



Số/No. 10/CBTT-LIDECO-2026

Ha Noi, ngày 23 tháng 04 năm 2026
Ha Noi, day 23 month 04 year 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN
TRÊN CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ
CỦA SGDK 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 Tuấn/mr Le
Minh Tuan
- Chức vụ/Position: Chủ tịch HĐQT/Chairman of B.O.D

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

Information disclosure type: Periodic Irregular 24 hours On demand

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

Báo cáo tài chính tổng hợp quý 1 năm 2026 và giải trình chênh lệch lợi nhuận sau
thuế/*The first quarter of 2026 Combined financial statements 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
23/04/2026 tại đường dẫn: <http://lideco.vn/?p=9332>

*This information was disclosed on Company on date 23/04/2026 Available at:
<http://lideco.vn/?p=9332>*

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



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

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*)



CHỦ TỊCH HĐQT

Lê Minh Xuân



BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2026

| TÀI SẢN | Mã số | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
|---|------------|--------------------------|--------------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| A. TÀI SẢN NGẮN HẠN | 100 | 1.868.101.304.088 | 1.831.519.305.735 |
| I. Tiền và các khoản tương đương tiền | 110 | 305.500.044.780 | 511.664.808.384 |
| 1. Tiền | 111 | 19.000.044.780 | 30.164.808.384 |
| 2. Các khoản tương đương tiền | 112 | 286.500.000.000 | 481.500.000.000 |
| II. Đầu tư tài chính ngắn hạn | 120 | 710.232.098.845 | 600.342.872.174 |
| 1. Chứng khoán kinh doanh | 121 | 576.414.954.146 | 478.049.707.066 |
| 2. Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán kinh doanh (*) | 122 | (12.918.403.246) | (24.206.834.892) |
| 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn | 123 | 146.735.547.945 | 146.500.000.000 |
| 4. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn | 124 | | |
| 5. Đầu tư ngắn hạn khác | 125 | | |
| 6. Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư ngắn hạn khác (*) | 126 | | |
| III. Các khoản phải thu ngắn hạn | 130 | 197.179.570.652 | 148.933.248.417 |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 131 | 29.231.596.683 | 29.229.499.990 |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn | 132 | 69.921.435.573 | 15.231.696.537 |
| 3. Phải thu nội bộ ngắn hạn | 133 | | |
| 4. Phải thu theo tiến độ hợp đồng xây dựng | 134 | | |
| 5. Phải thu ngắn hạn khác | 135 | 98.026.538.396 | 104.472.051.890 |
| 6. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi (*) | 136 | | |
| 7. Tài sản thiếu chờ xử lý | 137 | | |
| IV. Hàng tồn kho | 140 | 646.056.910.457 | 567.214.343.357 |
| 1. Hàng tồn kho | 141 | 646.056.910.457 | 567.214.343.357 |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*) | 149 | | |
| V. Tài sản sinh học ngắn hạn | 150 | | |
| 1. Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần ngắn hạn | 151 | | |
| 2. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần ngắn hạn | 152 | | |
| 3. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học ngắn hạn (*) | 153 | | |
| VI. Tài sản ngắn hạn khác | 160 | 9.132.679.354 | 3.364.033.403 |
| 1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn | 161 | 132.659.556 | 181.071.130 |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ | 162 | 9.000.019.798 | 3.182.962.273 |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 163 | | |
| 4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ | 164 | | |
| 5. Tài sản ngắn hạn khác | 165 | | |
| B. TÀI SẢN DÀI HẠN | 200 | 51.631.998.302 | 52.835.656.536 |
| 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 dài hạn khác | 215 | 5.000.000 | 5.000.000 |
| 6. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*) | 216 | | |
| II. Tài sản cố định | 220 | 40.321.854.894 | 41.339.031.045 |

| | | | |
|--|------------|--------------------------|--------------------------|
| 1. Tài sản cố định hữu hình | 221 | 40.283.288.225 | 41.292.751.043 |
| - Nguyên giá | 222 | 63.565.432.005 | 63.565.432.005 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*) | 223 | (23.282.143.780) | (22.272.680.962) |
| 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 | 38.566.669 | 46.280.002 |
| - Nguyên giá | 228 | 420.028.000 | 420.028.000 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*) | 229 | (381.461.331) | (373.747.998) |
| III. Tài sản sinh học dài hạn | 230 | | |
| 1. Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ | 231 | | |
| a) Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ chưa đến giai đoạn trưởng thành | 232 | | |
| b) Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ đến giai đoạn trước | 233 | | |
| - Nguyên giá | 234 | | |
| - Giá trị khấu hao lũy kế (*) | 235 | | |
| 2. Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần dài hạn | 236 | | |
| 3. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần dài hạn | 237 | | |
| 4. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học dài hạn (*) | 238 | | |
| IV. Bất động sản đầu tư | 240 | | |
| - Nguyên giá | 241 | | |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*) | 242 | | |
| V. Tài sản dở dang dài hạn | 250 | 10.731.253.192 | 10.731.253.192 |
| 1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn | 251 | 10.731.253.192 | 10.731.253.192 |
| 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 252 | | |
| VI. Đầu tư tài chính dài hạn | 260 | | |
| 1. Đầu tư vào công ty con | 261 | | |
| 2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh | 262 | | |
| 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 263 | 26.004.980.980 | 26.004.980.980 |
| 4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn (*) | 264 | (26.004.980.980) | (26.004.980.980) |
| 5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn | 265 | | |
| 6. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn (*) | 266 | | |
| VII. Tài sản dài hạn khác | 270 | 573.890.216 | 760.372.299 |
| 1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn | 271 | 573.890.216 | 760.372.299 |
| 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 272 | | |
| 3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn | 273 | | |
| 4. Tài sản dài hạn khác | 274 | | |
| TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200) | 280 | 1.919.733.302.390 | 1.884.354.962.271 |

| NGUỒN VỐN | Mã số | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
|---|------------|------------------------|------------------------|
| C. Nợ phải trả | 300 | 295.196.701.444 | 274.375.408.813 |
| I. Nợ ngắn hạn | 310 | 221.042.089.108 | 249.147.981.813 |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn | 311 | 9.991.324.423 | 10.743.641.016 |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 312 | 3.827.963.875 | 3.804.030.650 |
| 3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận | 313 | | |
| 4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn | 314 | 5.235.655.524 | 19.686.992.421 |
| 5. Phải trả người lao động | 315 | 1.841.518.242 | 7.623.945.618 |
| 6. Chi phí phải trả ngắn hạn | 316 | 9.466.403.604 | 9.722.027.604 |
| 7. Phải trả nội bộ ngắn hạn | 317 | | |

| | | | |
|---|------------|--------------------------|--------------------------|
| 8. Phải trả theo tiến độ hợp đồng xây dựng ngắn hạn | 318 | | |
| 9. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn | 319 | | |
| 10. Phải trả ngắn hạn khác | 320 | 169.179.078.258 | 168.858.219.783 |
| 11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 321 | | |
| 12. Dự phòng phải trả ngắn hạn | 322 | | |
| 13. Quỹ khen thưởng phúc lợi | 323 | 21.500.145.182 | 28.709.124.721 |
| 14. Quỹ bình ổn giá | 324 | | |
| 15. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ | 325 | | |
| II. Nợ dài hạn | 330 | 74.154.612.336 | 25.227.427.000 |
| 1. Phải trả dài hạn người bán | 331 | | |
| 2. Người mua trả tiền trước dài hạn | 332 | | |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước dài hạn | 333 | | |
| 4. Chi phí phải trả dài hạn | 334 | | |
| 5. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh | 335 | | |
| 6. Phải trả nội bộ dài hạn | 336 | | |
| 7. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn | 337 | | |
| 8. Phải trả dài hạn khác | 338 | 10.860.233.000 | 10.860.233.000 |
| 9. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | 339 | 63.294.379.336 | 14.367.194.000 |
| 10. Trái phiếu chuyển đổi | 340 | | |
| 11. Cổ phiếu ưu đãi | 341 | | |
| 12. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả | 342 | | |
| 13. Dự phòng phải trả dài hạn | 343 | | |
| 14. Quỹ phát triển khoa học công nghệ | 344 | | |
| D. Vốn chủ sở hữu | 400 | 1.624.536.600.946 | 1.609.979.553.458 |
| 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 mua lại của chính mình (*) | 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 khác thuộc vốn chủ sở hữu | 419 | | |
| 10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 420 | 404.737.600.946 | 390.180.553.458 |
| - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước | 420a | 390.180.553.458 | 390.180.553.458 |
| - LNST chưa phân phối kỳ này | 420b | 14.557.047.488 | |
| TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440= 300 + 400) | 440 | 1.919.733.302.390 | 1.884.354.962.271 |

Lập biểu

Nguyễn Kim Huệ

Kế toán trưởng

Đỗ Huy Khải

Hà Nội, ngày 22 tháng 4 năm 2026

Người đại diện theo pháp luật



Lê Minh Tuấn

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP

Quý I năm 2026

| Chỉ tiêu | Mã số | Quý I | | 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 | 01 | 4.467.747.931 | 3.480.756.379 | 4.467.747.931 | 3.480.756.379 |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu | 02 | | | | |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp D | 10 | 4.467.747.931 | 3.480.756.379 | 4.467.747.931 | 3.480.756.379 |
| 4. Giá vốn hàng bán | 11 | 3.191.239.494 | 2.666.838.802 | 3.191.239.494 | 2.666.838.802 |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch | 20 | 1.276.508.437 | 813.917.577 | 1.276.508.437 | 813.917.577 |
| 6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động | 21 | | | | |
| 7. Doanh thu từ hoạt động tài chính | 22 | 13.585.389.974 | 12.963.851.082 | 13.585.389.974 | 12.963.851.082 |
| 8. Chi phí tài chính | 23 | (11.262.453.606) | (10.568.330.251) | (11.262.453.606) | (10.568.330.251) |
| <i>Trong đó: chi phí lãi vay</i> | 24 | | | | |
| 9. Chi phí bán hàng | 25 | | 94.000.000 | | 94.000.000 |
| 10. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 26 | 7.562.823.039 | 10.766.145.779 | 7.562.823.039 | 10.766.145.779 |
| 11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh | 30 | 18.561.528.978 | 13.485.953.131 | 18.561.528.978 | 13.485.953.131 |
| 12. Thu nhập khác | 31 | 29.022.980 | 20.938.985 | 29.022.980 | 20.938.985 |
| 13. Chi phí khác | 32 | 315.394.080 | 4.452.297.208 | 315.394.080 | 4.452.297.208 |
| 14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32) | 40 | (286.371.100) | (4.431.358.223) | (286.371.100) | (4.431.358.223) |
| 15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | 50 | 18.275.157.878 | 9.054.594.908 | 18.275.157.878 | 9.054.594.908 |
| 16. Chi phí thuế TNDN hiện hành | 51 | 3.718.110.390 | 2.702.050.420 | 3.718.110.390 | 2.702.050.420 |
| 17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại | 52 | | | | |
| 18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp | 60 | 14.557.047.488 | 6.352.544.488 | 14.557.047.488 | 6.352.544.488 |
| 19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*) | 70 | 119 | 52 | 119 | 52 |
| 20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*) | 71 | | | | |

Người lập biểu



Nguyễn Kim Huệ

Kế toán trưởng



Đỗ Huy Khải

Hà nội, ngày 22 tháng 4 năm 2026

Người đại diện theo pháp luật



Lê Minh Tuấn

LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP

Theo phương pháp trực tiếp

Quý I năm 2026

| Chỉ tiêu | Mã số | Lũy 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 | 88.736.596.851 | 4.279.814.147 | 29.001.081.227 |
| 2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hoá và dịch vụ | 2 | (40.535.438.231) | (7.182.255.590) | (22.492.690.737) |
| 3. Tiền chi trả cho người lao động | 3 | (12.080.265.599) | (12.771.381.299) | (28.668.140.700) |
| 4. Tiền lãi vay đã trả | 4 | - | - | - |
| 5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | 5 | (12.726.643.314) | (192.129.166.461) | (194.747.814.373) |
| 6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh | 6 | 14.719.582.290 | 12.003.226.738 | 488.418.198.182 |
| 7. Tiền chi khác cho các hoạt động kinh doanh | 7 | (296.835.599.250) | (184.762.728.058) | (389.540.235.927) |
| Lưu chuyển thuần từ hoạt động kinh doanh | 20 | (258.721.767.253) | (380.562.490.523) | (118.029.602.328) |
| II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư | | | | |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và tài sản dài hạn khác | 21 | - | - | (61.607.744) |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác | 22 | - | - | 2.350.256.142 |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác | 23 | - | - | - |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác | 24 | - | - | - |
| 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 25 | - | - | - |
| 6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 26 | - | - | - |
| 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | 27 | 3.629.818.313 | 1.053.642.624 | 35.990.834.931 |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư | 30 | 3.629.818.313 | 1.053.642.624 | 38.279.483.329 |
| 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 | 48.927.185.336 | - | 14.367.194.000 |
| 4. Tiền trả nợ gốc vay | 34 | - | - | - |
| 5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính | 35 | - | - | - |
| 6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu | 36 | - | - | - |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính | 40 | 48.927.185.336 | - | 14.367.194.000 |
| Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ | 50 | (206.164.763.604) | (379.508.847.899) | (65.382.924.999) |
| Tiền và tương đương tiền đầu kỳ | 60 | 511.664.808.384 | 577.047.733.383 | 577.047.733.383 |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ | 61 | - | - | - |
| Tiền và tương đương tiền cuối kỳ | 70 | 305.500.044.780 | 197.538.885.484 | 511.664.808.384 |

Hà Nội, ngày 22 tháng 4 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Người đại diện theo pháp luật



Nguyễn Kim Huệ



Đỗ Huy Khải



Lê Minh Tuấn

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Số 8 đường Hoàng Tăng Bí, phường Đông Ngạc, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ I NĂM 2026

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Quý I Năm 2026

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

Doanh thu và lợi nhuận của Công ty trong kỳ chủ yếu từ doanh thu tài chính (lãi tiền gửi và lãi từ đầu tư chứng khoán kinh doanh).

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 |
|--|---|
| - 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 Đình, 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 |

7. Nhân viên

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán Công ty có 99 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 97 nhân viên).

8. Khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính

Thông tin trên Báo cáo tài chính đảm bảo tính so sánh giữa các kỳ

9. Thuyết minh các thông tin khác trên Báo cáo tài chính:

Các thông tin khác như : Giao dịch với các bên liên quan trong kỳ và sự kiện phát sinh trọng yếu sau ngày kết thúc kỳ kế toán được trình bày theo quy định.

II. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Kỳ kế toán:

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Số 8 đường Hoàng Tăng Bí, phường Đông Ngạc, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ I NĂM 2026

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do việc thu, chi 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 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 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 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 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, ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN VÀ CÁC QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT CÓ LIÊN QUAN 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. Nguyên tắc ghi nhận 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. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính.

a). 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 nhận ban đầu theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh. Các chi phí mua chứng khoán kinh doanh (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, phí ngân hàng,... được hạch toán vào chi phí tài chính trong kỳ. Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm Công ty có quyền sở hữu, cụ thể như sau:

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.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Số 8 đường Hoàng Tăng Bí, phường Đông Ngạc, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ I NĂM 2026

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

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

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 quý, 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.

b). 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.

c). 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. Nguyên tắc kế toán 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Số 8 đường Hoàng Tăng Bí, phường Đông Ngạc, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ I NĂM 2026

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

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

- 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. Khoản phải thu nội bộ này được loại trừ với khoản phải trả nội bộ khi lập báo cáo tài chính tổng hợp quý, năm tài chính.
- 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. Nguyên tắc kế toán 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 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. Nguyên tắc kế toán và khấu hao 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
Nhà cửa, vật kiến trúc

Số năm
6 – 25

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Số 8 đường Hoàng Tăng Bí, phường Đông Ngạc, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ I NĂM 2026

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

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

| <u>Loại tài sản cố định</u> | <u>Số năm</u> |
|---|---------------|
| 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 |

7. Nguyên tắc kế toán và khấu hao tài sản vô hữu 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. Nguyên tắc kế toán các hợp đồng hợp tác kinh doanh.

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) là thỏa thuận bằng hợp đồng của hai hoặc nhiều bên để cùng thực hiện hoạt động đầu tư xây dựng dự án nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Các Hợp đồng hợp tác kinh doanh thực hiện dưới hình thức đồng kiểm soát với các nội dung sau:

- Các bên tham gia trong BCC có thể thỏa thuận chia doanh thu, chia sản phẩm hoặc chia lợi nhuận sau thuế theo kết quả của hoạt động BCC hoặc chia lợi ích cố định không phụ thuộc vào kết quả hoạt động của BCC.
- Khi nhận tiền, tài sản của các bên khác đóng góp cho BCC, Công ty ghi nhận là nợ phải trả, không ghi nhận vào vốn chủ sở hữu.
- Giá trị tài sản mà Công ty hiện sở hữu.
- Các khoản nợ phải trả mà Công ty phải gánh chịu.
- Doanh thu, lợi nhuận Công ty được chia từ việc bán hàng hóa hoặc cung cấp dịch vụ của Liên doanh.
- Các khoản chi phí mà Công ty phải gánh chịu.

9. Nguyên tắc kế toán các khoản chi phí chờ phân bổ.

a) Phản ánh các chi phí thực tế đã phát sinh (bao gồm các chi phí đã trả tiền trước và các chi phí chưa trả tiền trước) nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động SXKD của nhiều kỳ kế toán và việc phân bổ các khoản chi phí này vào chi phí SXKD của các kỳ kế toán sau.

b) Các nội dung được phản ánh là chi phí chờ phân bổ của Công ty, bao gồm:

- Công cụ, dụng cụ, đồ dùng liên quan đến hoạt động kinh doanh trong nhiều kỳ kế toán;
- Chi phí sửa chữa, bảo dưỡng định kỳ TSCĐ liên quan đến hoạt động kinh doanh trong nhiều kỳ kế toán;
- Các khoản chi phí chờ phân bổ khác không thỏa mãn điều kiện là TSCĐ.

Các công cụ, dụng cụ của Công ty 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Số 8 đường Hoàng Tăng Bí, phường Đông Ngạc, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ I NĂM 2026

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

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

10. Nguyên tắc ghi nhận 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.

11. Nguyên tắc ghi nhận vay và vốn hóa khoản chi phí đi vay.

Công ty theo dõi chi tiết các khoản vay cho từng đơn vị cho vay và theo từng hạng mục công trình dự án vay vốn.

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh trực tiếp đến các khoản vay. Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh và được vốn hóa chi phí đi vay trong thời gian đầu tư xây dựng hạng mục, công trình của dự án.

12. Nguyên tắc ghi nhận 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.

13. Nguyên tắc Phân phối lợi nhuận, trả cổ tức.

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.

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

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Số 8 đường Hoàng Tăng Bí, phường Đông Ngạc, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ I NĂM 2026

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

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

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

Doanh thu 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 phân công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính.

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

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

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

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

Tiền lãi

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

15. Nguyên tắc ghi nhận 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.

Các khoản chi phí không được coi là chi phí tính thuế TNDN theo quy định của Luật thuế nhưng có đầy đủ hóa đơn chứng từ và đã hạch toán đúng theo Chế độ kế toán thì không được ghi giảm chi phí kế toán mà chỉ điều chỉnh trong quyết toán thuế TNDN để làm tăng số thuế TNDN phải nộp.

16. 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

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Số 8 đường Hoàng Tăng Bí, phường Đông Ngạc, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ I NĂM 2026

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

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

khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

17. Bên liên quan

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

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

18. Báo cáo theo bộ phận

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

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

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ I NĂM 2026

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

| | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
|-----------------------------------|------------------------|------------------------|
| a. Tiền | 19.000.044.780 | 30.164.808.384 |
| - Tiền mặt | 6.765.491.038 | 1.887.839.283 |
| - Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 12.234.553.742 | 28.276.969.101 |
| b. Các khoản tương đương tiền | 286.500.000.000 | 481.500.000.000 |
| - Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn | 286.500.000.000 | 481.500.000.000 |
| Cộng | 305.500.044.780 | 511.664.808.384 |

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 | 34.961.240.000 | (8.845.248.007) | 43.806.488.007 | 40.762.997.500 | (3.043.490.507) |
| DXP | 2.142.900 | 27.553.086.011 | 28.500.570.000 | | | | |
| HHS | 2.700.000 | 39.775.472.623 | 37.530.000.000 | (2.245.472.623) | 39.073.046.068 | 32.937.500.000 | (6.135.546.068) |
| HPX | 3.465.500 | 14.614.912.399 | 16.599.745.000 | | 14.614.912.399 | 16.634.400.000 | |
| NAB | 60.000 | 835.750.650 | 783.000.000 | (52.750.650) | | | |
| PAN | 3.520.000 | 98.032.566.178 | 111.584.000.000 | | 39.267.211.769 | 44.226.000.000 | |
| SGT | 965.500 | 17.029.831.966 | 15.254.900.000 | (1.774.931.966) | 16.235.502.033 | 14.943.900.000 | (1.291.602.033) |
| TCH | 21.215.120 | 308.279.567.293 | 369.143.088.000 | | 222.797.171.487 | 273.936.726.000 | |
| VAB | 2.926.724 | 26.487.279.019 | 29.559.912.400 | | 26.487.279.019 | 30.437.929.600 | |
| DCM | 1.897.000 | | | | 75.768.096.284 | 62.031.900.000 | (13.736.196.284) |
| | | 576.414.954.146 | 643.916.455.400 | (12.918.403.246) | 478.049.707.066 | 515.911.353.100 | (24.206.834.892) |

-*Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn.*

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Số 8 đường Hoàng Tăng Bí, phường Đông Ngạc, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ I NĂM 2026

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

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

| Ngân hàng | Số cuối kỳ | | | Số đầu năm | | |
|------------------------|------------------------|------------------------|----------|------------------------|------------------------|----------|
| | Giá gốc | Giá trị hợp lý | Dự phòng | Giá gốc | Giá trị hợp lý | Dự phòng |
| VietinBank- CN Tây HN | 96.735.547.945 | 96.735.547.945 | | 96.500.000.000 | 96.500.000.000 | |
| SHB- CN Trần Thái Tông | 50.000.000.000 | 50.000.000.000 | | 50.000.000.000 | 50.000.000.000 | |
| Cộng | 146.735.547.945 | 146.735.547.945 | | 146.500.000.000 | 146.500.000.000 | |

Là khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn 6 tháng 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 | 29.231.596.683 | 29.229.499.990 |
| Khách hàng mua nhà tại DA chung cư lô 4,5 đường Trần Hưng Đạo- Hạ Long | 224.095.463 | 221.998.770 |
| Bà Phạm thị Phương- 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 | 29.231.596.683 | 29.229.499.990 |

4. Trả trước cho người bán

| | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Trả trước cho người bán ngắn hạn | 69.921.435.573 | 15.231.696.537 |
| Dự án Dịch Vọng | 9.672.986.083 | 3.314.240.600 |
| Dự án Quảng Ninh | 49.957.100.000 | 11.746.106.447 |
| Các nhà cung cấp khác | 10.291.349.490 | 171.349.490 |
| Cộng | 69.921.435.573 | 15.231.696.537 |

5. Phải thu ngắn hạn khác

| | Số cuối kỳ | | Số đầu năm | |
|---|----------------|----------|-----------------|----------|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| | 98.026.538.396 | | 104.472.051.890 | |
| - Phải thu các bên liên quan | | | | |
| Ông Nguyễn Hải Long- tạm ứng thực hiện các dự án của Công ty | 50.577.545.150 | | 56.457.545.150 | |
| - Phải thu các tổ chức và cá nhân: | | | | |
| -Tạm kê khai nộp thuế TNDN theo tỷ lệ 1% trên doanh thu thu tiền theo tiến độ của dự án | 33.490.909 | | 33.490.909 | |
| -Thuế GTGT kê khai theo tiến độ thu tiền | 444.548.584 | | 444.548.584 | |
| -Công ty cổ phần Tập đoàn Hà Đô- Phải thu kinh phí thực hiện dự án Dịch Vọng | 375.826.060 | | 659.720.720 | |
| -Ông Nguyễn Hải Anh- Tạm ứng | 10.130.000.000 | | 10.130.000.000 | |
| -Ông Nguyễn Đăng Hai- Tạm ứng | 10.400.999.400 | | 10.400.999.400 | |
| -Ông Phạm Ngọc Tuyền- Tạm ứng | 10.200.000.000 | | 10.200.000.000 | |
| -Ông Nguyễn Huy Cương- Tạm ứng | 11.400.000.000 | | 11.400.000.000 | |
| -Tạm ứng của các cá nhân khác | 3.466.146.000 | | 2.931.866.000 | |
| -Các khoản phải thu ngắn hạn khác | 994.452.418 | | 637.175.910 | |

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Số 8 đường Hoàng Tăng Bí, phường Đông Ngạc, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ I NĂM 2026

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

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

| | Số cuối kỳ | | Số đầu năm | |
|---------------------------------|-----------------------|----------|------------------------|----------|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| -Lãi dự thu ngân hàng | | | 1.173.175.342 | |
| -Phí trích lục điện tích căn hộ | 3.529.875 | | 3.529.875 | |
| Cộng | 98.026.538.396 | | 104.472.051.890 | |

6. Hàng tồn kho

| | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
|--|------------------------|------------------------|
| Nguyên vật liệu, CCDC tồn kho | 49.400.000 | 49.400.000 |
| Hàng hóa bất động sản ⁽ⁱ⁾ | 27.999.748.431 | 27.999.748.431 |
| Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang ⁽ⁱⁱ⁾ | 618.007.762.026 | 539.165.194.926 |
| Cộng | 646.056.910.457 | 567.214.343.357 |

(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 (*) | 511.743.000.257 | 490.274.123.645 |
| Dự án Khu Đô thị mới Bắc Quốc lộ 32 | 2.675.053.978 | 2.670.259.039 |
| Dự án nhà ở xã hội OXH-01 | 101.563.113.346 | 44.194.217.797 |
| Các dự án khác | 2.026.594.445 | 2.026.594.445 |
| Cộng | 618.007.762.026 | 539.165.194.926 |

* 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 Lâm 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 | 43.135.783.062 | 3.170.795.968 | 14.571.995.909 | 2.686.857.066 | 63.565.432.005 |
| Tăng trong kỳ | | | | | |
| Giảm trong kỳ | | | | | |
| Số cuối kỳ | 43.135.783.062 | 3.170.795.968 | 14.571.995.909 | 2.686.857.066 | 63.565.432.005 |

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính tổng hợp quý I năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Số 8 đường Hoàng Tăng Bí, phường Đông Ngạc, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ I NĂM 2026

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

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

| | <u>Nhà cửa, vật kiến trúc</u> | <u>Máy móc và thiết bị</u> | <u>Phương tiện vận tải, truyền dẫn</u> | <u>Thiết bị, dụng cụ quản lý</u> | <u>Cộng</u> |
|----------------------------|-----------------------------------|--------------------------------|--|--------------------------------------|-----------------------|
| Giá trị hao mòn | | | | | |
| Số đầu năm | 8.353.730.633 | 1.199.626.016 | 10.788.317.092 | 1.931.007.221 | 22.272.680.962 |
| Khấu hao trong kỳ | 430.209.669 | 127.906.197 | 333.869.244 | 117.477.708 | 1.009.462.818 |
| Giảm trong kỳ | | | | | |
| Số cuối kỳ | <u>8.783.940.302</u> | <u>1.327.532.213</u> | <u>11.122.186.336</u> | <u>2.048.484.929</u> | <u>23.282.143.780</u> |
| Giá trị còn lại | | | | | |
| Số đầu năm | <u>34.782.052.429</u> | <u>1.971.169.952</u> | <u>3.783.678.817</u> | <u>755.849.845</u> | <u>41.292.751.043</u> |
| Số cuối kỳ | <u>34.351.842.760</u> | <u>1.843.263.755</u> | <u>3.449.809.573</u> | <u>638.372.137</u> | <u>40.283.288.225</u> |

Tài sản cố định vô hình

| <u>Tài sản</u> | <u>Nguyên giá</u> | <u>Tăng/ Giảm trong kỳ</u> | <u>Lũy kế khấu hao</u> | <u>Dư cuối kỳ</u> |
|------------------|--------------------|--------------------------------|----------------------------|-------------------|
| Phần mềm kế toán | 420.028.000 | | (381.461.331) | 38.566.669 |
| Cộng | <u>420.028.000</u> | | <u>(381.461.331)</u> | <u>38.566.669</u> |

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

| | <u>Số cuối kỳ</u> | | <u>Số đầu năm</u> | |
|--|-----------------------|-----------------------------------|-----------------------|-----------------------------------|
| | <u>Giá gốc</u> | <u>Giá trị có thể thu hồi</u> | <u>Giá gốc</u> | <u>Giá trị có thể thu hồi</u> |
| 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 Đình | 10.731.253.192 | 10.731.253.192 | 10.731.253.192 | 10.731.253.192 |
| Cộng | <u>10.731.253.192</u> | <u>10.731.253.192</u> | <u>10.731.253.192</u> | <u>10.731.253.192</u> |

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

| | <u>Số cuối kỳ</u> | <u>Số đầu năm</u> |
|------------------------------|----------------------|-----------------------|
| Ngắn hạn | <u>9.991.324.423</u> | <u>10.743.641.016</u> |
| Nhà cung cấp HĐ Bất động sản | 9.840.230.654 | 10.395.518.551 |
| Nhà cung cấp HĐ khác | 151.093.769 | 348.122.465 |
| Dài hạn | | |
| Cộng | <u>9.991.324.423</u> | <u>10.743.641.016</u> |

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Số 8 đường Hoàng Tăng Bí, phường Đông Ngạc, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ I NĂM 2026

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)**11. Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

| | <u>Số cuối kỳ</u> | <u>Số đầu năm</u> |
|--------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <i>Trả trước của các khách hàng</i> | 3.827.963.875 | 3.804.030.650 |
| Dự án Bắc Quốc Lộ 32 | 4.523.875 | 21.370.650 |
| DA chung cư lô 4.5 Trần Hưng Đạo- QN | 3.684.000.000 | 3.684.000.000 |
| Các hoạt động khác | 139.440.000 | 98.660.000 |
| Cộng | 3.827.963.875 | 3.804.030.650 |

12. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

| | <u>Số đầu năm</u> | <u>Số phải nộp trong kỳ</u> | <u>Số đã nộp trong kỳ</u> | <u>Số cuối kỳ</u> |
|---------------------------------------|-----------------------|-----------------------------|---------------------------|----------------------|
| a/ Thuế GTGT | | | | |
| b/ Thuế TNDN | 14.008.119.026 | 3.718.110.390 | 12.726.643.314 | 4.999.586.102 |
| - Thuế TNDN theo KQKD | 14.008.119.026 | 3.718.110.390 | 12.726.643.314 | 4.999.586.102 |
| c/ Thuế TN cá nhân | 5.678.873.395 | 3.224.745.941 | 8.667.549.914 | 236.069.422 |
| d/ Thuế nhà đất, tiền thuê đất | - | 5.891.054 | 5.891.054 | |
| Tổng cộng | 19.686.992.421 | 6.948.747.385 | 21.400.084.282 | 5.235.655.524 |

13. Chi phí phải trả ngắn hạn

| | <u>Số cuối kỳ</u> | <u>Số đầu năm</u> |
|---------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Ngắn hạn | 9.466.403.604 | 9.722.027.604 |
| Chi phí trích trước các HĐ dự án 23ha | 3.031.292.727 | 3.000.272.727 |
| Chi phí GPMB dự án BQL32 | 6.435.110.877 | 6.721.754.877 |
| Dài hạn | | |
| Cộng | 9.466.403.604 | 9.722.027.604 |

14. Phải trả khác

| <i>Phải trả ngắn hạn khác</i> | <u>Số cuối kỳ</u> | <u>Số đầu năm</u> |
|---|------------------------|------------------------|
| Kinh phí công đoàn, ĐPCĐ, BHXH, BHYT.. | 648.481.909 | 366.288.140 |
| Cty CP Tập đoàn Hà đô- Kinh phí thực hiện dự án Dịch Vụ | 146.253.375.899 | 145.932.370.579 |
| Khách hàng đặt cọc thuê VP, mua nhà đất | 17.953.200.000 | 17.623.330.000 |
| 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 | 6.754.846 | 12.645.900 |
| Phải trả ngắn hạn khác | 4.034.451.454 | 4.640.771.014 |
| Cộng | 169.179.078.258 | 168.858.219.783 |
| <i>Phải trả dài hạn khác</i> | <u>Số cuối kỳ</u> | <u>Số đầu năm</u> |
| Cty CP Trung tín - DA Xuân Đình | 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 Đình

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Số 8 đường Hoàng Tăng Bí, phường Đông Ngạc, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ I NĂM 2026

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

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

15. Vay ngắn hạn

| Khoản mục | Số cuối kỳ | Trong kỳ | | Số đầu năm |
|--------------|-----------------------|-----------------------|---------|-----------------------|
| | | PS tăng | PS giảm | |
| Vay ngắn hạn | | | | |
| Vay dài hạn | 63.294.379.336 | 48.927.185.336 | | 14.367.194.000 |
| Cộng | 63.294.379.336 | 48.927.185.336 | | 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 tại phường Cao Xanh và Hà Lâm – tỉnh Quảng Ninh số: 01/2025-HĐCVDADT/NHCT146-LIDECO-NOXH ngày 30/12/2025. Từ 1/1/2026 lãi suất vay 6,1%/năm.

16. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

Chi tiết phát sinh như sau:

| | <u>Lũy kế đến cuối kỳ</u> |
|--------------------------------|---------------------------|
| Số đầu năm | 28.709.124.721 |
| Tăng do trích lập từ lợi nhuận | |
| Chi quỹ trong kỳ | 7.208.979.539 |
| Số cuối kỳ | <u>21.500.145.182</u> |

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Số 8 đường Hoàng Tăng Bí, phường Đông Ngạc, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ I NĂM 2026

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)**15. Vay ngắn hạn**

| <u>Khoản mục</u> | <u>Số cuối kỳ</u> | <u>Trong kỳ</u> | | <u>Số đầu năm</u> |
|-------------------------|--------------------------|------------------------|-----------------------|--------------------------|
| | | <u>PS tăng</u> | <u>PS giảm</u> | |
| Vay ngắn hạn | | | | |
| Vay dài hạn | 63.294.379.336 | 48.927.185.336 | | 14.367.194.000 |
| Cộng | 63.294.379.336 | 48.927.185.336 | | 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 tại phường Cao Xanh và Hà Lâm – tỉnh Quảng Ninh số: 01/2025-HĐCVDAĐT/NHCT146-LIDECO-NOXH ngày 30/12/2025. Từ 1/1/2026 lãi suất vay 6,1%/năm.

16. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

Chi tiết phát sinh như sau:

| | <u>Lũy kế đến cuối kỳ</u> |
|--------------------------------|----------------------------------|
| Số đầu năm | 28.709.124.721 |
| Tăng do trích lập từ lợi nhuận | |
| Chi quỹ trong kỳ | 7.208.979.539 |
| Số cuối kỳ | 21.500.145.182 |

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Số 8 đường Hoàng Tăng Bí, phường Đồng Ngạc, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ I NĂM 2026

năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

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

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 | 390.180.553.458 | 1.609.979.553.458 |
| Lợi nhuận sau thuế lũy kế năm 2026 | | 14.557.047.488 | 14.557.047.488 |
| Số dư cuối kỳ | 1.219.799.000.000 | 404.737.600.946 | 1.624.536.600.946 |

17.b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

Vốn góp của các cổ đông
Thặng dư vốn cổ phần
Cộng

| Số cuối kỳ | Số đầu năm |
|-------------------|-------------------|
| 1.219.799.000.000 | 1.219.799.000.000 |
| 1.219.799.000.000 | 1.219.799.000.000 |

Cổ phiếu

Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành.
Cổ phiếu phổ thông

| Số cuối kỳ | Số đầu năm |
|-------------|-------------|
| 121.979.900 | 121.979.900 |
| 121.979.900 | 121.979.900 |

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000VND.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Số 8 đường Hoàng Tăng Bí, phường Đông Ngạc, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ I NĂM 2026

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

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

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP QUÝ I NĂM 2026

| | <u>Kỳ này</u> | <u>Kỳ này năm trước</u> |
|--|-------------------------|-------------------------|
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | | |
| Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản | 347.659.091 | |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ | 4.120.088.840 | 3.480.756.379 |
| Cộng | 4.467.747.931 | 3.480.756.379 |
| 2. Giá vốn hàng bán | | |
| Giá vốn của hoạt động kinh doanh Bất động sản | 36.510.015 | |
| Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp | 3.154.729.479 | 2.666.838.802 |
| Cộng | 3.191.239.494 | 2.666.838.802 |
| 3. Doanh thu hoạt động tài chính | | |
| Lãi tiền gửi, đầu tư chứng khoán | 13.585.389.974 | 12.963.851.082 |
| Cộng | 13.585.389.974 | 12.963.851.082 |
| 4. Chi phí hoạt động tài chính | | |
| Chi phí dự phòng, giao dịch tài chính | (11.262.453.606) | (10.568.330.251) |
| Cộng | (11.262.453.606) | (10.568.330.251) |
| 5. Chi phí bán hàng. | | |
| Là chi phí dịch vụ bán hàng, sản phẩm KD BĐS | | 94.000.000 |
| Cộng | | 94.000.000 |
| 6. Chi phí quản lý doanh nghiệp | | |
| Chi phí tiền lương CBCNV | 4.295.123.038 | 6.111.718.824 |
| Chi phí công cụ dụng cụ quản lý | 210.143.000 | 393.677.212 |
| Chi phí khấu hao TSCĐ | 768.023.790 | 1.057.190.907 |
| Thuế, phí, lệ phí | 47.784.773 | 48.161.874 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 1.623.693.040 | 2.086.548.274 |
| Chi phí khác | 618.055.398 | 1.068.848.688 |
| Cộng | 7.562.823.039 | 10.766.145.779 |
| 7. Thu nhập khác | | |
| Thu nhập khác từ hoạt động kinh doanh | 29.022.980 | 20.938.985 |
| Cộng | 29.022.980 | 20.938.985 |
| 8. Chi phí khác | | |
| Chi phí khác | 315.394.080 | 4.452.297.208 |
| Cộng | 315.394.080 | 4.452.297.208 |

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Số 8 đường Hoàng Tăng Bí, phường Đông Ngạc, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ I NĂM 2026

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

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

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 | 3.718.110.390 | 2.702.050.420 |
| Cộng | 3.718.110.390 | 2.702.050.420 |

10. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp

| | Kỳ này | Kỳ này năm trước |
|------|----------------|------------------|
| Cộng | 14.557.047.488 | 6.352.544.488 |

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 |
|---------------------|---------------|
| - Tạm ứng | 1.520.000.000 |
| - Hoàn ứng | 7.400.000.000 |

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

| Kỳ này | Họ và tên | Chức vụ | Lương | Thưởng | Tổng |
|--------|-------------------------|-------------------------|---------------|---------------|---------------|
| | Ông Lê Minh Tuấn | Chủ tịch HĐQT | 218.640.000 | 864.615.385 | 1.083.255.385 |
| | Ông Đinh Quang Chiến | PCT HĐQT | 203.640.000 | 798.846.154 | 1.002.486.154 |
| | Ông Đinh Đức Tiếp | Tổng Giám đốc | 203.640.000 | 625.000.000 | 828.640.000 |
| | Ông Nguyễn Hồng Khiêm | P.Tổng Giám Đốc-TV HĐQT | 137.640.000 | 664.423.077 | 802.063.077 |
| | Ông Nguyễn Ngọc Thắng | P.Tổng Giám đốc | 152.640.000 | 510.961.538 | 663.601.538 |
| | Ông Vũ Gia Cường | TV HĐQT | 137.640.000 | 667.884.615 | 805.524.615 |
| | Bà Đinh Thu Thủy | TV HĐQT | 155.640.000 | 657.500.000 | 813.140.000 |
| | Ông Trần Quang Hiện | TV HĐQT | 167.640.000 | 605.000.000 | 772.640.000 |
| | Ông Đỗ Huy Khải | Kế toán trưởng | 173.640.000 | 512.692.308 | 686.332.308 |
| | Bà Nguyễn Thị Diệu Linh | Trợ lý HĐQT | 122.640.000 | 140.000.000 | 262.640.000 |
| | Ông Lê Anh Tuấn | TV HĐQT | 60.000.000 | 560.000.000 | 620.000.000 |
| | Ông Trần Trọng Nghĩa | P.Tổng G Đốc | 162.790.769 | 569.846.000 | 732.636.769 |
| | Ông Trần Xuân Cường | TV KTNB | 144.678.462 | 162.500.000 | 307.178.462 |
| | Ông Nguyễn Hải Long | TV KTNB | 102.840.000 | 101.807.692 | 204.647.692 |
| | Cộng | | 2.143.709.231 | 7.441.076.769 | 9.584.786.000 |

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Số 8 đường Hoàng Tăng Bí, phường Đông Ngạc, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ I NĂM 2026

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

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

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 tài chính tổng hợp.

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Lập, ngày 22 tháng 4 năm 2026

Người đại diện theo pháp luật

Chủ tịch HĐQT



Nguyễn Kim Huệ

Đỗ Huy Khải

Lê Minh Tuấn

CÔNG TY CỔ PHẦN
PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM



Số ~~4~~ CV-LIDECO.

V/v: Giải trình chênh lệch BCTC

Tổng hợp quý I-2026 so với cùng kỳ năm ngoái

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

-----o0o-----

Hà Nội, ngày 22 tháng 4 năm 2026

Kính gửi: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;
Sở Giao dịch chứng khoán Việt Nam;
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 Tuấn

Chức vụ: Chủ tịch HĐQT

Căn cứ Báo cáo tài chính tổng hợp quý I năm 2026 và Báo cáo tài chính tổng hợp quý I năm 2025, doanh nghiệp xin giải trình chênh lệch số liệu hai quý như sau:

| Chỉ tiêu | Quý I năm 2026 | Quý I năm 2025 | Chênh lệch | Tỷ lệ |
|-------------------------------------|----------------|----------------|-----------------|---------|
| 1. Doanh thu BH và CCDV | 4.467.747.931 | 3.480.756.379 | 986.991.552 | 28,4% |
| 2. Giá vốn hàng bán | 3.191.239.494 | 2.666.838.802 | 524.400.692 | 19,7% |
| 3. Doanh thu từ hoạt động tài chính | 13.585.389.974 | 12.963.851.082 | 621.538.892 | 4,8% |
| 4. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 7.562.823.039 | 10.766.145.779 | (3.203.322.740) | (29,8%) |
| 5. Chi phí khác | 315.394.080 | 4.452.297.208 | (4.136.903.128) | (92,9%) |
| 6. Lợi nhuận sau thuế | 14.557.047.488 | 6.352.544.488 | 8.204.503.000 | 129,2% |

Nguyên nhân: Lợi nhuận sau thuế quý I/2026 tăng so với quý I/2025 là do:

Doanh thu (lợi nhuận) từ hoạt động đầu tư chứng khoán tăng đồng thời các khoản chi phí quản lý, chi phí khác trong kỳ giảm mạnh dẫn đến Lợi nhuận sau thuế quý I/2026 tăng hơn cùng kỳ năm ngoái.

Công ty CP Phát triển đô thị Từ Liêm báo cáo giải trình với Ủy 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 I năm 2026 so với cùng kỳ năm ngoái .

Trân trọng.

Nơi nhận:

- Như kính gửi

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM



CHỦ TỊCH HĐQT
Lê Minh Tuấn