

CÔNG TY CỔ PHẦN
PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM



CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence - Freedom - Happiness

Số/No. 05/CBTT-LIDECO-2025

Hà Nội, ngày 18 tháng 03 năm 2025
Ha Noi, day 18 month 03 year 2025

CÔNG BỐ THÔNG TIN
TRÊN CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ
CỦA SGDC TP.HCM

**DISCLOSURE OF INFORMATION ON
THE HOCHIMINH STOCK EXCHANGE'S
PORTAL**

Kính gửi/ To:

- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước/ *The State Securities Commission*
- Sở Giao dịch Chứng khoán Việt Nam/ *Vietnam Exchange*
- Sở Giao dịch chứng khoán TP.HCM/ *Hochiminh Stock Exchange*
- Tên tổ chức / Organization name: Công ty cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm/ Tu liem urban development joint stock company
- Mã chứng khoán/ Securities Symbol: NTL
- Địa chỉ trụ sở chính/ Address: Số 8 Đường Hoàng Tăng Bí – Quận Bắc Từ Liêm – Hà Nội/ No.8 Hoang Tang Bi street, Dong Ngac ward, Bac Tu Liem District, Ha Noi city.
- Điện thoại/ Telephone: 024.22213518
- Email: cbtt@lideco.vn
- Người thực hiện công bố thông tin/ Submitted by: Ông Lê Minh Tuấn / mr Le Minh Tuan
- Chức vụ/ Position: Chủ tịch HĐQT/ Chairman of B.O.D

Loại thông tin công bố: định kỳ bất thường 24h theo yêu cầu
Information disclosure type: Periodic Irregular 24 hours On demand

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

- Báo cáo tài chính tổng hợp năm 2024 đã kiểm toán và giải trình chênh lệch lợi nhuận sau thuế/ *Combined financial statements for the fiscal year end 31/12/2024 and explanation of differences in profit after tax.*

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 18/03/2025 tại đường dẫn: <http://lideco.vn/?p=7830>

This information was disclosed on Company on date 18/03/2025 Available at:
<http://lideco.vn/?p=7830>



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

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

Tài liệu đính kèm/Attachment:

- BCTC/ financial statements
- Official Dispatch

Đại diện tổ chức

Organization representative

Người đại diện theo pháp luật/Người UQ CBTT
Legal representative/Party authorized to disclose information
(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)

(Signature, full name, position, and seal)



CHỦ TỊCH HĐQT
Lê Minh Tuấn



CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN
ĐÔ THỊ TỪ LIÊM



Số: 13/C.V.-Lideco

V/v: Giải trình chênh lệch BCTC kiểm toán
Tổng hợp năm 2024

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

-----o0o-----

Hà Nội, ngày 18 tháng 07 năm 2025

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: Số 8 đường Hoàng Tăng Bí, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội.

Điện thoại: 024.22140202

Website: <http://lideco.vn>

Người đại diện: Ông Lê Minh Tuấn

Chức vụ: Chủ tịch HĐQT

Căn cứ Báo cáo tài chính tổng hợp kiểm toán của Công ty CP phát triển đô thị Từ Liêm năm 2024 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 2024 như sau:

Chỉ tiêu	2024	2023	Chênh lệch	Tỷ lệ
1. Doanh thu BH và CCDV	1.441.314.355.785	914.023.641.213	527.290.714.572	58%
2. Giá vốn hàng bán	561.783.289.078	400.601.195.406	161.182.093.672	40%
3. Chi phí bán hàng và QLDN	51.358.673.810	30.308.170.988	21.050.502.822	69%
4. Lợi nhuận sau thuế	620.095.406.671	364.190.288.722	255.905.117.949	70%

Nguyên nhân: Doanh thu và lợi nhuận năm 2024 của Công ty tăng mạnh so với năm 2023 là do ghi nhận doanh thu, lợi nhuận kết quả kinh doanh từ hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn lại tại dự án khu đô thị Bãi Muối phường Cao Thắng, Hà Khánh, Hà Lâm- thành phố Hạ Long.

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 2024 của Công ty cổ phần phát triển đô thị Từ Liêm.

Trân trọng.

Nơi nhận:

- Như kính gửi
- Lưu VP, QHCD

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM



CHỦ TỊCH HĐQT
Lê Minh Tuấn

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2024

CÔNG TY CỔ PHẦN
PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

MỤC LỤC

	Trang
1. Mục lục	1
2. Báo cáo của Ban điều hành	2 - 3
3. Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
4. Bảng cân đối kế toán tổng hợp tại ngày 31 tháng 12 năm 2024	6 - 9
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024	10
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024	11 - 12
7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024	13 - 34



CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

Ban điều hành 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 2024.

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 17 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 17 ngày 24 tháng 7 năm 2024 về việc thay đổi vốn điều lệ của Công ty.

Trụ sở chính

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

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

Hội đồng quản trị, Ủy ban Kiểm toán, Tiểu ban Kiểm toán nội bộ và Ban điều hành

Các thành viên Hội đồng quản trị, Ủy ban Kiểm toán, Tiểu ban Kiểm toán nội bộ và Ban điều hành 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/miễn nhiệm
Ông Lê Minh Tuấn	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 23 tháng 4 năm 2024
	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 23 tháng 4 năm 2024
Ông Nguyễn Văn Kha	Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 23 tháng 4 năm 2024
Ông Đinh Quang Chiến	Phó Chủ tịch	Tái bổ nhiệm ngày 23 tháng 4 năm 2024
Ông Vũ Gia Cường	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 23 tháng 4 năm 2024
Ông Nguyễn Hồng Khiêm	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 23 tháng 4 năm 2024
Bà Đinh Thu Thủy	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 23 tháng 4 năm 2024
Ông Trần Quang Hiện	Thành viên độc lập	Tái bổ nhiệm ngày 23 tháng 4 năm 2024
Ông Lê Anh Tuấn	Thành viên độc lập	Bổ nhiệm ngày 23 tháng 4 năm 2024
Bà Nguyễn Thu Phương	Thành viên độc lập	Miễn nhiệm ngày 23 tháng 4 năm 2024

Ủy ban Kiểm toán

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm
Ông Trần Quang Hiện	Trưởng ban	Tái bổ nhiệm ngày 13 tháng 5 năm 2024
Ông Lê Minh Tuấn	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 13 tháng 5 năm 2024
Bà Đinh Thu Thủy	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 13 tháng 5 năm 2024

Tiểu ban Kiểm toán nội bộ

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm
Ông Trần Quang Hiện	Trưởng ban	Tái bổ nhiệm ngày 13 tháng 5 năm 2024
Ông Đinh Đức Tiệp	Phó ban	Bổ nhiệm ngày 13 tháng 5 năm 2024
Ông Đỗ Huy Khải	Phó ban thường trực	Bổ nhiệm ngày 13 tháng 5 năm 2024
Bà Nguyễn Thị Diệu Linh	Thành viên	Tái Bổ nhiệm ngày 13 tháng 5 năm 2024
Ông Trần Xuân Cường	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 13 tháng 5 năm 2024
Ông Nguyễn Hải Long	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 13 tháng 5 năm 2024

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH (tiếp theo)

Ban điều hành

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm/miễn nhiệm
Ông Đinh Đức Tiệp	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 23 tháng 4 năm 2024
Ông Vũ Gia Cường	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 23 tháng 4 năm 2024
Ông Nguyễn Hồng Khiêm	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 23 tháng 4 năm 2024
Ông Nguyễn Hồng Khiêm	Phó Tổng Giám đốc	Tái bổ nhiệm ngày 13 tháng 5 năm 2024
Ông Trần Trọng Nghĩa	Phó Tổng Giám đốc	Tái bổ nhiệm ngày 13 tháng 5 năm 2024
Ông Nguyễn Ngọc Thắng	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 13 tháng 5 năm 2024
Ông Lê Minh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 13 tháng 5 năm 2024
Ông Đỗ Huy Khải	Kế toán trưởng	Tái bổ nhiệm ngày 13 tháng 5 năm 2024

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 Lê Minh Tuấn – Chủ tịch Hội đồng quản trị (từ ngày 16 tháng 5 năm 2024) và Ông Nguyễn Văn Kha – Chủ tịch Hội đồng quản trị (đến ngày 15 tháng 5 năm 2024).

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 2024 của Công ty.

Trách nhiệm của Ban điều hành

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

Hội đồng quản trị 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 2024, 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.

Người đại diện theo pháp luật



Lê Minh Tuấn

Ngày 17 tháng 3 năm 2025

Số: 2.0188/25/TC-AC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**Kính gửi: CÁC CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN ĐIỀU HÀNH
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 17 tháng 03 năm 2025, từ trang 06 đến trang 34, bao gồm Bảng cân đối kế toán tổng hợp tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, 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 điều hành

Ban điều hành 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 điều hành 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 điều hành 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 2024, 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



Nguyễn Hoàng Đức – Thành viên Ban Giám đốc

Giấy CNDKHN kiểm toán số: 0368-2023-008-1

Người được ủy quyền

Hà Nội, ngày 17 tháng 03 năm 2025

Trần Kim Anh - Kiểm toán viên

Giấy CNDKHN kiểm toán số: 1907-2023-008-1

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 2024

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		2.117.847.681.181	1.962.652.473.779
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	577.047.733.383	479.335.665.214
1. Tiền	111		18.047.733.383	14.056.469.343
2. Các khoản tương đương tiền	112		559.000.000.000	465.279.195.871
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		934.926.236.453	300.000.000.000
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.2a	143.181.862.000	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	V.2a	(11.261.105.000)	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2b	803.005.479.453	300.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		104.865.591.430	172.164.799.646
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	29.610.673.026	1.187.112.930
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	7.418.605.296	2.645.140.767
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	67.836.313.108	168.332.545.949
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		-	-
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.6	500.380.669.404	1.010.072.866.145
1. Hàng tồn kho	141		500.380.669.404	1.010.072.866.145
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		627.450.511	1.079.142.774
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.7a	-	386.291.865
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		627.450.511	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.13	-	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 2024

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		60.277.272.845	72.682.269.197
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		48.004.820.641	49.535.517.082
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	47.927.687.307	49.535.517.082
<i>Nguyên giá</i>	222		66.214.300.217	66.877.981.349
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(18.286.612.910)	(17.342.464.267)
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	77.133.334	-
<i>Nguyên giá</i>	228		420.028.000	327.468.000
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(342.894.666)	(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	10.731.253.192
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.10	10.731.253.192	10.731.253.192
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		-	9.525.158.830
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.2c	26.004.980.980	26.004.980.980
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.2c	(26.004.980.980)	(16.479.822.150)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		1.536.199.012	2.885.340.093
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.7b	1.536.199.012	2.885.340.093
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		2.178.124.954.026	2.035.334.742.976

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 2024

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		420.193.851.030	573.154.291.651
I. Nợ ngắn hạn	310		409.333.618.030	562.294.058.651
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.11	5.295.605.722	15.587.995.422
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.12	3.889.585.100	18.487.879.452
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.13	194.879.084.951	140.250.105.386
4. Phải trả người lao động	314		8.111.430.059	7.815.455.653
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.14	14.503.084.057	9.713.696.783
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.15a	169.562.947.199	211.038.099.574
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.16	-	149.716.325.500
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.17	13.091.880.942	9.684.500.881
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.15b	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 và công nghệ	343		-	-

78
HI
CÓN
NH
'OÁ
AI
ĐA

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 2024

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		1.757.931.102.996	1.462.180.451.325
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.18	1.757.931.102.996	1.462.180.451.325
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.219.799.000.000	609.899.500.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.219.799.000.000	609.899.500.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	(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		538.132.102.996	956.802.612.913
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		64.412.576.325	956.802.612.913
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		473.719.526.671	-
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		2.178.124.954.026	2.035.334.742.976

Người lập biểu

Nguyễn Kim Huệ

Kế toán trưởng

Đỗ Huy Khải

Lập, ngày 17 tháng 3 năm 2025

Người đại diện theo pháp luật



Lê Minh Tuấn

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 2024

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	
			Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	1.441.314.355.785	914.023.641.213
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		1.441.314.355.785	914.023.641.213
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	561.783.289.078	400.601.195.406
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		879.531.066.707	513.422.445.807
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	47.311.237.769	2.315.949.835
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	22.426.037.523	7.794.058.153
Trong đó: chi phí lãi vay	23		140.282.147	9.012.016.983
8. Chi phí bán hàng	25		861.791.848	1.582.335.838
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	50.496.881.962	28.725.835.150
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		853.057.593.143	477.636.166.501
11. Thu nhập khác	31		1.019.766.737	2.990.038.951
12. Chi phí khác	32	VI.6	15.095.566.956	19.813.239.108
13. Lợi nhuận khác	40		(14.075.800.219)	(16.823.200.157)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		838.981.792.924	460.812.966.344
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.13	218.886.386.253	96.622.677.622
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		620.095.406.671	364.190.288.722
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.7	4.728	2.777
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.7	4.728	2.777

Lập, ngày 17 tháng 3 năm 2025

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Người đại diện theo pháp luật



Nguyễn Kim Huệ

Đỗ Huy Khải

Lê Minh Tuấn

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Số 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 2024

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay		Năm trước	
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh						
1. Lợi nhuận trước thuế	01		838.981.792.924		460.812.966.344	
2. Điều chỉnh cho các khoản:						
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.8; V.9	4.685.975.309		3.764.280.315	
- Các khoản dự phòng	03	VI.4	20.786.263.830		(1.217.958.830)	
- 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		(45.991.364.413)		(2.612.540.057)	
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	140.282.147		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		818.602.949.797		469.758.764.755	
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		68.630.896.735		95.117.466.489	
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		509.692.196.741		258.112.542.469	
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(111.566.067.467)		(75.371.982.352)	
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		1.735.432.946		(1.293.004.058)	
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		(143.181.862.000)		-	
- Tiền lãi vay đã trả	14		(140.282.147)		(9.012.016.983)	
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.13	(121.255.813.968)		(20.543.873.861)	
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-		-	
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	V.17	(14.802.619.939)		(12.083.728.967)	
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		1.007.714.830.698		704.684.167.492	
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		(3.155.278.868)		(8.028.225.684)	
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		181.818.182		318.181.818	
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	V.2b	(1.891.000.000.000)		(300.000.000.000)	
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	V.2b	1.387.994.520.547		56.600.000.000	
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-		-	
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-		-	
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		44.543.258.110		2.336.379.335	
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(461.435.682.029)		(248.773.664.531)	

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 2024

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay		Năm trước	
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính						
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-	-	
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-	-	
3. Tiền thu từ đi vay	33	V.16	-	149.716.325.500	-	
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.16	(149.716.325.500)	-	-	
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-	-	
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	V.18	(298.850.755.000)	(152.474.875.000)	-	
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(448.567.080.500)	(2.758.549.500)		
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		97.712.068.169	453.151.953.461		
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	479.335.665.214	26.183.711.753		
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-	-	
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	V.1	577.047.733.383	479.335.665.214		

Người lập biểu

Nguyễn Kim Huệ

Kế toán trưởng

Đỗ Huy Khải

Lập, ngày 17 tháng 3 năm 2025

Người đại diện theo pháp luật



Lê Minh Tuấn

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 2024

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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, chủ yếu từ hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Dự án 23ha Bãi Muối.

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	Phòng 203 Tòa nhà CT1 lô G Xuân Đình, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm – Ban quản lý Dự án Dịch Vọng	Tầng 1 Tòa nhà NO6B2, 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	Tầng 1+2 Tháp B tòa nhà Lideco Hạ Long, đường Trần Hưng Đạo, phường Trần Hưng Đạo, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam

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 96 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 103 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.

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 2024

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do 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 điều hành 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).

Các đơn vị trực thuộc hình thành bộ máy kế toán riêng, hạch toán phụ thuộc. Báo cáo tài chính tổng hợp của toàn Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp Báo cáo tài chính của các đơn vị trực thuộc. Giao dịch và số dư giữa các đơn vị trực thuộc được loại trừ khi lập Báo cáo tài chính tổng hợp.

2. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt 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

Chứng khoán kinh doanh

Khoản đầu tư được phân loại là chứng khoán kinh doanh khi nắm giữ vì mục đích mua bán để kiếm lời.

Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ kế toán theo giá gốc. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

Chứng khoán kinh doanh của Công ty là chứng khoán niêm yết, được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh (T+0).

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

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập cho từng loại chứng khoán được mua bán trên thị trường và có giá trị hợp lý thấp hơn giá gốc. Giá trị hợp lý của chứng khoán kinh doanh được xác định như sau:

11/21

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 2024

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

- Đối với chứng khoán niêm yết trên thị trường chứng khoán: giá đóng cửa tại ngày gần nhất có giao dịch tính đến thời điểm kết thúc năm tài chính.
- Đối với cổ phiếu đã đăng ký giao dịch trên thị trường giao dịch của các công ty đại chúng chưa niêm yết và các doanh nghiệp Nhà nước thực hiện cổ phần hóa dưới hình thức chào bán chứng khoán ra công chúng (UPCOM): giá tham chiếu bình quân trong 30 ngày giao dịch liền kề gần nhất trước thời điểm kết thúc năm tài chính do Sở Giao dịch chứng khoán công bố.

Tăng, giảm số dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

Lãi hoặc lỗ từ việc chuyển nhượng chứng khoán kinh doanh được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính. Giá vốn được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền di động.

Các khoản đầu tư 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.

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:

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 2024

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

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:
 - 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 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 dư 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 dư 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.

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.

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 2024

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

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.

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 Công ty được chia từ việc bán hàng hóa hoặc cung cấp dịch vụ của liên doanh.
- Các khoản chi phí Công ty 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.

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 2024

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

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.

13. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán bất động sản

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

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

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

Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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



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 2024

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

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

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

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

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

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

Tiền lãi

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

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.

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 2024

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

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.

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	2.555.426.366	5.293.058.706
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	15.492.307.017	8.763.410.637
Các khoản tương đương tiền (<i>Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng</i>)	559.000.000.000	465.279.195.871
Cộng	<u>577.047.733.383</u>	<u>479.335.665.214</u>

2. Các khoản đầu tư tài chính

2a. Chứng khoán kinh doanh

Là cổ phiếu niêm yết, bao gồm:

	<u>Số cuối năm</u>			<u>Số đầu năm</u>		
	<u>Giá gốc</u>	<u>Giá trị hợp lý</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá gốc</u>	<u>Giá trị hợp lý</u>	<u>Dự phòng</u>
CTCP Tập đoàn Everland	379.215.000	397.474.000	-	-	-	-
CTCP Tập đoàn Hà Đô	1.270.000.000	1.425.000.000	-	-	-	-
CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va	567.500.000	512.500.000	(55.000.000)	-	-	-
CTCP Tập đoàn PAN	8.314.900.000	8.839.750.000	-	-	-	-
CTCP Quốc Cường Gia Lai	119.912.000	234.000.000	-	-	-	-
CTCP Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	132.530.335.000	121.324.230.000	(11.206.105.000)	-	-	-
Cộng	<u>143.181.862.000</u>	<u>132.732.954.000</u>	<u>(11.261.105.000)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

Tình hình biến động dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	-	-
Trích lập dự phòng bổ sung	11.261.105.000	-
Số cuối năm	<u>11.261.105.000</u>	<u>-</u>

2b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Là khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn 6 tháng, lãi suất từ 5,0% đến 5,9%/năm, có giá trị ghi sổ bằng giá gốc.

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 2024

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

2c. 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	16.479.822.150	17.697.780.980
Trích lập dự phòng bổ sung (*)	9.525.158.830	-
Hoàn nhập dự phòng	-	(1.217.958.830)
Số cuối năm	<u>26.004.980.980</u>	<u>16.479.822.150</u>

(*) Công ty tiến hành trích lập dự phòng toàn bộ giá trị khoản đầu tư dựa vào Báo cáo tài chính năm 2023 sau kiểm toán của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bạch Đằng TMC.

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	603.171.806
Bà Phạm Thị Phương - Dự án 23ha (Bãi Muối)	28.423.585.000	-
Các khách hàng khác	583.916.220	583.941.124
Cộng	<u>29.610.673.026</u>	<u>1.187.112.930</u>

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
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
Công ty TNHH Tư vấn và Ứng dụng Công nghệ mới	558.000.000	1.035.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xây lắp Việt Nam	743.000.000	-
Công ty TNHH Paysart Hà Nội	3.744.999.600	-
Các nhà cung cấp khác	1.412.605.696	350.140.767
Cộng	<u>7.418.605.296</u>	<u>2.645.140.767</u>

5. Phải thu khác

5a. Phải thu ngắn hạn khác

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải thu các bên liên quan	<u>60.302.545.150</u>	<u>159.470.870.000</u>
Ông Trần Trọng Nghĩa - Tạm ứng ⁽ⁱ⁾	-	143.332.970.000
Ông Nguyễn Hải Long - Tạm ứng ⁽ⁱⁱ⁾	60.302.545.150	16.137.900.000

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 2024

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	7.533.767.958	8.861.675.949
Thuế TNDN 1% theo tiến độ thu tiền chuyển nhượng BĐS	34.400.000	177.422.540
Thuế GTGT theo tiến độ thu tiền chuyển nhượng BĐS	453.639.493	1.745.292.687
Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô ⁽ⁱⁱⁱ⁾	1.917.981.358	3.259.186.477
Tạm ứng của các cá nhân khác	1.463.154.400	930.000.000
Lãi dự thu	2.928.521.546	1.662.233.425
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	736.071.161	1.087.540.820
Cộng	<u>67.836.313.108</u>	<u>168.332.545.949</u>

- (i) Số dư đầu năm là khoản Ông Trần Trọng Nghĩa tạm ứng thực hiện dự án khu 23ha Bãi Muối, phường Cao Thắng - Hà Lâm, thành phố Hạ Long. Khoản tạm ứng này đã được hoàn lại toàn bộ trong năm.
- (ii) Là khoản tạm ứng thực hiện dự án Bắc Quốc lộ 32, Dự án Khu đô thị mới Dịch Vọng.
- (iii) Phải thu Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô (bên tham gia Hợp đồng hợp tác kinh doanh khu đô thị Dịch Vọng) về chi phí thực hiện Dự án Dịch Vọng (xem thêm thuyết minh V.15a).

5b. Phải thu dài hạn khác

Là khoản đặt cọc tiền sử dụng nước.

6. Hàng tồn kho

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Nguyên liệu, vật liệu	60.800.000	-
Công cụ, dụng cụ	-	10.693.934.409
Hàng hóa bất động sản	27.999.748.431	544.678.761.239
Dự án khu chung cư lô 4,5 - đường Trần Hưng Đạo - thành phố Hạ Long	27.999.748.431	27.999.748.431
Dự án khu 23ha Bãi Muối, phường Cao Thắng - Hà Lâm, thành phố Hạ Long	-	516.679.012.808
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	472.320.120.973	454.700.170.497
Dự án Khu đô thị mới Dịch Vọng ⁽ⁱ⁾	456.261.939.521	395.114.680.396
Dự án Khu đô thị mới Bắc Quốc lộ 32	4.837.979.728	26.526.114.548
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) ⁽ⁱⁱ⁾	8.761.022.612	31.877.180.700
Các dự án khác	2.459.179.112	1.182.194.853
Cộng	<u>500.380.669.404</u>	<u>1.010.072.866.145</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 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 2024

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

Công ty vẫn đang chờ ý kiến phản hồi của các cấp có thẩm quyền về việc điều chỉnh tổng mức đầu tư và gia hạn thời gian hoàn thành dự án.

- (ii) 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. Số tiền kinh phí bồi thường Công ty đã chuyển cho Trung tâm quỹ đất là 31.877.180.700 VND. Theo Quyết định số 123/QĐ-UBND của UBND thành phố Hạ Long ngày 09 tháng 01 năm 2024 về việc phê duyệt kinh phí bồi thường, hỗ trợ, giải phóng mặt bằng đợt 1 cho Dự án này, tổng giá trị được phê duyệt là 23.116.723.335 VND, và Công ty đã thu hồi được số tiền này trong năm 2024. Trong năm 2025, Công ty tiếp tục thu hồi được số tiền 763.983.844 VND, Công ty dự kiến sẽ thu hồi được số tiền còn lại là 7.996.473.521 VND khi có Quyết định phê duyệt Kinh phí bồi thường, giải phóng mặt bằng đợt 2 của Dự án.

7. Chi phí trả trước

7a. Chi phí trả trước ngắn hạn

Là chi phí công cụ dụng cụ.

7b. Chi phí trả trước dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí công cụ, dụng cụ	521.494.152	821.081.595
Chi phí sửa chữa	1.014.704.860	1.703.979.891
Kinh phí bảo trì	-	360.278.607
Cộng	1.536.199.012	2.885.340.093

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	45.846.259.018	3.093.018.190	16.018.515.909	1.920.188.232	66.877.981.349
Mua trong năm	-	-	2.279.880.000	782.838.868	3.062.718.868
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(3.726.400.000)	-	(3.726.400.000)
Số cuối năm	45.846.259.018	3.093.018.190	14.571.995.909	2.703.027.100	66.214.300.217
<i>Trong đó:</i>					
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	1.222.166.869	178.825.000	1.936.790.909	849.643.636	4.187.426.414
Chờ thanh lý	-	-	-	-	-
Giá trị hao mòn					
Số đầu năm	5.345.729.441	178.825.000	10.874.827.856	943.081.970	17.342.464.267
Khấu hao trong năm	1.829.257.716	485.698.860	1.927.488.020	428.104.047	4.670.548.643
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(3.726.400.000)	-	(3.726.400.000)
Số cuối năm	7.174.987.157	664.523.860	9.075.915.876	1.371.186.017	18.286.612.910
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	40.500.529.577	2.914.193.190	5.143.688.053	977.106.262	49.535.517.082
Số cuối năm	38.671.271.861	2.428.494.330	5.496.080.033	1.331.841.083	47.927.687.307
<i>Trong đó:</i>					
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-	-

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 2024

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

9. Tài sản cố định vô hình

Là chương trình phần mềm máy tính.

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Số đầu năm	327.468.000	(327.468.000)	-
Mua trong năm	92.560.000	-	92.560.000
Khấu hao trong năm	-	(15.426.666)	(15.426.666)
Số cuối năm	420.028.000	(342.894.666)	77.133.334

Trong đó:

Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	327.468.000
---------------------------------------	-------------

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

Là chi phí sản xuất kinh doanh dở dang tại Dự án Xuân Đình.

11. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng T&D	2.967.709.000	4.354.309.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thành Thắng	858.471.376	5.552.746.434
Các nhà cung cấp khác	1.469.425.346	5.680.939.988
Cộng	5.295.605.722	15.587.995.422

12. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
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
Khách hàng Dự án Khu Đô thị mới Bắc Quốc lộ 32 - Trả trước tiền xây dựng	100.000.000	3.469.359.458
Các khách hàng khác	105.585.100	95.320.000
Cộng	3.889.585.100	18.487.879.452

13. 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	36.762.029.269	692.850.909	128.550.435.689	(163.416.406.088)	1.203.207.961	-
Thuế TNDN	95.533.986.866	-	209.228.302.168	(111.419.084.861)	193.343.204.173	-
Thuế TNDN tạm nộp cho hoạt động chuyển nhượng BĐS	389.105.562	-	9.515.061.545	(9.836.729.107)	67.438.000	-
Thuế thu nhập cá nhân	7.562.188.507	-	15.756.202.748	(23.053.156.438)	265.234.817	-
Thuế tài nguyên	1.702.926	-	-	(1.702.926)	-	-
Tiền sử dụng đất	-	-	2.477.437.384	(2.477.437.384)	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	1.092.256	-	103.918.599	(105.010.855)	-	-
Cộng	140.250.105.386	692.850.909	365.631.358.133	(310.309.527.659)	194.879.084.951	-

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 2024

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

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:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	838.981.792.924	460.812.966.344
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN:	197.804.471.547	22.145.138.689
- Các khoản điều chỉnh tăng	197.804.471.547	22.145.138.689
+ Tăng doanh thu tính thuế TNDN do tính lại giá chuyển nhượng BĐS cho bên liên quan theo giá thị trường	112.666.952.549	-
+ Chi phí phân bổ cho diện tích Nhà ở xã hội tại Dự án 23 ha (Bãi Muối) cao hơn định mức	66.201.174.123	-
+ Các chi phí không được trừ khác	18.936.344.875	22.145.138.689
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập tính thuế	1.036.786.264.471	482.958.105.033
Trong đó:		
- Hoạt động kinh doanh Bất động sản	1.022.991.629.703	479.405.763.100
- Hoạt động khác	13.794.634.768	3.552.341.932
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
Thuế TNDN phải nộp theo thuế suất phổ thông	207.357.252.895	96.591.621.006
Điều chỉnh thuế TNDN phải nộp của các năm trước	11.529.133.358	31.056.616
+ Theo kết quả Biên bản kiểm tra thuế 20/2/2025	8.706.190.000	-
+ Các khoản điều chỉnh khác	2.822.943.358	-
Thuế TNDN phải nộp	218.886.386.253	96.622.677.622
Bù trừ thuế TNDN đã tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận doanh thu trong năm	(9.658.084.085)	(1.736.492.549)
Tổng Thuế TNDN còn phải nộp	209.228.302.168	94.886.185.073

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 số tiền thu được từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo quy định tại Nghị định 126/2020 ngày 19 tháng 10 năm 2020 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.



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 2024

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

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

Thông tin khác

Căn cứ Biên bản kiểm tra thuế ngày 20/2/2025 giữa Công ty và Đoàn kiểm tra thuế về việc kiểm tra chấp hành pháp luật thuế của Công ty các năm 2021 và 2023, Cục trưởng Cục thuế Thành phố Hà Nội đã ban hành Quyết định xử phạt vi phạm hành chính về thuế số 7435/QĐ-CTHN-TTKT10-XPVPHC ngày 21/2/2025. Theo đó, Công ty phải nộp các khoản thuế truy thu, tiền phạt, tiền chậm nộp, tổng số 12.485.493.041 VND, bao gồm: (i) Thuế GTGT: 824.526.862 VND; (ii) Thuế TNDN: 8.706.190.000 VND; (iii) Phạt do kê khai không đúng quy định: 1.922.342.555 VND; (iv) Tiền chậm nộp tính đến ngày 17/02/2025: 1.032.433.623 VND.

Công ty quyết định không điều chỉnh hồi tố để ghi nhận bổ sung nghĩa vụ thuế phải nộp các năm 2021 và 2023, do xác định các số liệu này không ảnh hưởng trọng yếu đến báo cáo tài chính từng năm. Theo đó, Công ty đã ghi nhận khoản thuế TNDN phải nộp bổ sung vào kết quả kinh doanh năm nay, số tiền 8.706.190.000 VND. Các khoản còn lại được ghi nhận vào năm 2025, khi Công ty chuyển tiền nộp ngân sách nhà nước.

14. Chi phí phải trả ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Trích trước giá vốn Dự án Khu Đô thị mới Bắc Quốc lộ 32	6.676.578.152	6.713.424.056
Trích trước giá vốn Dự án Bãi Muối	7.735.324.087	2.909.090.909
Chi phí phải trả Dự án Quảng Ninh	91.181.818	91.181.818
Cộng	14.503.084.057	9.713.696.783

15. Phải trả khác

15a. Phải trả ngắn hạn khác

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Kinh phí công đoàn	265.784.000	226.882.291
Bảo hiểm y tế, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm thất nghiệp	405.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô ⁽ⁱ⁾	144.900.931.562	144.900.931.562
Phải trả các chủ nhiệm công trình	1.808.230.753	1.808.230.753
Đặt cọc thuê văn phòng, thuê nhà	1.867.130.000	2.914.466.357
Đặt cọc sửa chữa căn hộ	2.963.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Giáo dục Newton ⁽ⁱⁱ⁾	15.754.200.000	15.754.200.000
Hoa hồng môi giới	4.752.969	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	1.998.512.915	4.172.390.771
Cộng	169.562.947.199	211.038.099.574

(i) Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô góp vốn để triển khai đầu tư lô đất HH thuộc dự án Dịch Vụ 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. Trong năm, Công ty đã có Văn bản số 53/CV-LIDECO ngày 12/07/2024 về việc gia hạn thời gian hoàn thành toàn bộ dự án đến quý IV/2028.

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 2024

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

- (ii) Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Giáo dục Newton góp vốn thực hiện dự án Trường Trung học cơ sở tại Dự án Khu đô thị mới Bắc quốc lộ 32 (LIDECO), Thị trấn Tràm Trôi, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội để đầu tư xây dựng, khai thác sử dụng Trường Trung học cơ sở theo Hợp đồng hỗ trợ và bàn giao mặt bằng số 04/2019/HĐHT- LIDECO ngày 14/6/2019. Hiện tại dự án đang trong quá trình làm thủ tục để Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Giáo dục Newton được đầu tư xây dựng Dự án.

15b. Phải trả dài hạn khác

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

16. Vay ngắn hạn

Số dư đầu năm là khoản vay dài hạn đến hạn trả của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Tây Hà Nội theo Hợp đồng 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. Khoản vay này đã được thanh toán toàn bộ trong năm.

17. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	9.684.500.881	16.443.229.848
Tăng do trích lập từ lợi nhuận	18.210.000.000	5.325.000.000
Chi quỹ	(14.802.619.939)	(12.083.728.967)
Số cuối năm	13.091.880.942	9.684.500.881

18. Vốn chủ sở hữu

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

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số đầu năm trước	609.899.500.000	(104.521.661.588)	752.542.199.191	1.257.920.037.603
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	364.190.288.722	364.190.288.722
Trích lập quỹ phúc lợi	-	-	(5.325.000.000)	(5.325.000.000)
Chia cổ tức	-	-	(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 trước	609.899.500.000	(104.521.661.588)	956.802.612.913	1.462.180.451.325
Số dư đầu năm nay	609.899.500.000	(104.521.661.588)	956.802.612.913	1.462.180.451.325
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	609.899.500.000	-	(609.899.500.000)	-
Lợi nhuận trong năm nay	-	-	620.095.406.671	620.095.406.671
Bù trừ với phần thặng dư vốn cổ phần	-	104.521.661.588	(104.521.661.588)	-
Trích quỹ phúc lợi	-	-	(18.210.000.000)	(18.210.000.000)
Chia cổ tức	-	-	(152.474.875.000)	(152.474.875.000)
Tạm ứng cổ tức năm 2024	-	-	(146.375.880.000)	(146.375.880.000)
Thù lao Hội đồng quản trị	-	-	(7.284.000.000)	(7.284.000.000)
Số dư cuối năm nay	1.219.799.000.000	-	538.132.102.996	1.757.931.102.996

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 2024

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

18b. Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	121.979.900	60.989.950
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã phát hành ra công chúng	121.979.900	60.989.950
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	121.979.900	60.989.950

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

18c. Phân phối lợi nhuận

Trong năm, Công ty đã phân phối lợi nhuận còn lại năm 2023 theo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên năm 2024 số 01/NQ-ĐHĐCĐ-LIĐECO ngày 23 tháng 4 năm 2024 như sau:

	VND
- Trích quỹ phúc lợi (5% lợi nhuận sau thuế)	: 18.210.000.000
- Thù lao Hội đồng quản trị (2% lợi nhuận sau thuế)	: 7.284.000.000
- Chia cổ tức năm 2023 bằng tiền (25% mệnh giá cổ phần)	: 152.474.875.000
- Chia cổ tức bằng cổ phiếu (*)	: 609.899.500.000
- Trích bù âm nguồn thặng dư vốn cổ phần	: 104.521.661.588

(*) Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông năm 2024 số 01/NQ-ĐHĐCĐ-LIĐECO ngày 23 tháng 4 năm 2024, Đại hội đồng cổ đông Công ty đã thông qua phương án phát hành cổ phiếu từ nguồn vốn chủ sở hữu với tỷ lệ thực hiện quyền 1:1 (cổ đông sở hữu 1 cổ phiếu sẽ nhận được thêm 1 cổ phiếu mới), tổng số cổ phiếu phát hành thêm là 60.989.950 cổ phiếu. Công ty đã hoàn thành việc phát hành thêm vào ngày 10 tháng 07 năm 2024 và được chấp nhận giao dịch chứng khoán thay đổi niêm yết vào ngày 14 tháng 08 năm 2024.

Tạm ứng cổ tức năm 2024

Theo Nghị quyết số 24/2024/NQ-HĐQT-LIĐECO ngày 20 tháng 09 năm 2024, Hội đồng quản trị Công ty đã thông qua phương án tạm ứng cổ tức năm 2024 cho cổ đông hiện hữu với tỷ lệ chi trả 12%/cổ phần, 1 cổ phần được nhận 1.200 VND, tổng giá trị tạm ứng đợt này là 146.375.880.000 VND.

19. 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:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Hội nông dân Việt Nam	2.000.000.000	2.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Khu	504.546.000	504.546.000
Công nghiệp Sông Đà		
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

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu chuyển nhượng quyền sử dụng đất (*)	1.406.145.121.813	740.795.663.159
Doanh thu hoạt động xây lắp	20.153.895.456	111.183.378.311
Doanh thu cho thuê mặt bằng	1.270.136.361	51.811.425.543
Doanh thu cung cấp dịch vụ	13.745.202.155	10.233.174.200
Cộng	1.441.314.355.785	914.023.641.213

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 2024

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

- (*) Căn cứ Nghị quyết số 06/2024/NQ-HĐQT-LIĐECO ngày 9/04/2024, Quyết định số 03/2024/QĐ-HĐQT-LIĐECO ngày 09/4/2024, Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 23/4/2024 và Phương án chi tiết bán hàng số 02/2024/PA-HĐQT-LIĐECO đã được Hội đồng quản trị Công ty phê duyệt ngày 25/5/2024, giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất đảm bảo không thấp hơn giá trị đầu tư, với các mức như sau:

Loại đối tượng	Tỷ lệ diện tích theo đơn giá ưu đãi	Giá chuyển nhượng so với giá thông thường
Các thành viên HĐQT	8,90%	80%-90%
Các thành viên Ban điều hành	1,91%	80%-90%
Các cá nhân có liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt	30,04%	80%-93%
CBCNV, đối tác chiến lược, cán bộ hưu trí	14,39%	80%-90%
Khách hàng, đối tác Chi nhánh Hạ Long	4,09%	80%-93%
Đối tác thực hiện Dự án	12,83%	31,67% - 41,67%

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

Doanh thu chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho các bên liên quan trong năm như sau:

	Năm nay	Năm trước
Các thành viên Hội đồng quản trị		
Ông Lê Minh Tuấn	47.956.255.013	-
Ông Đinh Quang Chiến	69.799.951.534	-
Ông Nguyễn Hồng Khiêm	34.812.703.910	-
Ông Vũ Gia Cường	25.902.783.171	-
Bà Đinh Thu Thủy	43.075.379.726	-
Ông Lê Anh Tuấn	14.825.191.732	-
Các thành viên Ban điều hành		
Ông Đinh Đức Tiệp	6.439.238.540	-
Ông Nguyễn Ngọc Thắng	3.957.872.416	-
Ông Đỗ Huy Khải	20.051.904.058	-
Ông Trần Xuân Cường	1.978.936.208	-
Bà Nguyễn Thị Diệu Linh	2.469.845.299	-
Các cá nhân/tổ chức có liên quan với thành viên quản lý chủ chốt		
Ông Trần Trọng Sơn	29.105.164.391	-
Bà Nguyễn Thị Thúy Trinh	37.882.550.106	-
Ông Đinh Xuân Thảo	18.431.301.784	-
Ông Trần Văn Hân	18.159.431.801	-
Ông Đinh Xuân Điệp	28.673.531.786	-
Ông Trần Đức Thiện	9.882.441.165	-
Ông Vũ Gia Bách	50.874.117.560	-
Ông Nguyễn Văn Thắng	9.021.796.023	-
Bà Trần Thị Hồng An	302.679.901.527	-
Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư TK	-	25.365.559.137

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

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

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

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 2024

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

Năm nay: Không phát sinh

Năm trước:

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

2. Giá vốn hàng bán

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn chuyển nhượng quyền sử dụng đất	532.633.975.895	242.078.069.093
Giá vốn của hoạt động xây lắp	16.693.736.175	104.704.033.078
Giá vốn cho thuê mặt bằng		41.955.386.065
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	12.455.577.008	11.863.707.170
Cộng	561.783.289.078	400.601.195.406

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi ngân hàng không kì hạn	126.264.538	21.591.596
Lãi tiền gửi ngân hàng có kì hạn	45.809.546.231	2.294.358.239
Lãi từ bán chứng khoán	1.375.427.000	-
Cộng	47.311.237.769	2.315.949.835

4. Chi phí tài chính

	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	140.282.147	9.012.016.983
Phí trả nợ trước hạn	1.497.163.255	-
Phí bán chứng khoán	2.328.291	-
Dự phòng/ (Hoàn nhập dự phòng) giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	20.786.263.830	(1.217.958.830)
Cộng	22.426.037.523	7.794.058.153

5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	30.234.629.133	15.914.289.988
Chi phí đồ dùng văn phòng	2.261.981.630	1.039.899.589
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.942.408.629	1.771.169.893
Thuế, phí và lệ phí	748.562.745	808.647.449
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.989.464.141	3.843.824.367
Các chi phí khác	7.319.835.684	5.348.003.864
Cộng	50.496.881.962	28.725.835.150

6. Chi phí khác

	Năm nay	Năm trước
Lỗ thanh lý nhà để xe thông minh	9.784.843.500	-
Thuế bị phạt, bị truy thu	100.208.587	696.661.427
Tiền phạt vi phạm hành chính	90.000.000	320.000.000
Chi phí ủng hộ địa phương	340.000.000	799.000.000
Chi tiền mua đất nhà văn phòng	-	10.926.000.000

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 2024

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí các dự án dừng thực hiện	-	6.041.712.055
Chi phí GPMB và xây dựng Đền Bảo Lâm Tự	4.365.395.757	-
Chi phí khác	415.119.112	1.029.865.626
Cộng	15.095.566.956	19.813.239.108

7. Lãi trên cổ phiếu

7a. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	620.095.406.671	364.190.288.722
Thù lao Hội đồng quản trị (*)	(12.401.908.133)	(7.284.000.000)
Trích quỹ phúc lợi (*)	(31.004.770.334)	(18.210.000.000)
Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	576.688.728.204	338.696.288.722
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	121.979.900	121.979.900
Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	4.728	2.777

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

Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm được tính như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành đầu năm	60.989.950	60.989.950
Ảnh hưởng của 60.989.950 cổ phiếu phổ thông phát hành ngày 10/7/2024 từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	60.989.950	60.989.950
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	121.979.900	121.979.900

Lãi cơ bản trên cổ phiếu năm trước được tính toán lại, giảm từ 5.553 VND xuống 2.777 VND, do ảnh hưởng của việc phát hành cổ phiếu trả cổ tức trong năm nay, cũng như trừ số trích quỹ phúc lợi khi xác định lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu.

7b. 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.

8. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	2.263.181.630	1.253.893.334
Chi phí nhân công	32.618.921.443	27.831.839.722
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.685.975.309	3.764.280.315
Chi phí dịch vụ mua ngoài	32.339.050.913	66.169.858.400
Chi phí khác	69.657.325.106	99.875.069.832
Cộng	141.564.454.401	198.894.941.603

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.

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 2024

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

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

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm toán nội bộ và Ban điều hành. 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

Ngoài các giao dịch doanh thu chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt đã trình bày ở Thuyết minh VI.1b, Công ty còn phát sinh các giao dịch khác với thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt, như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Hoàn lại tiền ứng thuê mặt bằng		
<i>Các thành viên HĐQT</i>		
- Ông Lê Minh Tuấn	-	8.550.000.000
- Bà Đinh Thu Thùy	-	17.498.595.000
- Ông Nguyễn Hồng Khiêm	-	17.498.595.000
<i>Các cá nhân có liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt</i>		
- Ông Vũ Gia Bách	-	8.550.000.000
Đặt cọc tiền thuê mặt bằng		
- Ông Vũ Gia Bách	-	27.576.000.000
Trả cổ tức		
<i>Các thành viên HĐQT</i>		
- Ông Lê Minh Tuấn	12.547.695.000	7.626.375.000
- Ông Nguyễn Văn Kha	9.075.400.000	9.075.400.000
- Ông Đinh Quang Chiến	38.078.635.000	19.427.875.000
- Ông Vũ Gia Cường	18.097.228.800	9.233.280.000
- Ông Nguyễn Hồng Khiêm	4.532.617.600	2.312.560.000
<i>Các thành viên Ban điều hành</i>		
- Ông Lê Anh Tuấn	240.000.000	-
- Ông Nguyễn Hải Long	672.000	-
- Ông Nguyễn Ngọc Thắng	1.032.134.400	-
Tạm ứng/Hoàn ứng của thành viên quản lý chủ chốt		
Ông Trần Trọng Nghĩa		
Tạm ứng	630.000.000	20.349.500.000
Hoàn ứng	143.962.970.000	70.100.000.000
Ông Nguyễn Hải Long		
Tạm ứng	84.173.645.150	9.399.400.000
Hoàn ứng	40.009.000.000	10.115.500.000

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 2024

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
<i>Năm nay</i>					
Ông Lê Minh Tuấn	Chủ tịch HĐQT /Thành viên UBKT (từ 23/04/2024)	967.655.385	516.000.000	1.000.000.000	2.483.655.385
Ông Nguyễn Văn Kha	Chủ tịch HĐQT /Thành viên UBKT (đến 23/04/2024)	504.181.538	906.000.000	1.300.000.000	2.710.181.538
Ông Đinh Quang Chiến	Phó Chủ tịch HĐQT /Thành viên UBKT	996.770.769	866.000.000	1.200.000.000	3.062.770.769
Ông Vũ Gia Cường	Thành viên HĐQT	768.193.846	816.000.000	1.100.000.000	2.684.193.846
Ông Nguyễn Hồng Khiêm	Thành viên HĐQT /Phó Tổng Giám đốc	719.924.615	516.000.000	1.000.000.000	2.235.924.615
Bà Đinh Thu Thủy	Thành viên HĐQT (từ 23/04/2024)	456.473.846	16.000.000	-	472.473.846
Ông Trần Quang Hiện	Thành viên HĐQT độc lập/ Trưởng UBKT	798.040.000	516.000.000	1.000.000.000	2.314.040.000
Ông Lê Anh Tuấn	Thành viên HĐQT độc lập (từ 23/04/2024)	160.000.000	15.000.000	-	175.000.000
Bà Nguyễn Thu Phương	Thành viên HĐQT độc lập (đến 23/04/2024)	70.000.000	106.000.000	100.000.000	276.000.000
Bà Nguyễn Thị Diệu Linh	Trợ lý HĐQT	544.221.538	116.000.000	134.000.000	794.221.538
Ông Trần Xuân Cường	Thành viên KTNB	569.940.000	46.000.000	50.000.000	665.940.000
Ông Nguyễn Hải Long	Thành viên KTNB	447.402.692	41.000.000	50.000.000	538.402.692
Ông Đinh Đức Tiệp	Tổng Giám đốc (từ 23/04/2024)	869.540.000	516.000.000	125.000.000	1.510.540.000
Ông Trần Trọng Nghĩa	Phó Tổng Giám đốc	773.498.923	516.000.000	-	1.289.498.923
Ông Nguyễn Ngọc Thắng	Phó Tổng Giám đốc (từ 13/05/2024)	457.743.077	16.000.000	-	473.743.077
Ông Đỗ Huy Khải	Kế toán trưởng	819.024.615	516.000.000	125.000.000	1.460.024.615
Cộng		9.922.610.846	6.040.000.000	7.184.000.000	23.146.610.846
<i>Năm trước</i>					
Ông Nguyễn Văn Kha	Chủ tịch HĐQT /Thành viên UBKT	1.056.541.538	911.000.000	400.000.000	2.367.541.538
Ông Đinh Quang Chiến	Phó Chủ tịch HĐQT /Thành viên UBKT	964.810.769	861.000.000	350.000.000	2.175.810.769
Ông Vũ Gia Cường	Thành viên HĐQT/ Tổng Giám đốc	802.464.615	811.000.000	320.000.000	1.933.464.615
Ông Lê Minh Tuấn	Thành viên HĐQT/ Phó Tổng Giám đốc	818.233.846	511.000.000	290.000.000	1.619.233.846
Ông Nguyễn Hồng Khiêm	Thành viên HĐQT /Phó Tổng Giám đốc	719.964.615	511.000.000	290.000.000	1.520.964.615
Ông Đinh Đức Tiệp	Phó Tổng Giám đốc	797.926.154	511.000.000	30.000.000	1.338.926.154
Ông Trần Quang Hiện	Thành viên HĐQT độc lập/ Trưởng ban UBKT	747.080.000	511.000.000	290.000.000	1.548.080.000
Bà Nguyễn Thu Phương	Thành viên HĐQT độc lập	150.000.000	111.000.000	50.000.000	311.000.000
Ông Trần Trọng Nghĩa	Phó Tổng Giám đốc	777.561.616	511.000.000	-	1.288.561.616
Ông Đỗ Huy Khải	Kế toán trưởng	767.687.692	511.000.000	40.000.000	1.318.687.692
Bà Nguyễn Thị Diệu Linh	Trợ lý HĐQT	476.387.692	41.000.000	50.000.000	567.387.692
Ông Trần Xuân Cường	Thành viên KTNB	409.338.462	41.000.000	-	450.338.462
Ông Nguyễn Hải Long	Thành viên KTNB	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

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 2024

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

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

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

Giao dịch với các bên liên quan khác

Trong năm, Công ty không phát sinh giao dịch với Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư TK (Năm trước, Công ty chỉ phát sinh giao dịch về nhận đặt cọc tiền thuê mặt bằng, số tiền 27.576.000.000 VND, và giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất trình bày tại thuyết minh VI.1b).

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

Ngoài sự kiện trình bày tại Thuyết minh V.13, không có sự kiện trọng yếu nào khác 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 17 tháng 03 năm 2025

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Người đại diện theo pháp luật



Nguyễn Kim Huệ

Đỗ Huy Khải

Lê Minh Tuấn

