.086.588.278
Doanh thu cung cấp dịch vụ	4.034.683.537	4.164.120.026
Cộng	**4.034.683.537**	**21.250.708.304**

2. Giá vốn hàng bán

	Kỳ này	Kỳ này năm trước
Giá vốn của hoạt động kinh doanh Bất động sản		6.087.212.342
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	3.412.103.017	3.598.888.482
Cộng	**3.412.103.017**	**9.686.100.824**

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Kỳ này	Kỳ này năm trước
Lãi tiền gửi, đầu tư chứng khoán	22.024.487.569	20.107.279.919
Cộng	**22.024.487.569**	**20.107.279.919**

4. Chi phí hoạt động tài chính

	Kỳ này	Kỳ này năm trước
Chi phí dự phòng, giao dịch tài chính	15.713.071.767	11.135.153.291
Cộng	**15.713.071.767**	**11.135.153.291**

5. Chi phí bán hàng.

	Kỳ này	Kỳ này năm trước
Là chi phí dịch vụ bán hàng, sản phẩm KD BĐS	566.132.328	172.330.000
Cộng	**566.132.328**	**172.330.000**

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Kỳ này	Kỳ này năm trước
Chi phí tiền lương CBCNV	6.999.005.112	10.549.532.508
Chi phí công cụ dụng cụ quản lý	193.973.981	834.019.479
Chi phí khấu hao TSCĐ	768.023.790	1.057.190.907
Thuế, phí, lệ phí	397.829.647	398.663.500
Chi phí dịch vụ mua ngoài	602.304.378	1.084.235.305
Chi phí khác	1.045.965.533	1.139.367.374
Cộng	**10.007.102.441**	**15.063.009.073**

7. Thu nhập khác

	Kỳ này	Kỳ này năm trước
Tiền thu từ thanh lý TSCĐ.	2.350.256.142	
Thu nhập khác từ hoạt động kinh doanh	1.978.820.309	207.177.568
Cộng	**4.329.076.451**	**207.177.568**

8. Chi phí khác

	Kỳ này	Kỳ này năm trước
Chi phí khác	214.366.113	14.289.063.147
Cộng	**214.366.113**	**14.289.063.147**

9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Kỳ này	Kỳ này năm trước
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	120.817.001	26.639.238.290
Cộng	**120.817.001**	**26.639.238.290**

10. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp

	Kỳ này	Kỳ này năm trước
Cộng	**354.654.890**	**(35.419.728.834)**

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Giao dịch với các bên liên quan trong kỳ.

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

Các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan gồm: các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, kế toán trưởng và các thành viên mật thiết trong gia đình các cá nhân này.

Tạm ứng/ Hoàn tạm ứng của các cá nhân liên quan:

Ông Nguyễn Hải Long	Kỳ này	Lũy kế năm
- Tạm ứng	2.640.000.000	16.695.000.000
- Hoàn ứng	3.070.000.000	20.540.000.000

Chi trả cổ tức các thành viên HĐQT và ban điều hành:

Họ và tên	Chức vụ	Cổ tức trong kỳ	Cộng lũy kế
Ông Lê Minh Tuân	Chủ tịch HĐQT	2.101.100.000	2.101.100.000
Ông Đinh Quang Chiến	PCT HĐQT	18.000.000.000	18.000.000.000
Ông Nguyễn Hồng Khiêm	P.Tổng Giám Đốc- TV HĐQT	868.148.000	868.148.000
Ông Nguyễn Ngọc Thắng	P.Tổng G Đốc	859.112.000	859.112.000
Ông Vũ Gia Cường	TV HĐQT	7.386.624.000	7.386.624.000
Ông Lê Anh Tuấn	TV HĐQT	200.000.000	200.000.000
Ông Nguyễn Hải Long	TV KTNB	560.000	560.000
		29.415.544.000	**29.415.544.000**

1.2. Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt như sau:

- ***Kỳ này***

		Lương	Thưởng	Tổng
Ông Lê Minh Tuân	Chủ tịch HĐQT	219.120.000	5.000.000	224.120.000
Ông Đinh Quang Chiến	PCT HĐQT	204.120.000	5.000.000	209.120.000
Ông Đinh Đức Tiệp	Tổng Giám đốc	189.120.000	5.000.000	194.120.000
Ông Nguyễn Hồng Khiêm	P.Tổng Giám Đốc- TV HĐQT	138.120.000	5.000.000	143.120.000
Ông Nguyễn Ngọc Thắng	P.Tổng G Đốc	138.120.000	5.000.000	143.120.000
Ông Vũ Gia Cường	TV HĐQT	138.120.000	5.000.000	143.120.000
Bà Đinh Thu Thuỷ	TV HĐQT	156.120.000	5.000.000	161.120.000
Ông Trần Quang Hiện	TV HĐQT	168.120.000	5.000.000	173.120.000
Ông Đỗ Huy Khải	Kế toán trưởng	174.120.000	5.000.000	179.120.000

Bà Nguyễn Thị Diệu Linh	Trợ lý HĐQT	123.000.000	5.000.000	128.000.000
Ông Lê Anh Tuấn	TV HĐQT	60.000.000	5.000.000	65.000.000
Ông Trần Trọng Nghĩa	P.Tổng G Đốc	164.433.847	5.000.000	169.433.847
Ông Trần Xuân Cường	TV KTNB	132.420.000	5.000.000	137.420.000
Ông Nguyễn Hải Long	TV KTNB	103.920.000	5.000.000	108.920.000
		2.108.853.847	**70.000.000**	**2.178.853.847**

- ***Lũy kế đến cuối kỳ***

Họ và tên	Chức vụ	Lương/Thưởng	Thù lao	Cộng lũy kế
Ông Lê Minh Tuân	Chủ tịch HĐQT	2.002.765.385	2.000.000.000	4.002.765.385
Ông Đinh Quang Chiến	PCT HĐQT	1.876.996.154	1.800.000.000	3.676.996.154
Ông Đinh Đức Tiệp	Tổng Giám đốc	1.653.150.000	800.000.000	2.453.150.000
Ông Nguyễn Hồng Khiêm	P.Tổng Giám Đốc- TV HĐQT	1.478.613.077	1.250.000.000	2.728.613.077
Ông Nguyễn Ngọc Thắng	P.Tổng G Đốc	1.235.151.538	70.000.000	1.305.151.538
Ông Vũ Gia Cường	TV HĐQT	1.482.074.615	1.400.000.000	2.882.074.615
Bà Đinh Thu Thuỷ	TV HĐQT	1.541.959.231	1.250.000.000	2.791.959.231
Ông Trần Quang Hiện	TV HĐQT	1.569.190.000	1.250.000.000	2.819.190.000
Ông Đỗ Huy Khải	Kế toán trưởng	1.472.613.077	630.000.000	2.102.613.077
Bà Nguyễn Thị Diệu Linh	Trợ lý HĐQT	748.426.388	200.000.000	948.426.388
Ông Lê Anh Tuấn	TV HĐQT	1.043.000.000	650.000.000	1.693.000.000
Ông Trần Trọng Nghĩa	P.Tổng G Đốc	1.391.399.847		1.391.399.847
Ông Trần Xuân Cường	TV KTNB	718.790.000	200.000.000	918.790.000
Ông Nguyễn Hải Long	TV KTNB	517.659.230	200.000.000	717.659.230
		18.731.788.542	**11.700.000.000**	**30.431.788.542**

2. Thông tin bộ phận

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

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

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

Lập, ngày 28 tháng 1 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Người đại diện theo pháp luật Chủ tịch HĐQT
Nguyễn Kim Huệ	Đỗ Huy Khải	Lê Minh Tuan