



Số: 05/CBTT-LIDECO-2024

Ngày 21 tháng 03 năm 2024

**CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ
CỦA ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC VÀ SGDCK 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: Số 8 Đường Hoàng Tăng Bí – Quận Bắc Từ Liêm – 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: Số 8 Đường Hoàng Tăng Bí – Quận Bắc Từ Liêm – 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 năm 2023 đã kiểm toán

Tài liệu công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 21/03/2024 tại đường link <http://lideco.vn/?p=7096>

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 CP PHÁT TRIỂN
ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số: *A&C.V.Lideco*

Hà Nội, ngày *11* tháng 3 năm 2024

V/v: Giải trình chênh lệch BCTC kiểm toán
Tổng hợp năm 2023

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

Tên công ty: Công ty cổ phần phát triển đô thị Từ Liêm

Mã chứng khoán: NTL

Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 2A toà nhà N09B1 khu ĐTM Dịch Vọng, P. Dịch Vọng, Q. Cầu Giấy, Hà Nội

Điện thoại: 024.22140202

Website: <http://lideco.vn>

Người đại diện: Ông Nguyễn Văn Kha

Chức vụ: Chủ tịch HĐQT

Căn cứ Báo cáo tài chính tổng hợp kiểm toán của Công ty CP phát triển đô thị Từ Liêm năm 2023 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và tư vấn A&C. Công ty CP phát triển đô thị Từ Liêm giải trình chênh lệch lợi nhuận sau thuế trong Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2023 với năm 2022 như sau:

Chỉ tiêu	Năm 2023	Năm 2022	Chênh lệch	Tỷ lệ
1. Doanh thu BH và CCDV	914.023.641.213	391.277.326.966	522.746.314.247	134%
2. Giá vốn hàng bán	400.601.195.406	228.102.552.409	172.498.642.997	76%
3. Chi phí bán hàng và QLDN	30.308.170.988	34.783.003.626	(4.474.832.638)	-13%
4. Lợi nhuận sau thuế	364.190.288.722	106.500.409.483	257.689.879.239	242%

Nguyên nhân: Năm 2023 Công ty ghi nhận doanh thu bán hàng tại dự án khu đô thị Bãi Muối phường Cao Thắng, Hà Khánh, Hà Lâm- thành phố Hạ Long, đồng thời tiết giảm chi phí bán hàng so với năm ngoái. Nên Lợi nhuận sau thuế Báo cáo tài chính tổng hợp kiểm toán của Công ty năm 2023 tăng so với năm 2022.

Trên đây là giải trình của NTL báo cáo UB chứng khoán nhà nước, Sở giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh về sự chênh lệch Báo cáo tài chính kiểm toán tổng hợp năm 2023 của Công ty cổ phần phát triển đô thị Từ Liêm.

Trân trọng.

Nơi nhận:

- Như kính gửi
- Lưu VP, QHCD



CHỦ TỊCH HĐQT

Nguyễn Văn Kha

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

CHO NĂM TÀI CHÍNH

KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2023

CÔNG TY CỔ PHẦN

PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

MỤC LỤC

	Trang
1. Mục lục	1
2. Báo cáo của Ban lãnh đạo	2 - 3
3. Báo cáo kiểm toán độc lập	4
4. Bảng cân đối kế toán tổng hợp tại ngày 31 tháng 12 năm 2023	5 - 8
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023	9
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023	10 - 11
7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023	12 - 33



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 cho 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 14 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 và Ban điều hành, quản lý

Các thành viên Hội đồng quản trị và Ban lãnh đạo của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm
Ông 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 Tiếp	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 năm 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 kiểm toán Báo cáo tài chính tổng hợp cho 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 phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp này, Ban 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;
- Lập Báo cáo tài chính tổng hợp trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục;
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp.

Ban lãnh đạo đảm bảo các sổ kế toán thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các sổ sách kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Ban 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.

Phê duyệt Báo cáo tài chính

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



Thay mặt Ban lãnh đạo,
Người đại diện theo pháp luật

Nguyễn Văn Kha

Ngày 20 tháng 3 năm 2024

Số: 2.0195/24/TC-AC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**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 kiểm toán Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm (sau đây gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 20 tháng 03 năm 2024, từ trang 05 đến trang 33, bao gồm Bảng cân đối kế toán tổng hợp tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp.

Trách nhiệm của Ban Lãnh đạo

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính tổng hợp dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính tổng hợp. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính tổng hợp do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Lãnh đạo cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính tổng hợp.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính tổng hợp đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp.

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

Trần Kim Anh - Thành viên Ban Giám đốc
Giấy CNDKHN kiểm toán số: 1907-2023-008-1
Người được ủy quyền
Hà Nội, ngày 20 tháng 03 năm 2024

Vũ Tuấn Nghĩa - Kiểm toán viên
Giấy CNDKHN kiểm toán số: 4028-2022-008-1

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.962.652.473.779	1.606.656.203.420
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	479.335.665.214	26.183.711.753
1. Tiền	111		14.056.469.343	24.183.711.753
2. Các khoản tương đương tiền	112		465.279.195.871	2.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		300.000.000.000	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	300.000.000.000	56.600.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		172.164.799.646	236.470.185.963
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	1.187.112.930	3.307.690.569
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	2.645.140.767	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	168.332.545.949	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	V.9	1.010.072.866.145	1.255.770.195.948
1. Hàng tồn kho	141		1.010.072.866.145	1.255.770.195.948
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		1.079.142.774	31.632.109.756
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.7a	386.291.865	85.157.579
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		-	30.854.101.268
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.14	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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bảng cân đối kế toán tổng hợp (tiếp theo)

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		72.682.269.197	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		49.535.517.082	45.271.571.713
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	49.535.517.082	45.271.571.713
<i>Nguyên giá</i>	222		66.877.981.349	74.308.830.014
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(17.342.464.267)	(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	V.9	-	-
<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		10.731.253.192	23.146.465.858
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.10	10.731.253.192	23.146.465.858
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.11	-	-
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	V.2b	(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		2.885.340.093	1.893.470.321
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.7b	2.885.340.093	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		2.035.334.742.976	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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bảng cân đối kế toán tổng hợp (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		573.154.291.651	427.359.873.709
I. Nợ ngắn hạn	310		562.294.058.651	416.499.640.709
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	15.587.995.422	44.394.288.720
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	18.487.879.452	88.320.339.263
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	140.250.105.386	21.223.852.542
4. Phải trả người lao động	314		7.815.455.653	7.693.727.775
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	9.713.696.783	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.16a	211.038.099.574	223.745.516.528
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.17a	149.716.325.500	-
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.18	9.684.500.881	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		10.860.233.000	10.860.233.000
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.16b	10.860.233.000	10.860.233.000
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.17b	-	-
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bảng cân đối kế toán tổng hợp (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.462.180.451.325	1.257.920.037.603
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.19	1.462.180.451.325	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		956.802.612.913	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		364.190.288.722	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		2.035.334.742.976	1.685.279.911.312

Người lập biểu

Nguyễn Kim Huệ

Kế toán trưởng

Đỗ Huy Khải

Lập, ngày 20 tháng 3 năm 2024

Chủ tịch Hội đồng quản trị



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	914.023.641.213	391.277.326.966
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		914.023.641.213	391.277.326.966
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	400.601.195.406	228.102.552.409
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		513.422.445.807	163.174.774.557
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	2.315.949.835	6.200.897.107
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	7.794.058.153	292.050.000
Trong đó: chi phí lãi vay	23		9.012.016.983	-
8. Chi phí bán hàng	25	VI.5	1.582.335.838	5.132.630.128
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	28.725.835.150	29.650.373.498
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		477.636.166.501	134.300.618.038
11. Thu nhập khác	31	VI.7	2.990.038.951	428.268.371
12. Chi phí khác	32	VI.8	19.813.239.108	1.140.413.791
13. Lợi nhuận khác	40		(16.823.200.157)	(712.145.420)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		460.812.966.344	133.588.472.618
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.14	96.622.677.622	27.088.063.135
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		<u>364.190.288.722</u>	<u>106.500.409.483</u>
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.9	<u>5.553</u>	<u>1.624</u>
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.9	<u>5.553</u>	<u>1.624</u>

Lập, ngày 20 tháng 3 năm 2024

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Chủ tịch Hội đồng quản trị

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	
			Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		460.812.966.344	133.588.472.618
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.8	3.764.280.315	3.515.008.674
- Các khoản dự phòng	03	VI.4	(1.217.958.830)	292.050.000
- 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		(2.612.540.057)	(6.189.987.894)
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	9.012.016.983	-
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		469.758.764.755	131.205.543.398
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		95.117.466.489	32.972.936.416
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		258.112.542.469	(128.501.310.356)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(75.371.982.352)	(106.370.587.368)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(1.293.004.058)	119.505.376
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(9.012.016.983)	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.14	(20.543.873.861)	(50.582.608.348)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	V.18	(12.083.728.967)	(15.869.346.084)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		704.684.167.492	(137.025.866.966)
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		(8.028.225.684)	(4.513.036.364)
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	V.2a	(300.000.000.000)	(136.900.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	V.2a	56.600.000.000	80.300.000.000
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		2.336.379.335	5.676.470.359
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(248.773.664.531)	(55.436.566.005)

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

CHỈ TIÊU	Mã Thuyết số minh	Năm nay	
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32	-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33 V.17a	149.716.325.500	-
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 V.19	(152.474.875.000)	(152.474.875.000)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	40	<u>(2.758.549.500)</u>	<u>(152.474.875.000)</u>
<i>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</i>	50	453.151.953.461	(344.937.307.971)
<i>Tiền và tương đương tiền đầu năm</i>	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	-	-
<i>Tiền và tương đương tiền cuối năm</i>	70 V.1	<u>479.335.665.214</u>	<u>26.183.711.753</u>

Người lập biểu

Nguyễn Kim Huệ

Kế toán trưởng

Đỗ Huy Khải

Lập, ngày 20 tháng 3 năm 2024

Chủ tịch Hội đồng quản trị

LIDECO
MSDN: 0101533886

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho 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 năm có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính

Doanh thu và lợi nhuận năm nay của Công ty tăng mạnh so với năm trước do Công ty ghi nhận doanh thu tại Dự án 23ha (Dự án Bãi Muối) trong năm 2023.

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, Việt Nam

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

Các số liệu tương ứng của năm trước so sánh được với số liệu của năm nay.

8. Nhân viên

Tại ngày kết thúc năm tài chính Công ty có 103 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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (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, Thông tư 53/2016 ngày 21 tháng 03 năm 2016 và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp.

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

Ban 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, Thông tư 53/2016 ngày 21 tháng 03 năm 2016 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (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 năm tài chính nhân với tỷ lệ sở hữu vốn điều lệ thực góp của Công ty tại đơn vị đó.

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

4. Các khoản phải thu

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

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

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

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

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:
 - 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 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 năm tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

5. Hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

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

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (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 năm.

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

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

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

8. Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (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 căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc năm tài chính.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (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 phân 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 năm được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính.

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

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 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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền mặt	5.293.058.706	4.114.492.453
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	8.763.410.637	20.069.219.300
Các khoản tương đương tiền (<i>Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng</i>)	465.279.195.871	2.000.000.000
Cộng	<u>479.335.665.214</u>	<u>26.183.711.753</u>

2. Các khoản đầu tư tài chính.

2a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Là khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn từ 6 đến 12 tháng, số tiền 300.000.000.000 VND (số đầu năm 56.600.000.000 VND), có giá trị ghi sổ bằng giá gốc, có giá trị lãi suất từ 2,3% đến 5,3%/năm.

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 năm tài chính, Công ty sở hữu 649.000 Cổ phiếu, chiếm 14,11% vốn của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bạch Đằng TMC.

Giá trị hợp lý

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

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

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	17.697.780.980	17.405.730.980
Trích lập dự phòng bổ sung	-	292.050.000
Hoàn nhập dự phòng (*)	(1.217.958.830)	-
Số cuối năm	<u>16.479.822.150</u>	<u>17.697.780.980</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 năm</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	603.171.806	2.723.451.595
Các khách hàng khác	583.941.124	584.238.974
Cộng	<u>1.187.112.930</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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty Cổ phần Xây dựng Phát triển Thủ Đô		3.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Kỹ thuật Hạ tầng PIDI		3.200.000.000
Liên danh BQL Dự Án Đầu tư Xây dựng Thành phố Hạ Long và Công ty Cổ phần Tư vấn Phát triển Xây dựng Việt Nam	960.000.000	960.000.000
Công ty Cổ phần Khảo sát và Đo đạc Hồng Phát	300.000.000	300.000.000
Công ty TNHH Tư vấn và Ứng dụng Công nghệ mới	1.035.000.000	207.000.000
Các nhà cung cấp khác	350.140.767	1.701.780.165
Cộng	<u>2.645.140.767</u>	<u>9.368.780.165</u>

5. Phải thu khác

5a. Phải thu ngắn hạn khác

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	<i>143.332.970.000</i>	<i>184.083.470.000</i>
Ông Trần Trọng Nghĩa ⁽ⁱ⁾	143.332.970.000	184.083.470.000
<i>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</i>	<i>24.999.575.949</i>	<i>39.710.245.229</i>
Thuế TNDN 1% theo tiến độ thu tiền chuyển nhượng bất động sản	177.422.540	1.290.098.920
Thuế GTGT theo tiến độ thu tiền chuyển nhượng bất động sản	1.745.292.687	12.486.924.432
Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô ⁽ⁱⁱ⁾	3.259.186.477	4.445.086.977
Tạm ứng	17.067.900.000	17.174.000.000
Ký cược, ký quỹ		200.225.000
Lãi dự thu	1.662.233.425	1.704.254.521
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	1.087.540.820	2.409.655.379
Cộng	<u>168.332.545.949</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. Đến ngày 18/03/2024, Ông Trần Trọng Nghĩa đã hoàn ứng được số tiền 100.100.000.000 VND.

⁽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.16a).

5b. Phải thu dài hạn khác

Là khoản đặt cọc tiền sử dụng nước.

6. Hàng tồn kho

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Nguyên liệu, vật liệu		890.014.400
Công cụ, dụng cụ ^(*)	10.693.934.409	
Dự án khu chung cư lô 4,5 - đường Trần Hưng Đạo - thành phố Hạ Long	27.999.748.431	27.198.716.066
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	971.379.183.305	1.227.681.465.482

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Dự án Khu đô thị mới Dịch Vọng⁽ⁱ⁾</i>	395.114.680.396	289.397.724.892
<i>Dự án khu 23ha Bãi Muối, phường Cao Thắng - Hà Lâm, thành phố Hạ Long⁽ⁱⁱ⁾</i>	516.679.012.808	720.862.676.252
<i>Dự án Khu Đô thị mới Bắc Quốc lộ 32</i>	26.526.114.548	176.638.965.912
<i>Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật KĐT tại quỹ đất liền kề với KĐT tại các phường Cao Thắng, Hà Khánh và Hà Lâm, TP Hạ Long (Dự án 1.78ha)⁽ⁱⁱⁱ⁾</i>	31.877.180.700	35.116.233.792
<i>Các dự án khác</i>	1.182.194.853	5.665.864.634
Cộng	<u>1.010.072.866.145</u>	<u>1.255.770.195.948</u>

(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.

(iii) Dự án đã bị tạm dừng do chuyển đổi quy hoạch từ Khu đô thị sang Khu dân cư theo Quyết định số 5215/QĐ-UBND ngày 16/06/2021 và Quyết định số 5455/QĐ-UBND ngày 28/06/2021 của UBND thành phố Hạ Long. Công ty đã nhận được quyết định số 123/QĐ-UBND của UBND thành phố Hạ Long về việc phê duyệt kinh phí bồi thường, hỗ trợ, giải phóng mặt bằng cho dự án này, tổng giá trị được phê duyệt là 23.116.723.335 VND. Số còn lại công ty đang tiếp tục làm việc để thu hồi.

(*) Là vật tư thu hồi từ tháo dỡ công trình Nhà xe thông minh.

7. Chi phí trả trước

7a. Chi phí trả trước ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Chi phí công cụ, dụng cụ	386.291.865	
Chi phí sửa chữa		61.211.119
Chi phí trả trước ngắn hạn khác		23.946.460
Cộng	<u>386.291.865</u>	<u>85.157.579</u>

7b. Chi phí trả trước dài hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Chi phí công cụ, dụng cụ	821.081.595	120.468.638
Chi phí sửa chữa	1.703.979.891	1.158.408.780
Kinh phí bảo trì	360.278.607	614.592.903
Cộng	<u>2.885.340.093</u>	<u>1.893.470.321</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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

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
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	14.909.531.398	2.914.193.190		226.741.870	18.050.466.458
Mua trong năm				671.693.635	671.693.635
Thanh lý nhượng bán			(4.610.173.636)		(4.610.173.636)
Giảm do tháo dỡ (*)	(20.153.883.122)				(20.153.883.122)
Giảm do phá bỏ	(1.388.952.000)				(1.388.952.000)
Số cuối năm	45.846.259.018	3.093.018.190	16.018.515.909	1.920.188.232	66.877.981.349
<i>Trong đó:</i>					
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng		178.825.000	5.663.190.909	813.643.636	6.655.659.545
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 năm	1.891.509.523	-	1.725.887.520	146.883.272	3.764.280.315
Thanh lý nhượng bán			(4.610.173.636)		(4.610.173.636)
Giảm do tháo dỡ	(9.459.948.713)				(9.459.948.713)
Giảm do phá bỏ	(1.388.952.000)				(1.388.952.000)
Số cuối năm	5.345.729.441	178.825.000	10.874.827.856	943.081.970	17.342.464.267
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	38.176.442.111	-	6.869.575.573	225.554.029	45.271.571.713
Số cuối năm	40.500.529.577	-	5.143.688.053	977.106.262	49.535.517.082
<i>Trong đó:</i>					
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-	-

(*) Trong năm, Công ty thực hiện tháo dỡ công trình Nhà xe thông minh theo nghị quyết 15/HĐQT ngày 25 tháng 12 năm 2023. Toàn bộ vật tư thu hồi được từ dự án công ty nhập kho tại kho của Ban quản lý dự án Bắc quốc lộ 32.

9. Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình là phần mềm máy tính đã hết khấu hao

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

	Số cuối năm	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 năm, 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.11)

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

11. 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 năm như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm		-
Chi phí phát sinh trong năm	18.112.665.809	-
Kết chuyển từ Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	12.415.212.666	
Kết chuyển vào TSCĐ trong năm	(18.050.466.458)	
Kết chuyển giảm khác (*)	(12.477.412.017)	-
Số cuối năm	-	-

(*) Công ty ghi nhận giá trị khoản nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất số tiền 10.926.000.000 VND vào chi phí khác.

12. Phải trả người bán ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
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	835.092.935	9.748.100.635
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng T&D	4.354.309.000	5.790.611.041
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Kỹ thuật Hạ tầng PIDI	-	3.180.974.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thành Thắng	5.552.746.434	779.228.386
Các nhà cung cấp khác	4.845.847.053	15.985.003.169
Cộng	15.587.995.422	44.394.288.720

13. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Trả trước của các khách hàng khác	18.487.879.452	88.320.339.263
Các khách hàng mua nhà tại Dự án khu chung cư lô 4,5 - đường Trần Hưng Đạo - Hạ Long	3.684.000.000	3.684.000.000
Khách hàng Dự án Khu Đô thị mới Bắc Quốc lộ 32 - Trả trước tiền hạ tầng	11.239.199.994	8.049.999.994
Khách hàng Dự án Khu Đô thị mới Bắc Quốc lộ 32 - Trả trước tiền xây dựng	3.469.359.458	76.466.495.097
Các khách hàng khác	95.320.000	119.844.172
Cộng	18.487.879.452	88.320.339.263

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Số cuối năm	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã thực nộp	Phải nộp	Phải thu
Thuế GTGT hàng bán nội địa		692.850.909	38.186.518.030	(1.424.488.761)	36.762.029.269	692.850.909
Thuế thu nhập doanh nghiệp	19.393.460.294		94.886.185.073	(18.745.658.501)	95.533.986.866	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	1.563.504.753		623.816.169	(1.798.215.360)	389.105.562	-
Thuế thu nhập cá nhân	266.887.495		9.430.485.696	(2.135.184.684)	7.562.188.507	-
Thuế tài nguyên			1.702.926	-	1.702.926	-
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác			462.240.112	(461.147.856)	1.092.256	-
Cộng	21.223.852.542	692.850.909	144.426.032.200	(25.399.779.356)	140.250.105.386	692.850.909

Thuế giá trị gia tăng

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

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20%.

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

	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	460.812.966.344	133.588.472.618
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	22.145.138.688	1.851.843.055
- Các khoản điều chỉnh tăng	22.145.138.688	1.851.843.055
- Các khoản điều chỉnh giảm		
Thu nhập tính thuế	482.958.105.032	135.440.315.673
Trong đó:		
- Hoạt động kinh doanh Bất động sản	479.405.763.100	130.553.094.772
- Hoạt động khác	3.552.341.932	4.887.220.901
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp theo thuế suất phổ thông	96.591.621.006	27.088.063.135
Điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của các năm trước	31.056.616	
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	96.622.677.622	27.088.063.135
Bù trừ thuế thu nhập doanh nghiệp đã tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận doanh thu trong năm và thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	(1.736.492.549)	(3.693.785.980)
Tổng Thuế thu nhập doanh nghiệp còn phải nộp	94.886.185.073	23.394.277.155

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

Thuế 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	903.790.467.013	10.233.174.200	914.023.641.213
Tỷ lệ phân bổ giữa các hoạt động	99%	1%	100%
Giá vốn hàng bán	388.737.488.236	11.863.707.170	400.601.195.406
Doanh thu hoạt động tài chính		2.315.949.835	2.315.949.835
Chi phí tài chính	9.012.016.983	(1.217.958.830)	7.794.058.153
Chi phí bán hàng	1.582.335.838		1.582.335.838
Chi phí quản lý doanh nghiệp	28.404.228.069	321.607.081	28.725.835.150
Thu nhập khác		2.990.038.951	2.990.038.951
Chi phí khác	18.783.373.482	1.029.865.626	19.813.239.108
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	457.271.024.405	3.541.941.939	460.812.966.344
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:			
- Các khoản điều chỉnh tăng	22.134.738.695	10.399.993	22.145.138.688
- Các khoản điều chỉnh giảm			
Thu nhập chịu thuế	479.405.763.100	3.552.341.932	482.958.105.032

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

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

Công ty phải tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 1% trên 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.

15. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Trích trước giá vốn Dự án Khu Đô thị mới Bắc Quốc lộ 32	6.713.424.056	14.587.504.215
Trích trước giá vốn Dự án Bãi Muối	2.909.090.909	
Chi phí phải trả Dự án Quảng Ninh	91.181.818	91.181.818
Cộng	9.713.696.783	14.678.686.033

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

16. Phải trả khác

16a. Phải trả ngắn hạn khác

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải trả các bên liên quan ⁽ⁱ⁾</i>	-	52.097.190.000
Bà Đinh Thu Thủy - Dự án khu đô thị mới Bắc Quốc lộ 32	-	17.498.595.000
Ông Nguyễn Hồng Khiêm - Dự án khu đô thị mới Bắc Quốc lộ 32	-	17.498.595.000
Ông Lê Minh Tuấn - Dự án khu đô thị mới Bắc Quốc lộ 32	-	8.550.000.000
Ông Vũ Gia Bách - Dự án khu đô thị mới Bắc Quốc lộ 32	-	8.550.000.000
<i>Phải trả các đơn vị và cá nhân khác</i>	<i>211.038.099.574</i>	<i>171.648.326.528</i>
Kinh phí công đoàn	226.882.291	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
Đặt cọc thuê văn phòng	237.130.000	208.330.000
Đặt cọc mua nhà	2.677.336.357	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
Ông Nguyễn Quang Thắng - đặt cọc mua đất dự án 23ha (Bãi Muối)	40.079.500.000	
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	3.972.734.441	1.179.911.049
Cộng	<u>211.038.099.574</u>	<u>223.745.516.528</u>

(i) Số dư đầu năm 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.

(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.

16b. 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.

17. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

17a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

Là khoản vay dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh V.17b).

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

17b. 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.

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

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm		-
Số tiền vay phát sinh	149.716.325.500	-
Kết chuyển sang vay và nợ ngắn hạn	(149.716.325.500)	-
Số cuối năm	-	-

18. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

Công ty có quỹ khen thưởng, phúc lợi. Chi tiết phát sinh như sau:

	Năm nay	Năm trước
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	(12.083.728.967)	(15.869.346.084)
Số cuối năm	9.684.500.881	16.443.229.848

19. Vốn chủ sở hữu

19a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số đầu năm trước	609.899.500.000	(104.521.661.588)	723.688.866.708	1.229.066.705.120
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	106.500.409.483	106.500.409.483
Trích lập các quỹ	-	-	(11.898.000.000)	(11.898.000.000)
Chia cổ tức, lợi nhuận	-	-	(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 năm trước	609.899.500.000	(104.521.661.588)	752.542.199.191	1.257.920.037.603
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 năm nay	-	-	364.190.288.722	364.190.288.722
Trích quỹ phúc lợi	-	-	(5.325.000.000)	(5.325.000.000)
Chia cổ tức, lợi nhuận	-	-	(152.474.875.000)	(152.474.875.000)
Thù lao Hội đồng quản trị	-	-	(2.130.000.000)	(2.130.000.000)
Số dư cuối năm nay	609.899.500.000	(104.521.661.588)	956.802.612.913	1.462.180.451.325

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

19b. Cổ phiếu

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
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.

19c. Phân phối lợi nhuận

Trong năm, 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

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

Nợ khó đòi đã xử lý

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
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

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

1a. Tổng doanh thu

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Doanh thu chuyển nhượng quyền sử dụng đất	740.795.663.159	187.670.845.815
Doanh thu hoạt động xây lắp	111.183.378.311	195.827.753.624
Doanh thu cho thuê mặt bằng	51.811.425.543	1.338.788.178
Doanh thu cung cấp dịch vụ	10.233.174.200	6.439.939.349
Cộng	914.023.641.213	391.277.326.966

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

Trong năm, 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 Chiên) theo các Hợp đồng số 01/HĐCTKD; 02/HĐCTKD ngày 28/06/2023 và Hợp đồng số 03/HĐCTKD; 04/HĐCTKD với tổng diện tích cho thuê là 3.447 m², tổng giá trị là 55.152.000.000 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 50.731.118.274 VND (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.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

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:

<i>Năm nay</i>	Ghi nhận doanh thu một lần	Phân bổ theo thời gian thuê	Chênh lệch
Doanh thu	50.731.118.274	716.898.596	50.014.219.678
Giá vốn	(41.955.386.065)	(591.513.327)	(41.363.872.738)
Lợi nhuận gộp	8.775.732.209	125.385.269	8.650.346.940

Năm trước không phát sinh.

2. Giá vốn hàng bán

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn chuyển nhượng quyền sử dụng đất	242.078.069.093	40.638.169.847
Giá vốn của hoạt động xây lắp	104.704.033.078	178.811.076.757
Giá vốn cho thuê mặt bằng	41.955.386.065	
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	11.863.707.170	8.653.305.805
Cộng	400.601.195.406	228.102.552.409

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	21.591.596	10.909.213
Lãi tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	2.294.358.239	6.189.987.894
Cộng	2.315.949.835	6.200.897.107

4. Chi phí tài chính

	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	9.012.016.983	
Dự phòng (Hoàn nhập dự phòng) giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	(1.217.958.830)	292.050.000
Cộng	7.794.058.153	292.050.000

5. Chi phí bán hàng

	Năm nay	Năm trước
Chi phí môi giới bán nhà dự án Bắc Quốc Lộ 32	85.000.000	2.414.245.100
Chi phí quảng cáo	197.818.182	
Chi phí xây dựng nhà tạm bán hàng	287.233.881	1.967.899.150
Chi phí bằng tiền khác	1.012.283.775	750.485.878
Cộng	1.582.335.838	5.132.630.128

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	15.914.289.988	16.789.499.088
Chi phí đồ dùng văn phòng	1.039.899.589	2.228.043.432
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.771.169.893	1.534.567.158
Thuế, phí và lệ phí	808.647.449	1.054.827.398
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.843.824.367	3.245.463.625
Các chi phí khác	5.348.003.864	4.797.972.797
Cộng	28.725.835.150	29.650.373.498

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

7. Thu nhập khác

	Năm nay	Năm trước
Lãi thanh lý, nhượng bán TSCĐ	318.181.818	
Tiền phạt vi phạm hợp đồng	2.665.930.683	428.066.114
Thu nhập khác	5.926.450	202.257
Cộng	2.990.038.951	428.268.371

8. Chi phí khác

	Năm nay	Năm trước
Thuế bị phạt, bị truy thu	696.661.427	469.913.631
Tiền phạt vi phạm hành chính	320.000.000	
Chi phí ủng hộ địa phương	799.000.000	
Chi phí tiền mua đất thực hiện tòa nhà văn phòng	10.926.000.000	
Chi phí Dự án 1.78ha do dừng thực hiện	3.239.053.092	
Chi phí Dự án Nam Cầu Tráng do dừng thực hiện	2.802.658.963	
Chi phí khác	1.029.865.626	670.500.160
Cộng	19.813.239.108	1.140.413.791

9. Lãi trên cổ phiếu

9a. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	364.190.288.722	106.500.409.483
Thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát (*)	(7.283.805.774)	(2.130.000.000)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	(18.209.514.436)	(5.325.000.000)
Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	338.696.968.511	99.045.409.483
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	5.553	1.624

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

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

10. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.253.893.334	3.513.416.381
Chi phí nhân công	27.831.839.722	30.339.855.306
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.764.280.315	3.515.008.674
Chi phí dịch vụ mua ngoài	66.169.858.400	326.670.424.565
Chi phí khác	99.875.069.832	16.750.260.914
Cộng	198.894.941.603	380.788.965.840

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

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.

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 Tổng giám đốc, Kế toán trưởng. 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 cũng như các giao dịch khác với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

Giao dịch khác trong năm như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Các thành viên Hội đồng quản trị		
Ông Lê Minh Tuấn		
Trả cổ tức	7.626.375.000	4.575.825.000
Hoàn lại tiền ứng thuê mặt bằng	8.550.000.000	-
Ông Nguyễn Văn Kha		
Trả cổ tức	9.075.400.000	5.445.240.000
Ông Đinh Quang Chiến		
Trả cổ tức	19.427.875.000	11.656.725.000
Ông Vũ Gia Cường		
Trả cổ tức	9.233.280.000	5.539.968.000
Ông Nguyễn Hồng Khiêm		
Trả cổ tức	2.312.560.000	1.493.286.000
Hoàn lại tiền ứng thuê mặt bằng	17.498.595.000	-
Ông Trần Trọng Nghĩa		
Tạm ứng	29.349.500.000	6.202.000.000
Hoàn ứng	70.100.000.000	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	27.576.000.000	-
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, V.12 và V.15a.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)*Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt*

	Tiền lương	Thưởng	Thù lao	Cộng thu nhập
Năm nay				
Nguyễn Văn Kha - Chủ tịch HĐQT/Thành viên Ủy ban kiểm toán	1.056.541.538	911.000.000	400.000.000	2.367.541.538
Đình Quang Chiến - Phó Chủ tịch HĐQT/Thành viên Ủy ban kiểm toán	964.810.769	861.000.000	350.000.000	2.175.810.769
Vũ Gia Cường - Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám Đốc	802.464.615	811.000.000	320.000.000	1.933.464.615
Lê Minh Tuấn - Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám Đốc	818.233.846	511.000.000	290.000.000	1.619.233.846
Nguyễn Hồng Khiêm - Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám Đốc	719.964.615	511.000.000	290.000.000	1.520.964.615
Đình Đức Tiếp - Phó Tổng Giám Đốc	797.926.154	511.000.000	30.000.000	1.338.926.154
Trần Quang Hiện - Thành viên HĐQT độc lập/ Trưởng ban Ủy ban kiểm toán	747.080.000	511.000.000	290.000.000	1.548.080.000
Nguyễn Thu Phương - Thành viên HĐQT độc lập	150.000.000	111.000.000	50.000.000	311.000.000
Trần Trọng Nghĩa - Phó Tổng Giám đốc	777.561.616	511.000.000	-	1.288.561.616
Đỗ Huy Khải - Kế toán trưởng	767.687.692	511.000.000	40.000.000	1.318.687.692
Nguyễn Thị Diệu Linh - Trợ lý HĐQT	476.387.692	41.000.000	50.000.000	567.387.692
Trần Xuân Cường - TV Ban Kiểm toán nội bộ	409.338.462	41.000.000	-	450.338.462
Nguyễn Hải Long - TV Ban kiểm toán nội bộ	354.456.923	36.000.000	20.000.000	410.456.923
Cộng	8.842.453.924	5.878.000.000	2.130.000.000	16.850.453.924
Năm trước				
Nguyễn Văn Kha - Chủ tịch HĐQT/Thành viên Ủy ban kiểm toán	828.480.000	1.091.000.000	1.000.000.000	2.919.480.000
Đình Quang Chiến - Phó Chủ tịch HĐQT/Thành viên Ủy ban kiểm toán	768.480.000	1.026.000.000	900.000.000	2.694.480.000
Vũ Gia Cường - Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám Đốc	618.249.231	961.000.000	800.000.000	2.379.249.231
Lê Minh Tuấn - Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám Đốc	687.572.308	646.000.000	600.000.000	1.933.572.308
Nguyễn Hồng Khiêm - Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám Đốc	552.480.000	646.000.000	600.000.000	1.798.480.000
Nguyễn Hữu Lập - Phó Tổng Giám đốc	419.552.308	541.000.000	-	960.552.308
Đình Đức Tiếp - Phó Tổng Giám Đốc	671.926.154	646.000.000	34.563.500	1.352.489.654

5-Q
TÁNH
TY
HỮU
TÀ TU
C
NỘI
P.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

Trần Quang Hiện – Thành viên HĐQT độc lập/ Trưởng ban Ủy ban kiểm toán	552.480.000	646.000.000	600.000.000	1.798.480.000
Nguyễn Thu Phương –Thành viên HĐQT độc lập	120.000.000	141.000.000	110.000.000	371.000.000
Trần Trọng Nghĩa - Phó Tổng Giám đốc	649.226.155	655.000.000		1.304.226.155
Đỗ Huy Khải - Kế toán trưởng	625.718.462	631.000.000	40.000.000	1.296.718.462
Nguyễn Thị Diệu Linh - Trợ lý HĐQT	377.047.692	126.000.000	40.000.000	543.047.692
Nguyễn Hải Long - TV Ban kiểm toán nội bộ	271.172.308	89.000.000	34.563.500	394.735.808
Cộng	7.142.384.617	7.845.000.000	4.759.127.000	19.746.511.617

2. Thông tin về bộ phận

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

3. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

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

Lập, ngày 20 tháng 03 năm 2024

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Người đại diện theo pháp luật



Nguyễn Kim Huệ

Đỗ Huy Khải

Nguyễn Văn Kha

