



LIDECO

Số: 01/CBTT-LIDECO-2024

Ngày 24 tháng 01 năm 2024

**CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ  
CỦA ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC VÀ SGDC 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 quý 4 năm 2023

Tài liệu công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 24/01/2024 tại  
đường link <http://lideco.vn/?p=7039>

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.

Người đại diện theo pháp luật

Nơi nhận:

- Như k/g;
- CBTT;
- Lưu VT.



Nguyễn Văn Kha

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

TÀI SẢN	Mã số	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>	<b>1.955.197.890.312</b>	<b>1.606.656.203.420</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>16.635.665.214</b>	<b>26.183.711.753</b>
1. Tiền	111	14.056.469.343	24.183.711.753
2. Các khoản tương đương tiền	112	2.579.195.871	2.000.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>762.700.000.000</b>	<b>56.600.000.000</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		
2. Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán kinh doanh (*)	122		
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	762.700.000.000	56.600.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>	<b>172.165.097.496</b>	<b>236.470.185.963</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	1.187.410.780	3.307.690.569
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	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	168.332.545.949	223.793.715.229
7. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi (*)	137		
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>1.002.617.984.828</b>	<b>1.255.770.195.948</b>
1. Hàng tồn kho	141	1.002.617.984.828	1.255.770.195.948
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>	<b>1.079.142.774</b>	<b>31.632.109.756</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	386.291.865	85.157.579
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		30.854.101.268
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	692.850.909	692.850.909
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>	<b>82.291.058.809</b>	<b>78.623.707.892</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>	<b>5.000.000</b>	<b>5.000.000</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		
6. Phải thu dài hạn khác	216	5.000.000	5.000.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>	<b>60.145.501.949</b>	<b>45.271.571.713</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	60.145.501.949	45.271.571.713
- Nguyên giá	222	77.487.966.216	74.308.830.014
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223	(17.342.464.267)	(29.037.258.301)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		
- Nguyên giá	225		

- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226		
3. Tài sản cố định vô hình	227		
- Nguyên giá	228	327.468.000	327.468.000
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229	(327.468.000)	(327.468.000)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		
- Nguyên giá	231		
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>10.731.253.192</b>	<b>23.146.465.858</b>
1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	241	10.731.253.192	23.146.465.858
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>9.525.158.830</b>	<b>8.307.200.000</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	26.004.980.980	26.004.980.980
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254	(16.479.822.150)	(17.697.780.980)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>	<b>1.884.144.838</b>	<b>1.893.470.321</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	1.884.144.838	1.893.470.321
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		
3. Tiết kiệm, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		
4. Tài sản dài hạn khác	268		
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>	<b>2.037.488.949.121</b>	<b>1.685.279.911.312</b>

<b>NGUỒN VỐN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
<b>C. Nợ phải trả</b>	<b>300</b>	<b>572.690.547.035</b>	<b>427.359.873.709</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>	<b>561.830.314.035</b>	<b>416.499.640.709</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	15.587.995.422	44.394.288.720
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	18.488.177.302	88.320.339.263
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	139.786.062.920	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	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	211.038.099.574	223.745.516.528
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	149.716.325.500	
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322	9.684.500.881	16.443.229.848
13. Quỹ bình ổn giá	323		
14. Giao dịch mua bán lại trả phiếu chính phủ	324		
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>	<b>10.860.233.000</b>	<b>10.860.233.000</b>
1. Phải trả dài hạn người bán	331		
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		
5. Phải trả dài hạn nội bộ dài hạn	335		
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		
7. Phải trả dài hạn khác	337	10.860.233.000	10.860.233.000
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		

9. 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 công nghệ	343		
<b>D. Vốn chủ sở hữu (400= 410 + 430)</b>	<b>400</b>	<b>1.464.798.402.086</b>	<b>1.257.920.037.603</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>1.464.798.402.086</b>	<b>1.257.920.037.603</b>
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	959.420.563.674	752.542.199.191
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a	592.612.324.191	646.041.789.708
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b	366.808.239.483	106.500.409.483
12. Nguồn vốn đầu tư XD cơ bản	422		
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		
1. Nguồn kinh phí	431		
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440= 300 + 400)</b>	<b>440</b>	<b>2.037.488.949.121</b>	<b>1.685.279.911.312</b>

Hà nội, ngày 24 tháng 10 năm 2023

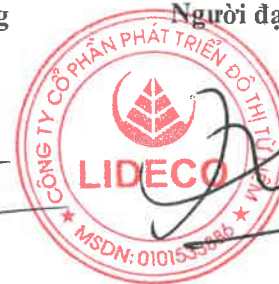
Lập biểu

Kế toán trưởng

Người đại diện theo pháp luật

Nguyễn Kim Huệ

Đỗ Huy Khải



Nguyễn Văn Kha

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP

### Quý IV năm 2023

Chỉ tiêu	Mã số	Quý IV		Luỹ kế năm	
		Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1	2	4	5	6	7
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	746.604.431.669	68.337.691.353	914.023.641.213	391.277.326.966
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2	-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp DV	10	746.604.431.669	68.337.691.353	914.023.641.213	391.277.326.966
4. Giá vốn hàng bán	11	258.606.427.710	59.241.141.934	400.601.195.406	228.102.552.409
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20	487.998.003.959	9.096.549.419	513.422.445.807	163.174.774.557
6. Doanh thu từ hoạt động tài chính	21	1.705.259.849	2.395.144.519	2.315.949.835	6.200.897.107
7. Chi phí tài chính	22	5.985.371.566	64.900.000	7.794.058.153	292.050.000
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23	<i>5.985.371.566</i>		<i>9.012.016.983</i>	
8. Chi phí bán hàng	25	432.936.220	110.000.000	1.582.335.838	5.132.630.128
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	10.165.446.492	8.911.027.839	29.293.045.538	29.650.373.498
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30	473.119.509.530	2.405.766.099	477.068.956.113	134.300.618.038
11. Thu nhập khác	31	59.936.830	185.715	2.990.038.951	428.268.371
12. Chi phí khác	32	15.238.967.021	443.065.032	17.092.120.425	1.140.413.791
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40	(15.179.030.191)	(442.879.317)	(14.102.081.474)	(712.145.420)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50	457.940.479.339	1.962.886.782	462.966.874.639	133.588.472.618
15. Chi phí thuế thu nhập hiện hành	51	94.921.445.307	623.476.249	96.158.635.156	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	363.019.034.032	1.339.410.533	366.808.239.483	106.500.409.483
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	5.952	22	6.014	1.746
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	-		-	-

Người lập biểu



Nguyễn Kim Huệ

Kế toán trưởng



Đỗ Huy Khải

Hà Nội, ngày 24 tháng 10 năm 2023

Người đại diện theo pháp luật




Nguyễn Văn Kha

**LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP**

Theo phương pháp trực tiếp

Quý IV năm 2023

Chỉ tiêu	Mã số	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này		Năm trước
		Năm nay	Năm trước	
1	2	4	5	6
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	1	927.859.379.943	341.926.381.725	341.926.381.725
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hoá và dịch vụ	2	(78.682.745.675)	(384.666.297.119)	(384.666.297.119)
3. Tiền chi trả cho người lao động	3	(27.312.312.355)	(27.833.997.140)	(27.833.997.140)
4. Tiền lãi vay đã trả	4	(7.172.832.168)	-	-
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	5	(20.543.873.861)	(50.582.608.348)	(50.582.608.348)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	6	75.913.690.604		
7. Tiền chi khác cho các hoạt động kinh doanh	7	(877.182.826.302)	(15.869.346.084)	(15.869.346.084)
<b>Lưu chuyển thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>(7.121.519.814)</b>	<b>(137.025.866.966)</b>	<b>(137.025.866.966)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và tài sản dài hạn khác	21	(671.693.635)	(4.513.036.364)	(4.513.036.364)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	350.000.000	-	
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(136.900.000.000)	(136.900.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		<b>80.300.000.000</b>	<b>80.300.000.000</b>
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	653.716.410	5.676.470.359	5.676.470.359
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>332.022.775</b>	<b>(55.436.566.005)</b>	<b>(55.436.566.005)</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31			
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của CSH	32			
3. Tiền thu từ đi vay	33	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	(152.474.875.000)	(152.474.875.000)	(152.474.875.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>(2.758.549.500)</b>	<b>(152.474.875.000)</b>	<b>(152.474.875.000)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	<b>50</b>	<b>(9.548.046.539)</b>	<b>(344.937.307.971)</b>	<b>(344.937.307.971)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>	<b>26.183.711.753</b>	<b>371.121.019.724</b>	<b>371.121.019.724</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	<b>70</b>	<b>16.635.665.214</b>	<b>26.183.711.753</b>	<b>26.183.711.753</b>

Người lập biểu



Nguyễn Kim Huệ

Kế toán trưởng



Đỗ Huy Khải

Hà Nội, ngày 24 tháng 10 năm 2023

Người đại diện theo pháp luật



Nguyễn Văn Kha

# CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ IV NĂM 2023

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Quý IV 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 đầu tư xây dựng khu đô thị nhà ở, kinh doanh bất động sản, xây lắp hạ tầng công trình dân dụng.

**3. Ngành nghề kinh doanh**

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

**4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

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

**5. Cấu trúc Công ty**

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

Tên đơn vị	Địa chỉ
- Chi nhánh Công ty cổ phần Phát triển đô thị Từ Liêm – Lideco Hạ Long	Số 29+31 đường 25/4 phường Hồng Gai, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh
- Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm – Xí nghiệp 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 – BQL Dự án Dịch Vọng	Tầng 2A tòa nhà NO9B1, KĐT mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

**6. Nhân viên**

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán Công ty có 101 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 101 nhân viên).

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

**1. Năm tài chính**

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

**2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do việc thu, chi chủ yếu được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

# CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ IV NĂM 2023

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

## III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

### 1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các chuẩn mực kế toán theo quyết định tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

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

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

## IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

### 1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

### 2. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

### 3. Các khoản đầu tư tài chính

#### *Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau khi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

#### *Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh*

##### *Công ty con*

Công ty con là doanh nghiệp chịu sự kiểm soát của Công ty. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp đó.

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.



# CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ IV NĂM 2023**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

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

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh được trích lập khi công ty con, công ty liên doanh bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên doanh và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên doanh. Nếu công ty con, công ty liên doanh là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

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

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

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

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

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

## **4. Các khoản phải thu**

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

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

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

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

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:
  - 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ trên 6 tháng đến dưới 1 năm.
  - 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm.
  - 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm.
  - 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên.

## CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ IV NĂM 2023

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

### 5. Hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu, hàng hóa: bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm tất cả chi phí phát sinh liên quan đến hoạt động sản xuất đầu tư xây dựng và dự án, hạng mục công trình kinh doanh của đơn vị.

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

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

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

### 6. Chi phí trả trước

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

#### **Công cụ, dụng cụ**

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 2 năm.

### 7. Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

## CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ IV NĂM 2023

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

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

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

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

### 9. Vốn chủ sở hữu

#### *Vốn góp của chủ sở hữu*

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

#### *Thặng dư vốn cổ phần*

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

#### *Cổ phiếu quỹ*

Khi mua lại cổ phiếu do Công ty phát hành, khoản tiền trả bao gồm cả các chi phí liên quan đến giao dịch được ghi nhận là cổ phiếu quỹ và được phản ánh là một khoản giảm trừ trong vốn chủ sở hữu. Khi tái phát hành, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá sổ sách của cổ phiếu quỹ được ghi vào khoản mục “Thặng dư vốn cổ phần”.

### 10. Phân phối lợi nhuận

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

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

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

### 11. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

#### *Doanh thu kinh doanh bất động sản*

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

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

## CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ IV NĂM 2023

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

---

### ***Doanh thu bán hàng hóa***

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

### ***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

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

### ***Doanh thu xây dựng***

Khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Các khoản tăng, giảm khối lượng xây lắp, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chỉ được ghi nhận doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

### ***Tiền lãi***

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

### ***Cổ tức và lợi nhuận được chia***

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

## **12. Các khoản chi phí**

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

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

## **13. Thuế thu nhập doanh nghiệp**

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

## **14. Bên liên quan**

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

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

## CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ IV NĂM 2023

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

### 15. Báo cáo theo bộ phận

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

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

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

## V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP QUÝ IV NĂM 2023

### 1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
a. Tiền	14.056.469.343	26.183.711.753
- Tiền mặt	4.921.724.117	4.114.492.453
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	9.134.745.226	22.069.219.300
b. Các khoản tương đương tiền	2.579.195.871	
- Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	2.579.195.871	
<b>Cộng</b>	<b>16.635.665.214</b>	<b>26.183.711.753</b>

### 2. Các khoản đầu tư tài chính

- Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn.

Là khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn từ 1 đến 6 tháng, số tiền 762.000.000.000 VNĐ (số đầu năm là 56.600.000.000 VNĐ) có giá trị ghi sổ bằng giá gốc, có lãi suất từ 2,1% đến 5,3%/ năm.

- Đầu tư vào đơn vị khác

	<u>Số cuối năm</u>			<u>Số đầu năm</u>		
	<u>Giá gốc</u>	<u>Dư phòng</u>	<u>Giá trị hợp lý</u>	<u>Giá gốc</u>	<u>Dư phòng</u>	<u>Giá trị hợp lý</u>
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bạch Đằng TMC	26.004.980.980	(16.479.822.150)	9.525.158.830	26.004.980.980	(17.697.780.980)	8.307.200.000
<b>Cộng</b>	<b>26.004.980.980</b>	<b>(16.479.822.150)</b>	<b>9.525.158.830</b>	<b>26.004.980.980</b>	<b>(17.697.780.980)</b>	<b>8.307.200.000</b>

Là khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bạch Đằng TMC. Công ty sở hữu 649.000 Cổ phiếu, chiếm 14,11% vốn của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bạch Đằng TMC (mã chứng khoán là BHT). Ngày 04/4/2023 Sở GDCK Hà Nội có quyết định số 30/QĐ-SGDCK về việc hủy giao dịch đối với cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bạch Đằng TMC nên mã BHT không còn niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán.

### 3. Phải thu khách hàng

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Phải thu của khách hàng ngắn hạn</b>	<b>1.187.410.780</b>	<b>3.307.690.569</b>
Các khách hàng mua nhà tại dự án Bắc Quốc lộ 32	322.754	
Các khách hàng mua nhà tại DA chung cư lô 4,5 đường Trần Hưng Đạo- Hạ Long	603.171.806	2.723.451.595

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ IV NĂM 2023**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Các khách hàng khác	583.916.220	584.238.974
<b>Cộng</b>	<b>1.187.410.780</b>	<b>3.307.690.569</b>
<b>4. Trả trước cho người bán</b>		
	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>	<b>2.645.140.767</b>	<b>9.368.780.165</b>
Dự án Bắc Quốc lộ 32	337.891.865	4.395.627.165
Dự án Quảng Ninh	2.105.400.000	4.973.153.000
Các nhà cung cấp khác	201.848.902	
<b>Cộng</b>	<b>2.645.140.767</b>	<b>9.368.780.165</b>
<b>5. Phải thu ngắn hạn khác</b>		
	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	<u>Giá trị</u>	<u>Giá trị</u>
	<u>Dự phòng</u>	<u>Dự phòng</u>
	<b>168.332.545.949</b>	<b>223.793.715.229</b>
<i>- Phải thu các bên liên quan</i>		
Ông Trần Trọng Nghĩa- tạm ứng		
Thực hiện các DA tại Quảng Ninh	143.332.970.000	184.083.470.000
<i>- Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</i>		
<i>-Tạm kê khai nộp thuế TNDN theo tỷ lệ 1% trên doanh thu thu tiền theo tiến độ của dự án</i>	177.422.540	1.290.098.920
<i>-Thuế GTGT kê khai theo tiến độ thu tiền</i>	1.745.292.687	12.486.924.432
<i>-Công ty cổ phần Tập đoàn Hà Đô- Phải thu kinh phí thực hiện dự án Dịch Vọng</i>	3.259.186.477	4.445.086.977
<i>-Tạm ứng của CB CNV</i>	17.257.900.000	17.174.000.000
<i>-Các khoản phải thu ngắn hạn khác</i>	884.258.869	2.394.206.300
<i>-Lãi dự thu ngân hàng</i>	1.662.233.425	1.904.479.521
<i>-Phí trích lục diện tích căn hộ</i>	13.281.951	15.449.079
<b>Cộng</b>	<b>168.332.545.949</b>	<b>223.793.715.229</b>
<b>6. Hàng tồn kho</b>		
	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Hàng hóa bất động sản <sup>(i)</sup>	27.999.748.431	27.465.429.431
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang <sup>(ii)</sup>	974.618.236.397	1.228.304.766.517
<b>Cộng</b>	<b>1.002.617.984.828</b>	<b>1.255.770.195.948</b>

<sup>(i)</sup> Trong đó hàng hóa bất động sản bao gồm:*Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính tổng hợp quý IV năm 2023*

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ IV NĂM 2023**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Dự án khu chung cư lô 4,5 - đường Trần Hưng Đạo – thành phố Hạ Long	27.999.748.431	27.465.429.431
<b>Cộng</b>	<b>27.999.748.431</b>	<b>27.465.429.431</b>

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Dự án Dịch Vọng	395.114.680.396	289.397.724.892
Dự án Khu Đô thị mới Bắc Quốc lộ 32	26.526.114.548	176.638.965.912
Dự án khu 23ha Bãi Muối, phường Cao Thắng - Hà Lâm, thành phố Hạ Long	516.679.012.808	755.978.910.044
Các dự án khác	36.298.428.645	6.289.165.669
<b>Cộng</b>	<b>974.618.236.397</b>	<b>1.228.304.766.517</b>

**7. Tài sản cố định hữu hình**

	<u>Nhà cửa, vật kiến trúc</u>	<u>Máy móc và thiết bị</u>	<u>Phương tiện vận tải, truyền dẫn</u>	<u>Thiết bị, dụng cụ quản lý</u>	<u>Cộng</u>
<b>Nguyên giá</b>					
Số đầu kỳ	52.479.562.742	178.825.000	20.628.689.545	1.021.752.727	74.308.830.014
Tăng trong kỳ	28.660.451.325			671.693.635	29.332.144.960
Giảm trong kỳ	21.542.835.122		4.610.173.636		26.153.008.758
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>59.597.178.945</b>	<b>178.825.000</b>	<b>16.018.515.909</b>	<b>1.693.446.362</b>	<b>77.487.966.216</b>
<b>Giá trị hao mòn</b>					
Số đầu năm	14.303.120.631	178.825.000	13.666.088.244	889.224.426	29.037.258.301
Khấu hao trong kỳ	1.891.509.523		1.725.887.520	146.883.272	3.764.280.315
Giảm trong kỳ	10.848.900.713		4.610.173.636		15.459.074.349
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>5.345.729.441</b>	<b>178.825.000</b>	<b>10.781.802.128</b>	<b>1.036.107.698</b>	<b>17.342.464.267</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Số đầu năm	38.176.442.111		6.962.601.301	132.528.301	45.271.571.713
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>54.251.449.504</b>		<b>5.236.713.781</b>	<b>657.338.664</b>	<b>60.145.501.949</b>

**Tài sản cố định vô hình**

<u>Tài sản</u>	<u>Nguyên giá</u>	<u>Tăng/ Giảm trong kỳ</u>	<u>Lũy kế khấu hao</u>	<u>Dư cuối năm</u>
Phần mềm kế toán	327.468.000		(327.468.000)	0
<b>Cộng</b>	<b>327.468.000</b>		<b>(327.468.000)</b>	<b>0</b>

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ IV NĂM 2023**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)****8. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn**

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Chi phí SXKD dở dang HĐ đầu tư dự án KD BĐS	10.731.253.192	10.731.253.192	23.146.465.858	23.146.465.858
Dự án Xuân Đình	10.731.253.192	10.731.253.192	10.731.253.192	10.731.253.192
Khu nhà CBCNV Đông Ngạc			12.415.212.666	12.415.212.666
<b>Cộng</b>	<b>10.731.253.192</b>	<b>10.731.253.192</b>	<b>23.146.465.858</b>	<b>23.146.465.858</b>

**9. Phải trả người bán**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Ngắn hạn</b>	<b>15.587.995.422</b>	<b>44.394.288.720</b>
Nhà cung cấp HĐ Bất động sản	15.378.117.139	44.342.360.720
Nhà cung cấp HĐ khác	209.878.283	51.928.000
<b>Dài hạn</b>		
<b>Cộng</b>	<b>15.587.995.422</b>	<b>44.394.288.720</b>

**10. Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Trả trước của các khách hàng</b>	<b>18.488.177.302</b>	<b>88.320.339.263</b>
Dự án Bắc Quốc Lộ 32	14.708.857.302	84.518.059.263
DA chung cư lô 4.5 Trần Hưng Đạo- QN	3.684.000.000	3.684.000.000
Các hoạt động khác	95.320.000	118.280.000
<b>Cộng</b>	<b>18.488.177.302</b>	<b>88.320.339.263</b>

**11. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số phải nộp trong kỳ</u>	<u>Số đã nộp trong kỳ</u>	<u>Số cuối năm</u>
<b>a/ Thuế GTGT</b>		<b>37.912.992.810</b>	<b>1.150.963.541</b>	<b>36.762.029.269</b>
- Thuế GTGT nộp tại Hà Nội		1.326.769.414	1.150.963.541	175.805.873
- Thuế GTGT nộp tại Quảng Ninh		36.586.223.396		36.586.223.396
<b>b/ Thuế TNDN</b>	<b>20.956.965.047</b>	<b>95.045.958.776</b>	<b>20.543.873.861</b>	<b>95.459.049.962</b>
- Thuế TNDN theo KQKD	19.393.460.294	93.135.120.371	17.406.744.265	95.121.836.400
(Trong đó: Thuế TNDN nộp tại Hà Nội	19.393.460.294	85.809.374.105	17.406.744.265	87.796.090.134
Thuế TNDN nộp tại tỉnh Quảng Ninh)		7.325.746.266		7.325.746.266
- Thuế TNDN kê khai theo tiến độ thu tiền	1.563.504.753	623.816.169	1.850.107.360	337.213.562
- Thuế TNDN truy thu theo BB Ttra		1.287.022.236	1.287.022.236	
<b>c/ Thuế TN cá nhân</b>	<b>266.887.495</b>	<b>9.430.523.042</b>	<b>2.135.222.030</b>	<b>7.562.188.507</b>
<b>d/ Thuế nhà đất, tiền thuê đất</b>	<b>-</b>	<b>836.787.120</b>	<b>835.084.194</b>	<b>1.702.926</b>



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ IV NĂM 2023**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số phải nộp trong kỳ</u>	<u>Số đã nộp trong kỳ</u>	<u>Số cuối năm</u>
e/ Các loại thuế khác		<b>6.092.256</b>	<b>5.000.000</b>	1.092.256
<b>Tổng cộng</b>	<b>21.223.852.542</b>	<b>143.232.354.004</b>	<b>24.670.143.626</b>	<b>139.786.062.920</b>

**12. Chi phí phải trả ngắn hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Ngắn hạn</b>	<b>9.713.696.783</b>	<b>14.678.686.033</b>
Chi phí TVGS dự án 23ha	3.278.585.906	2.984.844.423
Chi phí Jokaso còn phải trả		5.167.548.611
Chi phí GPMB dự án BQL32	6.435.110.877	6.526.292.999
<b>Dài hạn</b>		
<b>Cộng</b>	<b>9.713.696.783</b>	<b>14.678.686.033</b>

**13. Phải trả khác**

<i>Phải trả ngắn hạn khác</i>	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Kinh phí công đoàn, ĐPCĐ	225.112.291	20.356.624
Cty CP Tập đoàn Hà đô- Kinh phí thực hiện dự án Dịch Vọng	144.900.931.562	144.900.931.562
Khách hàng đặt cọc thuê VP, mua nhà đất	40.336.630.000	57.567.893.074
Cty TNHH ĐT giáo dục Newton	15.754.200.000	15.754.200.000
Phải trả tiền bảo trì các tòa nhà.	282.814.150	282.814.150
Phải trả môi giới bán hàng	1.181.497.840	1.181.497.840
Phải trả ngắn hạn khác	8.356.913.731	4.037.823.278
<b>Cộng</b>	<b>211.038.099.574</b>	<b>223.745.516.528</b>

(\*) Là khoản 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 và kinh phí thực hiện công tác GPMB dự án khu đô thị mới Dịch Vọng

<i>Phải trả dài hạn khác</i>	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Cty CP Trung tín - DA Xuân Đỉnh	10.860.233.000	10.860.233.000
<b>Cộng</b>	<b>10.860.233.000</b>	<b>10.860.233.000</b>

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

**14. Vay ngắn hạn**

	<u>Lũy kế đến cuối năm</u>
<b>Số đầu năm</b>	<b>0</b>
Tăng trong kỳ	149.716.325.500
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>149.716.325.500</b>

Khoản vay tại ngân hàng công thương Việt Nam chi nhánh tây Hà Nội, theo hợp đồng cho vay hoàn vốn dự án đầu tư số 01/2023-HĐCVDADT/NHCT146-LIDECO ngày 24 tháng 5/2023 lãi suất vay 11,4%/năm. Ngày 3/1/2024 Công ty đã trả hết nợ vay.

## CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ IV NĂM 2023

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

---

### 15. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

	<u>Lũy kế đến cuối kỳ</u>
Số đầu năm	16.443.229.848
Tăng do trích lập từ lợi nhuận	5.325.000.000
Chi quỹ trong năm	12.083.728.967
Số cuối năm	<u>9.684.500.881</u>

## CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ IV NĂM 2023

năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

### 16. Vốn chủ sở hữu

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm nay	609.899.500.000	(104.521.661.588)	752.542.199.191	1.257.920.037.603
Lợi nhuận sau thuế lũy kế năm 2023			366.808.239.483	366.808.239.483
Trích quỹ phúc lợi theo nghị quyết HĐQT 2023			(5.325.000.000)	(5.325.000.000)
Thù lao theo nghị quyết HĐQT 2023			(2.130.000.000)	(2.130.000.000)
Trích nguồn cổ tức trả cổ đông			(152.474.875.000)	(152.474.875.000)
Số dư cuối năm	609.899.500.000	(104.521.661.588)	959.420.563.674	1.464.798.402.086

#### 16.b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Vốn góp của các cổ đông	609.899.500.000	609.899.500.000
Thặng dư vốn cổ phần	(104.521.661.588)	(104.521.661.588)
Cộng	505.377.838.412	505.377.838.412

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ IV NĂM 2023**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

<i>Cổ phiếu</i>	<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 đang lưu hành.		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	60.989.950	60.989.950

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000VND.

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP QUÝ IV NĂM 2023****1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ này năm trước</u>
Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản	742.765.798.338	65.991.904.053
Doanh thu cung cấp dịch vụ	3.838.633.331	2.345.787.300
<b>Cộng</b>	<b>746.604.431.669</b>	<b>68.337.691.353</b>

**2. Giá vốn hàng bán**

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ này năm trước</u>
Giá vốn của hoạt động kinh doanh Bất động sản	254.645.404.115	56.365.138.576
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	3.961.023.595	2.876.003.358
<b>Cộng</b>	<b>258.606.427.710</b>	<b>59.241.141.934</b>

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ này năm trước</u>
Lãi tiền gửi, cho vay	1.705.259.849	2.395.144.519
<b>Cộng</b>	<b>1.705.259.849</b>	<b>2.395.144.519</b>

**4. Chi phí hoạt động tài chính**

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ này năm trước</u>
Phạt vi phạm hành chính	279.907.678	64.900.000
Chi phí khác	5.705.463.888	
<b>Cộng</b>	<b>5.985.371.566</b>	<b>64.900.000</b>

**5. Chi phí bán hàng.**

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ này năm trước</u>
Là chi phí dịch vụ bán hàng, sản phẩm KD BĐS	432.936.220	110.000.000
<b>Cộng</b>	<b>432.936.220</b>	<b>110.000.000</b>

**6. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ này năm trước</u>
Chi phí tiền lương CBCNV	6.051.649.718	6.188.669.716
Chi phí công cụ dụng cụ quản lý	417.252.274	358.944.494
Chi phí khấu hao TSCĐ	456.385.473	450.135.888
Thuế, phí, lệ phí	411.658.334	385.496.794
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.333.027.449	835.541.545
Chi phí khác	1.495.473.244	692.239.402
<b>Cộng</b>	<b>10.165.446.492</b>	<b>8.911.027.839</b>

## CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ IV NĂM 2023

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Kỳ này	Kỳ này năm trước
<b>7. Thu nhập khác</b>		
Thu nhập khác từ hoạt động kinh doanh	59.936.830	185.715
<b>Cộng</b>	<b>59.936.830</b>	<b>185.715</b>
<b>8. Chi phí khác</b>		
Phạt vi phạm hành chính	279.907.678	
Chi phí khác	14.959.059.343	443.065.032
<b>Cộng</b>	<b>15.238.967.021</b>	<b>443.065.032</b>
<b>9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>		
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	94.921.445.307	623.476.249
<b>Cộng</b>	<b>94.921.445.307</b>	<b>623.476.249</b>
<b>10. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>		
<b>Cộng</b>	<b>363.019.034.032</b>	<b>1.339.410.533</b>

Lợi nhuận sau thuế TNDN quý IV/2023 so với quý IV/2022 tăng: **361.679.623.499 đồng**

Tương ứng tỷ lệ tăng là 27.003 %

### Nguyên nhân:

Lợi nhuận quý IV/2023 tăng so với quý IV/2022 là do: Dự án khu đô thị Bãi Muối phường Cao Thắng, Hà Khánh, Hà Lâm- thành phố Hạ Long đã đủ điều kiện bán hàng. Công ty ghi nhận doanh thu một phần đã bán thu đủ tiền của dự án Bãi Muối Quảng Ninh. Cụ thể như sau:

- Doanh thu quý IV/2023 tăng 678,2 tỷ đồng tương ứng với tỷ lệ 993% so với quý IV/2022.
- Giá thành quý IV/2023 tăng 199,3 tỷ đồng (337%) so với quý IV/2022
- Chi phí bán hàng quý IV/2023 tăng 322 triệu đồng (294%) so với quý IV/2022.
- Chi phí quản lý IV/2023 tăng 1,2 tỷ đồng so với cùng kỳ năm ngoái.

Do vậy lợi nhuận quý IV/2023 tăng với quý IV/2022.

## VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

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

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

#### *Các thành viên ban điều hành*

#### *Ông Trần Trọng Nghĩa*

Tạm ứng

7.944.000.000

## CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ IV NĂM 2023

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Hoàn ứng	70.000.000.000
<i>Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt</i>	
<b>Ông Nguyễn Hồng Khiêm</b>	
Thanh toán tiền xây dựng nhà	2.342.340.000
<b>Bà Nguyễn Thúy Trinh</b>	
Thanh toán tiền xây dựng nhà	2.342.340.000

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

	Lũy kế năm nay
Lương, thưởng	14.720.453.924
Phụ cấp HĐQT	2.130.000.000
<b>Cộng</b>	<b>16.850.453.924</b>

## 2. Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty.

Công ty có các rủi ro tín dụng từ các hoạt động kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác).

### **Phải thu khách hàng**

Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ giao dịch với các đơn vị có khả năng tài chính tốt và nhân viên kế toán công nợ thường xuyên theo dõi nợ phải thu để đôn đốc thu hồi. Trên cơ sở này và khoản phải thu của Công ty liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau nên rủi ro tín dụng không tập trung vào một khách hàng nhất định.

### **Tiền gửi ngân hàng**

Phần lớn tiền gửi ngân hàng của Công ty được gửi tại các ngân hàng lớn, có uy tín ở Việt Nam. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

## 3. Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện nghĩa vụ tài chính do thiếu tiền.

Hội đồng quản trị chịu trách nhiệm cao nhất trong quản lý rủi ro thanh khoản. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Công ty quản lý rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền và các khoản tương đương tiền phù hợp và các khoản vay ở mức mà Hội đồng quản trị cho là đủ để đáp ứng nhu cầu hoạt động của Công ty nhằm giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
Số cuối kỳ				
Vay và nợ	149.716.325.500			149.716.325.500
Phải trả người bán	15.587.995.422			15.587.995.422
Các khoản phải trả khác	211.038.099.574	10.860.233.000		221.898.332.574
<b>Cộng</b>	<b>376.342.420.496</b>	<b>10.860.233.000</b>		<b>387.202.653.496</b>

# CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ IV NĂM 2023**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

#### 4. Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường bao gồm 3 loại: rủi ro ngoại tệ, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá khác.

Các phân tích về độ nhạy trình bày dưới đây được lập trên cơ sở giá trị các khoản nợ thuần, tỷ lệ giữa các khoản nợ có lãi suất cố định và các khoản nợ có lãi suất thả nổi là không thay đổi.

##### *Rủi ro ngoại tệ*

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá hối đoái.

Công ty không có rủi ro ngoại tệ do việc mua và bán hàng hóa, dịch vụ được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ kế toán là VND.

##### *Rủi ro lãi suất*

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường.

Rủi ro lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến tiền, các khoản tiền gửi ngắn hạn.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình thị trường để có được các lãi suất có lợi nhất và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

##### *Rủi ro về giá khác*

Rủi ro về giá khác là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường ngoài thay đổi của lãi suất và tỷ giá hối đoái.

Các cổ phiếu do Công ty nắm giữ có thể bị ảnh hưởng bởi các rủi ro về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư. Công ty quản lý rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư và đa dạng hóa danh mục đầu tư

Lập, ngày 24 tháng 1 năm 2024.

Người đại diện theo pháp luật  
Chủ tịch HĐQT

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Nguyễn Kim Huệ

Đỗ Huy Khải



Nguyễn Văn Kha