



LIDECO

Số: 14/CBTT-LIDECO-2023

Ngày 24 tháng 08 năm 2023

**CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CỔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ
CỦA ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC VÀ SGĐCK TP HCM**

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- Sở giao dịch chứng khoán TP.HCM

Công ty: Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm

Mã chứng khoán: NTL

Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 2A, N09B1, KĐT M Dịch Vọng, Cầu Giấy, Hà Nội

Điện thoại: 024.2214124

Fax: 024.2214125

Người thực hiện công bố thông tin: Ông Nguyễn Văn Kha – Chủ tịch HĐQT

Địa chỉ: Tầng 2A, N09B1, KĐT M Dịch Vọng, Cầu Giấy, Hà Nội

Điện thoại: 024.2214124

Fax: 024.2214125

Loại thông tin công bố: 24h 72h Yêu cầu Bất thường Định kỳ

Nội dung thông tin công bố:

Báo cáo tài chính tổng hợp 6 tháng đầu năm đã được soát xét.

Tài liệu công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 24/08/2023 tại đường link <http://lideco.vn/?p=6785>

Chúng tôi xin 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.

Nơi nhận:

- Như k/g;
- CBTT;
- Lưu VT.



Người đại diện theo pháp luật

Nguyễn Văn Kha

CÔNG TY CỔ PHẦN
PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM



LIDECO

Số 74../CV-LIDECO

V/v: Giải trình sự chênh lệch lợi nhuận sau thuế
BCTC soát xét 6T-2023 với 6T-2022

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 22 tháng 8 năm 2023

Kính gửi: - Ủy ban chứng khoán nhà nước
- Sở giao dịch chứng khoán TP Hồ Chí Minh

Căn cứ theo Báo cáo kết quả kinh doanh trong báo cáo tài chính soát xét 6 tháng đầu năm 2023 với báo cáo tài chính soát xét 6 tháng đầu năm 2022. Công ty cổ phần phát triển đô thị Từ Liêm xin giải trình chênh lệch số liệu như sau :

Chỉ tiêu	6T-2023	6T-2022	Chênh lệch	Tỷ lệ
1. Doanh thu BH và CCDV	120.014.994.062	207.791.226.448	(87.776.232.386)	-42%
2. Giá vốn hàng bán	104.748.991.780	77.773.507.834	26.975.483.946	35%
3. Chi phí BH và QLDN	13.512.002.125	16.433.313.175	(2.921.311.050)	-18%
4. Lợi nhuận sau thuế	2.761.379.377	91.985.868.090	(89.224.488.713)	-97%

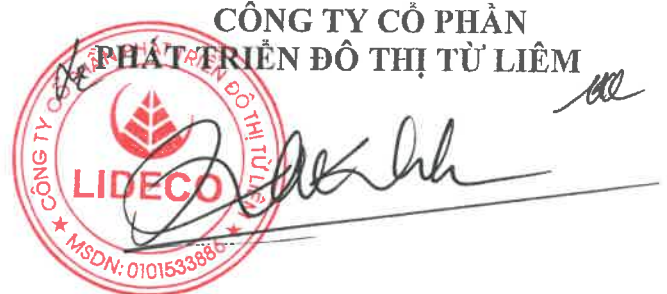
Lợi nhuận sau thuế 6T đầu 2023 giảm 89,2 tỷ tương ứng giảm 97% là do: Công ty chủ yếu ghi nhận doanh thu xây dựng hoàn thành bàn giao nhà tại dự án ĐTM Bắc Quốc lộ 32 chưa có kết quả kinh doanh của dự án mới nên doanh thu và lợi nhuận 6T đầu năm 2023 giảm hơn so với cùng kỳ năm ngoái.

Trên đây là nguyên nhân sự chênh lệch giữa số liệu báo cáo tài chính soát xét 6 tháng đầu năm 2023 và 6 tháng đầu năm 2022 của Công ty cổ phần phát triển đô thị Từ Liêm.

Trân trọng cảm ơn!

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lưu văn thư;



CHỦ TỊCH HĐQT
Nguyễn Văn Kha

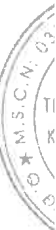
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP
GIỮA NIÊN ĐỘ**

**6 THÁNG ĐẦU CỦA NĂM TÀI CHÍNH
KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2023**

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

MỤC LỤC

	Trang
1. Mục lục	1
2. Báo cáo của Ban lãnh đạo	2 - 3
3. Báo cáo soát xét thông tin tài chính giữa niên độ	4
4. Bảng cân đối kế toán tổng hợp giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2023	5 - 8
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023	9
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023	10 - 11
7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023	12 - 32



CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

BÁO CÁO CỦA BAN LÃNH ĐẠO

Ban lãnh đạo Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

Khái quát về Công ty

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm (trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh nhà) được thành lập theo Quyết định số 3755/QĐ-UB ngày 16 tháng 6 năm 2004 của UBND thành phố Hà Nội về việc chuyển doanh nghiệp Nhà nước Công ty Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh nhà thành Công ty Cổ phần. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0101533886 ngày 20 tháng 7 năm 2004 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp.

Trong quá trình hoạt động, Công ty đã 15 lần được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp sửa đổi do thay đổi vốn điều lệ, ngành nghề hoạt động sản xuất kinh doanh và địa chỉ trụ sở chính của Công ty. Trong đó, Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp sửa đổi lần thứ 15 ngày 05 tháng 6 năm 2023 về việc thay đổi địa chỉ trụ sở chính của Công ty.

Trụ sở chính

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

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

Hội đồng quản trị, Ủy ban Kiểm toán và Ban lãnh đạo

Các thành viên Hội đồng quản trị, Ủy ban Kiểm toán và Ban lãnh đạo của Công ty trong kỳ và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm
Ông Nguyễn Văn Kha	Chủ tịch	Tái bổ nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2019
Ông Đinh Quang Chiến	Phó Chủ tịch	Tái bổ nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2019
Ông Vũ Gia Cường	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 20 tháng 4 năm 2019
Ông Nguyễn Hồng Khiêm	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 20 tháng 4 năm 2019
Ông Lê Minh Tuấn	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 20 tháng 4 năm 2019
Ông Trần Quang Hiện	Thành viên độc lập	Bổ nhiệm ngày 20 tháng 4 năm 2019
Bà Nguyễn Thu Phương	Thành viên độc lập	Bổ nhiệm ngày 26 tháng 4 năm 2021

Ủy ban Kiểm toán

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm
Ông Trần Quang Hiện	Trưởng ban	Ngày 05 tháng 5 năm 2021
Ông Nguyễn Văn Kha	Thành viên	Ngày 05 tháng 5 năm 2021
Ông Đinh Quang Chiến	Thành viên	Ngày 05 tháng 5 năm 2021
Ông Trần Xuân Cường	Thành viên	Ngày 01 tháng 3 năm 2023

Ban lãnh đạo

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm
Ông Vũ Gia Cường	Tổng Giám đốc	Tái bổ nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2019
Ông Lê Minh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 17 tháng 02 năm 2014
Ông Nguyễn Hồng Khiêm	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 17 tháng 02 năm 2014
Ông Trần Trọng Nghĩa	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 27 tháng 7 năm 2016
Ông Đinh Đức Tiệp	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2019
Ông Đỗ Huy Khải	Kế toán trưởng	Bổ nhiệm ngày 20 tháng 4 năm 2015

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

BÁO CÁO CỦA BAN LÃNH ĐẠO (tiếp theo)

Đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Ông Nguyễn Văn Kha – Chủ tịch Hội đồng quản trị (tái bổ nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2019).

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã được chỉ định soát xét Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 của Công ty.

Trách nhiệm của Ban lãnh đạo

Ban lãnh đạo chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ. Trong việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ này, Ban lãnh đạo phải:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ;
- Lập Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục;
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ.

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

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

Phê duyệt Báo cáo tài chính

Hội đồng quản trị phê duyệt Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ đính kèm. Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ.

Người đại diện theo pháp luật



The stamp is circular with a red border. Inside the border, the text 'CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM' is written around the top, and 'LIDECO' is in the center. Below 'LIDECO', the text 'MSDN: 0101532886' is visible. A blue ink signature is written across the stamp.

Nguyễn Văn Kha

Ngày 22 tháng 8 năm 2023

15
NHÀ
NG T
HIỆM
N VÀ
& C
HÀ N
- T

Số: 2.0525/23/TC-AC

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**Kính gửi: CÁC CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN LÃNH ĐẠO
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM**

Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm (sau đây gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 22 tháng 8 năm 2023, từ trang 05 đến trang 32, bao gồm Bảng cân đối kế toán tổng hợp giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Lãnh đạo

Ban Lãnh đạo Công ty chịu trách nhiệm về lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ của Công ty theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Lãnh đạo xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

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

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ.

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C**Chi nhánh Hà Nội****Trần Kim Anh – Thành viên Ban Giám đốc**

Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 1907-2023-008-1

Người được ủy quyền

Hà Nội, ngày 22 tháng 8 năm 2023

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

(Dạng đầy đủ)

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2023

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.531.473.370.223	1.606.656.203.420
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	94.380.506.269	26.183.711.753
1. Tiền	111		4.365.711.748	24.183.711.753
2. Các khoản tương đương tiền	112		90.014.794.521	2.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	56.600.000.000
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2a	-	56.600.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		238.333.505.146	236.470.185.963
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	3.810.940.026	3.307.690.569
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	12.856.489.054	9.368.780.165
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5a	221.666.076.066	223.793.715.229
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		-	-
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		1.167.418.043.648	1.255.770.195.948
1. Hàng tồn kho	141	V.6	1.167.418.043.648	1.255.770.195.948
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		31.341.315.160	31.632.109.756
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.7a	170.173.043	85.157.579
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		30.478.291.208	30.854.101.268
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.13	692.850.909	692.850.909
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
B- TÀI SẢN DÀI HẠN	200		92.038.534.986	78.623.707.892
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	V.5b	5.000.000	5.000.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		44.088.888.323	45.271.571.713
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	44.088.888.323	45.271.571.713
<i>Nguyên giá</i>	222		70.370.350.013	74.308.830.014
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(26.281.461.690)	(29.037.258.301)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
<i>Nguyên giá</i>	225		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
<i>Nguyên giá</i>	228		327.468.000	327.468.000
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(327.468.000)	(327.468.000)
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
<i>Nguyên giá</i>	231		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		36.149.097.238	23.146.465.858
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.9	10.731.253.192	23.146.465.858
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.10	25.417.844.046	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		9.525.158.830	8.307.200.000
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2b	26.004.980.980	26.004.980.980
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(16.479.822.150)	(17.697.780.980)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		2.270.390.595	1.893.470.321
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.7b	2.270.390.595	1.893.470.321
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1.623.511.905.209	1.685.279.911.312

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		522.760.363.229	427.359.873.709
I. Nợ ngắn hạn	310		424.621.628.529	416.499.640.709
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.11	18.639.151.350	44.394.288.720
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.12	27.927.189.217	88.320.339.263
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.13	2.786.199.192	21.223.852.542
4. Phải trả người lao động	314		1.492.376.569	7.693.727.775
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.14	6.526.292.695	14.678.686.033
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.15a	354.150.152.498	223.745.516.528
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		-	-
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.17	13.100.267.008	16.443.229.848
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		98.138.734.700	10.860.233.000
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.15b	10.860.233.000	10.860.233.000
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.16	87.278.501.700	-
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.100.751.541.980	1.257.920.037.603
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.18	1.100.751.541.980	1.257.920.037.603
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		609.899.500.000	609.899.500.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		609.899.500.000	609.899.500.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(104.521.661.588)	(104.521.661.588)
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		-	-
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		595.373.703.568	752.542.199.191
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		592.612.324.191	752.542.199.191
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		2.761.379.377	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng 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 tài sản cố định	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1.623.511.905.209	1.685.279.911.312

Người lập biểu

Nguyễn Kim Huệ

Kế toán trưởng

Đỗ Huy Khải

Lập, ngày 22 tháng 8 năm 2023

Người đại diện theo pháp luật



Nguyễn Văn Kha

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

(Dạng đầy đủ)

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	120.014.994.062	207.791.226.448
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		120.014.994.062	207.791.226.448
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	104.748.991.780	77.773.507.834
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		15.266.002.282	130.017.718.614
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	25.550.507	3.788.093.377
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	(419.890.903)	2.014.063.333
Trong đó: chi phí lãi vay	23		798.067.927	-
8. Chi phí bán hàng	25	VI.5	1.001.622.893	3.268.637.344
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	12.510.379.232	13.164.675.831
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		2.199.441.567	115.358.435.483
11. Thu nhập khác	31	VI.7	2.722.857.273	428.079.653
12. Chi phí khác	32	VI.8	1.084.125.472	593.950.554
13. Lợi nhuận khác	40		1.638.731.801	(165.870.901)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		3.838.173.368	115.192.564.582
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.13	1.076.793.991	23.206.696.492
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		<u>2.761.379.377</u>	<u>91.985.868.090</u>
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.9	<u>42</u>	<u>1.447</u>
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.9	<u>42</u>	<u>1.447</u>

Lập, ngày 22 tháng 8 năm 2023

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Người đại diện theo pháp luật

Nguyễn Kim Huệ

Đỗ Huy Khải



Nguyễn Văn Kha

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

(Dạng đầy đủ)

(Theo phương pháp gián tiếp)

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		3.838.173.368	115.192.564.582
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.8	1.854.377.025	1.601.283.796
- Các khoản dự phòng	03	VI.4	(1.217.958.830)	2.014.063.333
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	VI.3	(326.466.749)	(3.782.960.038)
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	798.067.927	-
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		4.946.192.741	115.024.951.673
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(3.035.586.134)	20.204.348.620
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		88.352.152.300	(100.795.263.180)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(125.378.065.322)	(13.698.999.363)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(461.935.738)	421.941.056
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(798.067.927)	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.13	(19.173.903.009)	(44.562.566.990)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	V.17	(8.667.962.840)	(11.508.392.381)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(64.217.175.929)	(34.913.980.565)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(13.439.620.470)	(20.892.998.380)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22	VI.7	318.181.818	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(136.900.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		56.600.000.000	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		1.656.907.397	1.204.226.796
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		45.135.468.745	(156.588.771.584)

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

CHỈ TIÊU	Mã Thuyết số minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
		Năm nay	Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32	-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33 V.16	87.278.501.700	-
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	-	(99.464.864.200)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	<i>40</i>	<i>87.278.501.700</i>	<i>(99.464.864.200)</i>
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	68.196.794.516	(290.967.616.349)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60 V.1	26.183.711.753	371.121.019.724
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70 V.1	94.380.506.269	80.153.403.375

Lập, ngày 22 tháng 8 năm 2023

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Người đại diện theo pháp luật



Nguyễn Kim Huệ

Đỗ Huy Khải

Nguyễn Văn Kha

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm (sau đây gọi tắt là “Công ty”) là công ty cổ phần.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là xây lắp và kinh doanh bất động sản.

3. Ngành nghề kinh doanh

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

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

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

Doanh thu và lợi nhuận kỳ này của Công ty giảm mạnh so với cùng kỳ năm trước là do Công ty chủ yếu ghi nhận doanh thu xây dựng hoàn thành bàn giao nhà tại dự án Khu đô thị mới Bắc QL32 (huyện Hoài Đức, TP Hà Nội), có lợi nhuận gộp thấp hơn hoạt động bán Bất động sản và chưa có kết quả kinh doanh của dự án mới.

6. Cấu trúc Công ty

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

Tên đơn vị

Địa chỉ

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm – Xí nghiệp xây lắp số 1

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

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

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

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm – Chi nhánh Hạ Long

Số 29+31 đường 25/4, phường Hồng Gai, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh

7. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính tổng hợp

Các số liệu tương ứng của kỳ trước so sánh được với số liệu của kỳ này.

8. Nhân viên

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty có 102 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 103 nhân viên).

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

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

1. Năm tài chính

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ.

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

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

2. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn của Công ty chỉ bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn. Thu nhập lãi từ các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu.

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

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

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. 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 08 đường Hoàng Tăng Bí, phường Đông Ngạc, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

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

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

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

4. Các khoản phải thu

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

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

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

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

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

Tăng, giảm số dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

5. Hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu, hàng hóa: bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính, chi phí nhân công và các chi phí có liên quan trực tiếp khác.

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Tăng, giảm số 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

6. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty là công cụ dụng cụ, chi phí sửa chữa và kinh phí bảo trì. Chi phí trả trước này được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

Công cụ, dụng cụ

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 36 tháng.

Chi phí sửa chữa

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

Kinh phí bảo trì

Là khoản kinh phí bảo trì của văn phòng, các căn hộ giữ lại làm nhà ở cho nhân viên và hầm xe phân bổ theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 36 tháng.

7. Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

8. Tài sản cố định vô hình

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

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

9. Hợp đồng hợp tác kinh doanh

Hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát

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

- Giá trị tài sản mà Công ty hiện sở hữu.
- Các khoản nợ phải trả mà Công ty phải gánh chịu.
- Doanh thu được chia từ việc bán hàng hóa hoặc cung cấp dịch vụ của liên doanh.
- Các khoản chi phí phải gánh chịu.

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

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

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

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

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

11. Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần

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

12. Phân phối lợi nhuận

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

13. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán bất động sản

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

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

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

Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền

Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền đối với hợp đồng không hủy ngang được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

- Đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất.
- Công ty đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

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

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.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

- Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê.
- Giá vốn của hoạt động cho thuê được ước tính tương đối đầy đủ.

Tiền lãi

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

14. Chi phí đi vay

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

15. Các khoản chi phí

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

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

16. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

17. Bên liên quan

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

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

18. Báo cáo theo bộ phận

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền mặt	3.242.971.165	4.114.492.453
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.122.740.583	20.069.219.300
Các khoản tương đương tiền (<i>Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng</i>)	90.014.794.521	2.000.000.000
Cộng	<u>94.380.506.269</u>	<u>26.183.711.753</u>

2. Các khoản đầu tư tài chính

2a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Số dư đầu năm là khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn từ 6 đến 12 tháng, số tiền 56.600.000.000 VND, có giá trị ghi sổ bằng giá gốc, có giá trị lãi suất từ 5,2% đến 5,8%/năm, đã được tất toán số dư trong kỳ.

2b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Là khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bạch Đằng TMC. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty sở hữu 649.000 Cổ phiếu, chiếm 14,11% vốn của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bạch Đằng TMC.

Giá trị hợp lý

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

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

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

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Số đầu năm	17.697.780.980	17.405.730.980
Trích lập dự phòng bổ sung	-	2.014.063.333
Hoàn nhập dự phòng (*)	(1.217.958.830)	-
Số cuối kỳ	<u>16.479.822.150</u>	<u>19.419.794.313</u>

(*) Công ty hoàn nhập dự phòng dựa theo giá trung bình 30 phiên gần nhất trước ngày giao dịch cuối cùng của cổ phiếu này là ngày 27/04/2023

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Các khách hàng mua nhà tại Dự án khu chung cư lô 4,5 - đường Trần Hưng Đạo - Hạ Long	2.703.171.806	2.723.451.595
Các khách hàng mua nhà tại Dự án Khu Đô thị mới Bắc Quốc lộ 32	523.852.000	-
Các khách hàng khác	583.916.220	584.238.974
Cộng	<u>3.810.940.026</u>	<u>3.307.690.569</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty Cổ phần Xây dựng Phát triển Thủ Đô	2.000.000.000	3.000.000.000
Công ty TNHH Tư vấn và Ứng dụng Công nghệ mới	1.883.219.040	207.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Kỹ thuật Hạ tầng PIDI	3.200.000.000	3.200.000.000
Các nhà cung cấp khác	5.773.270.014	2.961.780.165
Cộng	<u>12.856.489.054</u>	<u>9.368.780.165</u>

5. Phải thu khác

5a. Phải thu ngắn hạn khác

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải thu các bên liên quan	<u>194.415.970.000</u>	<u>184.083.470.000</u>
Ông Trần Trọng Nghĩa ⁽ⁱ⁾	194.415.970.000	184.083.470.000
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	<u>27.250.106.066</u>	<u>39.710.245.229</u>
Thuế TNDN 1% theo tiến độ thu tiền chuyển nhượng bất động sản	525.726.955	1.290.098.920
Thuế GTGT theo tiến độ thu tiền chuyển nhượng bất động sản	5.524.980.661	12.486.924.432
Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô ⁽ⁱⁱ⁾	3.809.532.977	4.445.086.977
Tạm ứng	16.072.900.000	17.174.000.000
Ký cược, ký quỹ	200.225.000	200.225.000
Lãi dự thu	55.632.055	1.704.254.521
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	1.061.108.418	2.409.655.379
Cộng	<u>221.666.076.066</u>	<u>223.793.715.229</u>

(i) Khoản Ông Trần Trọng Nghĩa tạm ứng để tìm kiếm và triển khai thực hiện các dự án tại tỉnh Quảng Ninh. Theo biên bản họp HĐQT số 01/2023/BB-HĐQT-LIDECO ngày 06 tháng 01 năm 2023, HĐQT đã thống nhất và Ông Trần Trọng Nghĩa đã đồng ý rằng Ông Trần Trọng Nghĩa có trách nhiệm hoàn ứng khoản tiền này trong năm 2023 và 2024. Tiến độ hoàn ứng như sau: Trong năm 2023 hoàn ứng 100 tỷ đồng, số tiền ứng còn lại được hoàn ứng trong năm 2024.

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

5b. Phải thu dài hạn khác

Là khoản đặt cọc tiền sử dụng nước.

6. Hàng tồn kho

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Nguyên liệu, vật liệu	-	890.014.400
Hàng hóa bất động sản	41.320.041.803	27.198.716.066
Dự án khu chung cư lô 4,5 - đường Trần Hưng Đạo - thành phố Hạ Long	27.198.716.066	27.198.716.066
Tòa nhà Trung tâm thương mại, siêu thị CC2 - Khu đô thị mới Bắc Quốc lộ 32	14.121.325.737	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	1.126.098.001.845	1.227.681.465.482
Dự án Khu đô thị mới Dịch Vọng ⁽ⁱ⁾	290.772.437.555	289.397.724.892
Dự án khu 23ha Bãi Muối, phường Cao Thắng - Hà Lâm, thành phố Hạ Long ⁽ⁱⁱ⁾	766.688.068.350	755.978.910.044
Dự án Khu đô thị mới Bắc Quốc lộ 32	61.173.175.497	176.638.965.912
Các dự án khác	7.464.320.443	5.665.864.634
Cộng	<u>1.167.418.043.648</u>	<u>1.255.770.195.948</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

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

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

Ngày 30/11/2022, Công ty đã có văn bản đề nghị điều chỉnh dự án với tổng mức đầu tư mới là 5.124,9 tỷ VND và thời gian hoàn thành dự án đến hết Quý IV/2026. Đến ngày lập báo cáo này, Công ty vẫn đang chờ ý kiến phản hồi của các Sở ban ngành về việc điều chỉnh tổng mức đầu tư và gia hạn thời gian hoàn thành dự án.

- (ii) Toàn bộ các quyền, lợi ích gắn liền hoặc phát sinh từ dự án này đã được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Tây Hà Nội.

7. Chi phí trả trước

7a. Chi phí trả trước ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Chi phí công cụ, dụng cụ	64.656.544	-
Chi phí sửa chữa	105.516.499	61.211.119
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	-	23.946.460
Cộng	170.173.043	85.157.579

7b. Chi phí trả trước dài hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Chi phí công cụ, dụng cụ	157.485.703	120.468.638
Chi phí sửa chữa	932.469.137	1.158.408.780
Kinh phí bảo trì	487.435.755	614.592.903
Chi phí bảo hiểm tiền vay	693.000.000	-
Cộng	2.270.390.595	1.893.470.321

8. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
Nguyên giá					
Số đầu năm	52.479.562.742	178.825.000	20.628.689.545	1.021.752.727	74.308.830.014
Mua trong kỳ	-	-	-	671.693.635	671.693.635
Thanh lý nhượng bán	-	-	(4.610.173.636)	-	(4.610.173.636)
Số cuối kỳ	52.479.562.742	178.825.000	16.018.515.909	1.693.446.362	70.370.350.013
Trong đó:					
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	2.611.118.869	178.825.000	5.663.190.909	736.883.636	9.190.018.414
Chờ thanh lý	-	-	-	-	-
Giá trị hao mòn					
Số đầu năm	14.303.120.631	178.825.000	13.759.113.972	796.198.698	29.037.258.301
Khấu hao trong kỳ	946.843.344	-	862.943.760	44.589.921	1.854.377.025
Thanh lý nhượng bán	-	-	(4.610.173.636)	-	(4.610.173.636)
Số cuối kỳ	15.249.963.975	178.825.000	10.011.884.096	840.788.619	26.281.461.690

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	38.176.442.111	-	6.869.575.573	225.554.029	45.271.571.713
Số cuối kỳ	37.229.598.767	-	6.006.631.813	852.657.743	44.088.888.323
<i>Trong đó:</i>					
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-	-

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Dự án Xuân Đình	10.731.253.192	10.731.253.192
Khu nhà CBCNV Đông Ngạc (*)	-	12.415.212.666
Cộng	10.731.253.192	23.146.465.858

(*) Trong kỳ, Công ty đã tiếp tục triển khai dự án này và kết chuyển sang chi phí xây dựng cơ bản dở dang (Xem Thuyết minh V.10).

10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Nghị quyết HĐQT số 01/NQ-HĐQT-LIDECO ngày 06/01/2023 phê duyệt phương án cải tạo, sửa chữa khu nhà CBCNV Đông Ngạc thành khu văn phòng Công ty tại địa chỉ số 08 đường Hoàng Tăng Bí, phường Đông Ngạc, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội. Tổng chi phí đầu tư được phê duyệt trong đợt 1 là 11.6 tỷ VND, dự kiến hoàn thành và đưa vào sử dụng trong năm 2023.

Chi tiết phát sinh trong kỳ như sau:

	Kỳ này	Kỳ trước
Số đầu năm	-	-
Kết chuyển từ Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	12.415.212.666	-
Chi phí phát sinh trong kỳ	13.002.631.380	-
Số cuối kỳ	25.417.844.046	-

11. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây dựng Mỹ Đình	-	3.517.169.547
Công ty Cổ phần Phát triển Đầu tư Xây dựng Tây Đô	-	5.393.201.942
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xây lắp Việt Nam	2.455.201.935	9.748.100.635
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng T&D	5.022.590.000	5.790.611.041
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Kỹ thuật Hạ tầng PIDI	3.180.974.000	3.180.974.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thành Thắng	1.947.139.771	779.228.386
Các nhà cung cấp khác	6.033.245.644	15.985.003.169
Cộng	18.639.151.350	44.394.288.720

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

12. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Khách hàng Dự án khu chung cư lô 4,5 - đường Trần Hưng Đạo - Hạ Long	3.684.000.000	3.684.000.000
Khách hàng Dự án Khu Đô thị mới Bắc Quốc lộ 32 – Trả trước tiền hạ tầng	8.049.999.994	8.049.999.994
Khách hàng Dự án Khu Đô thị mới Bắc Quốc lộ 32 – Trả trước tiền xây dựng	16.088.166.847	76.466.495.097
Các khách hàng khác	105.022.376	119.844.172
Cộng	<u>27.927.189.217</u>	<u>88.320.339.263</u>

13. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	<u>Số đầu năm</u>		<u>Số phát sinh trong kỳ</u>		<u>Số cuối kỳ</u>	
	<u>Phải nộp</u>	<u>Phải thu</u>	<u>Số phải nộp</u>	<u>Số đã thực nộp</u>	<u>Phải nộp</u>	<u>Phải thu</u>
Thuế GTGT hàng bán nội địa	-	692.850.909	730.069.173	(458.906.309)	271.162.864	692.850.909
Thuế thu nhập doanh nghiệp	19.393.460.294	-	53.781.882	(17.375.687.649)	2.071.554.527	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp hoạt động chuyển nhượng BĐS	1.563.504.753	-	400.105.241	(1.798.215.360)	165.394.634	-
Thuế thu nhập cá nhân	266.887.495	-	1.616.250.080	(1.605.050.408)	278.087.167	-
Tiền sử dụng đất	-	-	472.036.805	(472.036.805)	-	-
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	108.297.649	(108.297.649)	-	-
Cộng	<u>21.223.852.542</u>	<u>692.850.909</u>	<u>3.380.540.830</u>	<u>(21.818.194.180)</u>	<u>2.786.199.192</u>	<u>692.850.909</u>

Thuế giá trị gia tăng

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ. Thuế suất thuế giá trị gia tăng như sau:

- Chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có hạ tầng	Không chịu thuế
- Chuyển nhượng hạ tầng trên đất, doanh thu xây thô, hoàn thiện	10%
- Các loại doanh thu khác	10%

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20% (cùng kỳ năm trước thuế suất là 20%).

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong kỳ được dự tính như sau:

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	3.838.173.368	115.192.564.582
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	1.390.513.505	840.917.881
- Các khoản điều chỉnh tăng	1.390.513.505	840.917.881
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập tính thuế (*)	5.228.686.873	116.033.482.463
Trong đó:		
- Hoạt động kinh doanh Bất động sản	2.382.572.365	114.415.738.507
- Hoạt động khác	2.846.114.508	1.617.743.956
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp theo thuế suất phổ thông	1.045.737.375	23.206.696.492
Điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của các năm trước	31.056.616	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	1.076.793.991	23.206.696.492
Bù trừ thuế thu nhập doanh nghiệp đã tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyên nhượng BĐS	(1.023.012.109)	(1.931.577.050)
Tổng Thuế thu nhập doanh nghiệp còn phải nộp	53.781.882	21.275.119.442

(*) Thu nhập chịu thuế chi tiết cho từng hoạt động được xác định như sau:

	Hoạt động kinh doanh bất động sản	Hoạt động khác	Cộng
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	116.004.977.226	4.010.016.836	120.014.994.062
Tỷ lệ phân bổ giữa các hoạt động	97%	3%	100%
Giá vốn hàng bán	100.179.282.547	4.569.709.233	104.748.991.780
Doanh thu hoạt động tài chính	-	25.550.507	25.550.507
Chi phí tài chính	798.067.927	(1.217.958.830)	(419.890.903)
Chi phí bán hàng	1.001.622.893	-	1.001.622.893
Chi phí quản lý doanh nghiệp	12.092.374.534	418.004.698	12.510.379.232
Thu nhập khác	-	2.722.857.273	2.722.857.273
Chi phí khác	-	1.084.125.472	1.084.125.472
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	1.933.629.325	1.904.544.043	3.838.173.368
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	448.943.040	941.570.465	1.390.513.505
- Các khoản điều chỉnh tăng	448.943.040	941.570.465	1.390.513.505
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-	-
Thu nhập chịu thuế	2.382.572.365	2.846.114.508	5.228.686.873

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

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản

Công ty phải tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 1% trên doanh thu nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo quy định tại Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài chính. Công ty sẽ quyết toán lại số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho hoạt động này khi bàn giao bất động sản.

Tiền thuê đất

Tiền thuê đất được nộp theo thông báo của cơ quan thuế.

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

14. Chi phí phải trả ngắn hạn

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Trích trước giá vốn Dự án Khu Đô thị mới Bắc Quốc lộ 32	6.435.110.877	14.587.504.215
Chi phí phải trả Dự án Quảng Ninh	91.181.818	91.181.818
Cộng	<u>6.526.292.695</u>	<u>14.678.686.033</u>

15. Phải trả khác

15a. Phải trả ngắn hạn khác

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải trả các bên liên quan ⁽ⁱ⁾</i>	<i>27.876.000.000</i>	<i>52.097.190.000</i>
Bà Đinh Thu Thủy	300.000.000	17.498.595.000
Ông Nguyễn Hồng Khiêm	-	17.498.595.000
Ông Lê Minh Tuấn	-	8.550.000.000
Ông Vũ Gia Bách	27.576.000.000	8.550.000.000
<i>Phải trả các đơn vị và cá nhân khác</i>	<i>326.274.152.498</i>	<i>171.648.326.528</i>
Kinh phí công đoàn	224.450.291	16.022.291
Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô ⁽ⁱⁱ⁾	144.900.931.562	144.900.931.562
Phí bảo trì các tòa nhà, bảo hiểm cháy nổ	199.656.330	199.656.330
Phải trả các chủ nhiệm công trình	1.808.230.753	1.808.230.753
Cổ tức phải trả	152.474.875.000	-
Đặt cọc thuê văn phòng	208.330.000	208.330.000
Đặt cọc mua nhà Dự án Bắc Quốc lộ 32	5.814.081.326	6.399.546.703
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Giáo dục Newton ⁽ⁱⁱⁱ⁾	15.754.200.000	15.754.200.000
Hoa hồng môi giới	1.181.497.840	1.181.497.840
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	3.707.899.396	1.179.911.049
Cộng	<u>354.150.152.498</u>	<u>223.745.516.528</u>

⁽ⁱ⁾ Số dư đầu kỳ là khoản phải trả các bên liên quan về tiền ứng thuê mặt bằng năm 2022, các bên đã thỏa thuận hủy hợp đồng vào ngày 30/12/2022.

Số dư phải trả ông Vũ Gia Bách tại 30/06/2023 về tiền ông Bách đã ứng để thuê dài hạn 2 khu dịch vụ thương mại lại ô đất CC-2 khu đô thị mới Bắc Quốc lộ 32. Tuy nhiên các bên đã thỏa thuận hủy giao dịch này và Nghị quyết số 10/2023/NQ-HĐQT-LIDECO ngày 01/08/2023 đã quyết định hoàn trả ông Vũ Gia Bách toàn bộ số tiền đã ứng cho Công ty.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

- (ii) Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô góp vốn để Triển khai đầu tư lô đất HH thuộc dự án Dịch Vọng theo phụ lục số 03/2016 ngày 20/6/2016 của hợp đồng hợp tác kinh doanh số 03/HĐ HTKD ngày 19/11/1999. Hiện tại, dự án đang trong quá trình giải phóng mặt bằng.
- (iii) Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Giáo dục Newton góp vốn thực hiện dự án Trường Trung học cơ sở tại Dự án Khu đô thị mới Bắc quốc lộ 32 (LIDECO), Thị trấn Tràm Trôi, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội để đầu tư xây dựng, khai thác sử dụng Trường Trung học cơ sở theo Hợp đồng hỗ trợ và bàn giao mặt bằng số 04/2019/HĐHT- LIDECO ngày 14/6/2019. Hiện tại dự án đang trong quá trình làm thủ tục để Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Giáo dục Newton được đầu tư xây dựng Dự án.

15b. Phải trả dài hạn khác

Là khoản Công ty Cổ phần Trung Tín góp vốn để nộp tiền sử dụng đất ô đất CT3 dự án Xuân Đình.

16. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

Là khoản vay Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Tây Hà Nội theo Hợp đồng số 01/2023-HDCVDADT/NHCT146-LIDECO ngày 24/5/2023 với hạn mức vay 150 tỷ đồng. Mục đích vay để bù đắp chi phí đầu tư của Dự án: Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng khu đô thị tại các phường Cao Thắng, Hà Khánh và Hà Lâm, Thành phố Hạ Long (“Dự án”). Thời hạn khoản vay là 18 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, thời gian ân hạn 6 tháng với mức lãi suất vay 11,4%/năm trong 12 tháng đầu tiên (ngày 24/05/2023), thời gian còn lại lãi suất vay là 12%/năm. Khoản vay có tài sản bảo đảm là tài sản hình thành từ Dự án (Xem thuyết minh số V.6) và quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng thực hiện đầu tư dự án số 08/2016/HĐ-DA ngày 26/12/2016 giữa UBND Thành phố Hạ Long và Công ty với giá trị tài sản thế chấp là 664.076.000.000 VND.

Kỳ hạn thanh toán các khoản vay và nợ thuê tài chính dài hạn như sau:

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Từ 1 năm trở xuống	-	-
Trên 1 năm đến 5 năm	87.278.501.700	-
Trên 5 năm	-	-
Cộng	87.278.501.700	-

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

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Số đầu năm	-	-
Số tiền vay phát sinh	87.278.501.700	-
Số cuối kỳ	87.278.501.700	-

17. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Số đầu năm	16.443.229.848	20.414.575.932
Tăng do trích lập từ lợi nhuận	5.325.000.000	11.898.000.000
Chi quỹ	(8.667.962.840)	(11.508.392.381)
Số cuối kỳ	13.100.267.008	20.804.183.551

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

18. Vốn chủ sở hữu

18a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	609.899.500.000	(104.521.661.588)	723.688.866.708	1.229.066.705.120
Lợi nhuận trong kỳ trước	-	-	91.985.868.090	91.985.868.090
Trích quỹ phúc lợi	-	-	(11.898.000.000)	(11.898.000.000)
Chia cổ tức bằng tiền	-	-	(60.989.950.000)	(60.989.950.000)
Thù lao Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát	-	-	(4.759.127.000)	(4.759.127.000)
Số dư cuối kỳ trước	609.899.500.000	(104.521.661.588)	738.027.657.798	1.243.405.496.210
Số dư đầu năm nay	609.899.500.000	(104.521.661.588)	752.542.199.191	1.257.920.037.603
Lợi nhuận trong kỳ này	-	-	2.761.379.377	2.761.379.377
Trích quỹ phúc lợi	-	-	(5.325.000.000)	(5.325.000.000)
Chia cổ tức bằng tiền	-	-	(152.474.875.000)	(152.474.875.000)
Thù lao Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát	-	-	(2.130.000.000)	(2.130.000.000)
Số dư cuối kỳ này	609.899.500.000	(104.521.661.588)	595.373.703.568	1.100.751.541.980

18b. Cổ phiếu

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

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

18c. Phân phối lợi nhuận

Trong kỳ, Công ty đã phân phối lợi nhuận còn lại năm 2022 theo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên năm 2023 số 01/NQ-ĐHĐCĐ-LIDECO ngày 21 tháng 4 năm 2023 như sau:

	VND
- Trích quỹ phúc lợi (5% lợi nhuận sau thuế)	: 5.325.000.000
- Thù lao Hội đồng quản trị (2% lợi nhuận sau thuế)	: 2.130.000.000
- Chia cổ tức năm 2022 (25% lợi nhuận sau thuế)	: 152.474.875.000

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

Nợ khó đòi đã xử lý

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

1a. Tổng doanh thu

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu chuyển nhượng quyền sử dụng đất	130.663.832	161.989.436.822
Doanh thu xây lắp – Dự án Bắc Quốc lộ 32	89.840.412.168	42.263.466.854
Doanh thu cho thuê mặt bằng	26.033.901.226	661.864.544
Doanh thu cung cấp dịch vụ	4.010.016.836	2.876.458.228
Cộng	120.014.994.062	207.791.226.448

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

Trong kỳ, Công ty chỉ phát sinh giao dịch cho thuê sàn thương mại tại Trung tâm thương mại và siêu thị CC2, dự án Khu đô thị Bắc Quốc lộ 32 với Công ty cổ phần Phát triển và Đầu tư TK (bên liên quan của thành viên HĐQT – ông Đinh Quang Chiến) của theo các Hợp đồng số 01/HĐCKD; 02/HĐCKD ngày 28/06/2023 với tổng diện tích cho thuê là 1.723,5 m², tổng giá trị là 27.576.000.000 VND (đơn giá cho thuê 16.000.000/m²), thời hạn cho thuê đến ngày 21/05/2056, doanh thu ghi nhận một lần là 25.365.559.137 VND (cùng kỳ năm trước không có giao dịch phát sinh).

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

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

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

Kỳ này	Ghi nhận doanh thu một lần	Phân bổ theo thời gian thuê	Chênh lệch
Doanh thu	25.365.559.137	6.325.576	25.359.233.561
Giá vốn	(20.492.095.828)	5.110.248	(20.497.206.076)
Lợi nhuận gộp	4.873.463.309	11.435.824	4.862.027.485

Kỳ trước không phát sinh.

2. Giá vốn hàng bán

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn chuyển nhượng quyền sử dụng đất	27.650.700	35.160.214.892
Giá vốn dịch vụ xây lắp – Dự án Bắc Quốc lộ 32	79.659.536.019	38.710.570.670
Giá vốn cho thuê mặt bằng	20.492.095.828	
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	4.569.709.233	3.902.722.272
Cộng	104.748.991.780	77.773.507.834

3. Doanh thu hoạt động tài chính

Là lãi tiền gửi ngân hàng.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

4. Chi phí tài chính

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	798.067.927	-
Trích lập (Hoàn nhập) dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(1.217.958.830)	2.014.063.333
Cộng	(419.890.903)	2.014.063.333

5. Chi phí bán hàng

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí môi giới bán hàng	-	2.116.401.500
Chi phí quảng cáo	167.818.182	113.000.000
Chi phí xây dựng nhà tạm bán hàng	-	1.039.235.844
Chi phí bằng tiền khác	833.804.711	-
Cộng	1.001.622.893	3.268.637.344

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	6.692.737.134	6.890.893.184
Chi phí đồ dùng văn phòng	407.512.365	1.329.190.370
Chi phí khấu hao tài sản cố định	855.926.721	613.806.220
Thuế, phí và lệ phí	383.604.084	624.483.886
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.055.472.497	1.763.555.657
Các chi phí khác	2.115.126.431	1.942.746.514
Cộng	12.510.379.232	13.164.675.831

7. Thu nhập khác

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Lãi thanh lý, nhượng bán TSCĐ	318.181.818	-
Tiền phạt vi phạm hợp đồng	2.403.690.107	428.066.114
Thu nhập khác	985.348	13.539
Cộng	2.722.857.273	428.079.653

8. Chi phí khác

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Thuế bị phạt, bị truy thu	107.297.649	348.950.394
Tiền phạt vi phạm hành chính	150.000.000	-
Chi ủng hộ địa phương	350.000.000	245.000.000
Chi phí khác	476.827.823	160
Cộng	1.084.125.472	593.950.554

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

9. Lãi trên cổ phiếu

9a. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	2.761.379.377	91.985.868.090
Thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát (*)	(55.227.588)	(1.065.000.000)
Trích quỹ phúc lợi (*)	(138.068.969)	(2.662.500.000)
Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	2.568.082.821	88.258.368.090
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	60.989.950	60.989.950
Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	42	1.447

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

Lãi cơ bản trên cổ phiếu cùng kỳ năm trước cũng được tính toán lại do trừ số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi khi xác định lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu tăng từ 1.403 VND lên 1.447 VND theo hướng dẫn của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính.

9b. Thông tin khác

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

10. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	<u>Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này</u>	
	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	430.412.677	1.504.022.324
Chi phí nhân công	14.000.379.453	12.909.112.469
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.854.377.025	1.601.283.798
Chi phí dịch vụ mua ngoài	25.221.733.255	179.790.132.475
Chi phí khác	1.404.570.575	12.313.898.994
Cộng	42.911.472.985	208.118.450.060

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

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

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

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị và các thành viên Ban lãnh đạo. Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

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

Công ty không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

Giao dịch khác trong kỳ như sau:

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Ông Lê Minh Tuấn		
Trả cổ tức	-	4.575.825.000
Hoàn lại tiền ứng thuê mặt bằng	8.550.000.000	-
Ông Nguyễn Văn Kha		
Trả cổ tức	-	5.445.240.000
Ông Đinh Quang Chiến		
Trả cổ tức	-	11.656.725.000
Ông Vũ Gia Cường		
Trả cổ tức	-	5.539.968.000
Ông Nguyễn Hồng Khiêm		
Trả cổ tức	-	1.493.286.000
Hoàn lại tiền ứng thuê mặt bằng	17.498.595.000	-
Ông Trần Trọng Nghĩa		
Tạm ứng bằng tiền mặt	10.432.500.000	6.202.000.000
Hoàn ứng bằng tiền mặt	100.000.000	14.179.500.000
Ông Vũ Gia Bách		
Đặt cọc tiền thuê mặt bằng	27.576.000.000	-
Hoàn lại tiền ứng thuê mặt bằng	8.550.000.000	-
Bà Đinh Thu Thủy		
Hoàn lại tiền ứng thuê mặt bằng	17.498.595.000	-

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt được trình bày ở thuyết minh số V.5 và V.15a.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

	<u>Tiền lương</u>	<u>Thưởng</u>	<u>Thù lao</u>	<u>Cộng thu nhập</u>
Kỳ này				
Nguyễn Văn Kha - Chủ tịch HĐQT/ Thành viên UBKT	642.301.538	903.000.000	400.000.000	1.945.301.538
Đinh Quang Chiến - Phó Chủ tịch HĐQT/ Thành viên UBKT	580.570.769	853.000.000	350.000.000	1.783.570.769
Trần Quang Hiện – Thành viên HĐQT độc lập/ Trưởng ban UBKT	440.840.000	503.000.000	290.000.000	1.233.840.000
Nguyễn Thu Phương – Thành viên HĐQT độc lập	90.000.000	103.000.000	50.000.000	243.000.000
Vũ Gia Cường – Thành viên HĐQT/ Tổng Giám Đốc	496.224.615	803.000.000	320.000.000	1.619.224.615
Lê Minh Tuấn - Thành viên HĐQT/ Phó Tổng Giám Đốc	496.993.846	503.000.000	290.000.000	1.289.993.846
Nguyễn Hồng Khiêm - Thành viên HĐQT/ Phó Tổng Giám đốc	443.724.615	503.000.000	290.000.000	1.236.724.615
Đinh Đức Tiếp – Phó Tổng Giám đốc	480.493.846	503.000.000	30.000.000	1.013.493.846
Trần Trọng Nghĩa - Phó Tổng Giám đốc	480.521.616	503.000.000	-	983.521.616
Đỗ Huy Khải - Kế toán trưởng	470.032.308	503.000.000	40.000.000	1.013.032.308
Cộng	4.621.703.153	5.680.000.000	2.060.000.000	12.361.703.153

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

	Tiền lương	Thưởng	Thù lao	Cộng thu nhập
Kỳ trước				
Nguyễn Văn Kha - Chủ tịch HĐQT/ Thành viên UBKT	414.240.000	1.082.000.000	1.000.000.000	2.496.240.000
Đình Quang Chiến - Phó Chủ tịch HĐQT/ Thành viên UBKT	384.240.000	1.017.000.000	900.000.000	2.301.240.000
Trần Quang Hiện - Thành viên HĐQT độc lập/ Trưởng ban UBKT	276.240.000	637.000.000	600.000.000	1.513.240.000
Nguyễn Thu Phương - Thành viên HĐQT độc lập	60.000.000	132.000.000	100.000.000	292.000.000
Vũ Gia Cường - Thành viên HĐQT/ Tổng Giám Đốc	312.009.231	952.000.000	800.000.000	2.064.009.231
Lê Minh Tuấn - Thành viên HĐQT/ Phó Tổng Giám Đốc	338.432.308	637.000.000	600.000.000	1.575.432.308
Nguyễn Hồng Khiêm - Thành viên HĐQT/ Phó Tổng Giám đốc	276.240.000	637.000.000	600.000.000	1.513.240.000
Nguyễn Hữu Lập - Phó Tổng Giám đốc	281.432.308	537.000.000	-	818.432.308
Đình Đức Tiếp - Phó Tổng Giám đốc	335.086.154	637.000.000	34.563.500	1.006.649.654
Trần Trọng Nghĩa - Phó Tổng Giám đốc	321.560.001	646.000.000	-	967.560.001
Đỗ Huy Khải - Kế toán trưởng	305.378.462	622.000.000	40.000.000	967.378.462
Cộng	7.958.164.617	6.565.000.000	4.684.563.500	19.207.728.117

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

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

Giao dịch với các bên liên quan khác

Ngoài các giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho bên liên quan khác đã được trình bày ở thuyết minh số VI.1b, Công ty chỉ phát sinh giao dịch về nhận đặt cọc tiền thuê mặt bằng số tiền là 27.576.000.000 VND (cùng kỳ năm trước không có giao dịch phát sinh).

2. Thông tin về bộ phận

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

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

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

Lập, ngày 22 tháng 8 năm 2023

Người lập biểu

Nguyễn Kim Huệ

Kế toán trưởng

Đỗ Huy Khải

Người đại diện theo pháp luật

Nguyễn Văn Kha