



Ngày 31 tháng 3 năm 2023

**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: Tầng 2A, N09B1, KĐT Dịch Vọng, Cầu Giấy, Hà Nội

Điện thoại: 024.2214124

Fax: 024.2214125

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

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

Điện thoại: 024.2214124

Fax: 024.2214125

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

Nội dung thông tin công bố:

Báo cáo tài chính năm 2022 đã kiểm toán và công văn giải trình biến động kinh doanh năm 2022.

Tài liệu công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 31/03/2023 tại đường link <http://lideco.vn/?p=6522>

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

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

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN  
PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM  
DN: C=VN, S=Hà Nội, O=CÔNG TY CỔ  
PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM,  
CN=CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ  
THỊ TỪ LIÊM,  
OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:  
0101533886  
Reason: I am the author of this document  
Location: your signing location here  
Date: 2023-03-31 12:14:17  
Foxit Reader Version: 9.7.0

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



**LIDECO**

Số: 21....

V/v: Giải trình chênh lệch BCTC kiểm toán  
Tổng hợp năm 2022

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

-----o0o-----

Hà Nội, ngày 3 tháng 3 năm 2023

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

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

Mã chứng khoán: NTL

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

Điện thoại: 024.22140202

Website: <http://lideco.vn>

Người đại diện: Ông Nguyễn Văn Kha

Chức vụ: Chủ tịch HĐQT

Căn cứ Báo cáo tài chính tổng hợp kiểm toán của Công ty CP phát triển đô thị Từ Liêm năm 2022 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 2022 như sau:

| Chỉ tiêu                    | Năm 2022        | Năm 2021        | Chênh lệch        | Tỷ lệ |
|-----------------------------|-----------------|-----------------|-------------------|-------|
| 1. Doanh thu BH và CCDV     | 391.277.326.966 | 576.723.888.348 | (185.446.561.382) | -32%  |
| 2. Giá vốn hàng bán         | 228.102.552.409 | 247.347.965.154 | (19.245.412.745)  | -8%   |
| 3. Chi phí bán hàng và QLDN | 34.783.003.626  | 33.499.049.331  | 1.283.954.295     | 4%    |
| 4. Lợi nhuận sau thuế       | 106.500.409.483 | 237.956.355.285 | (131.455.945.802) | -55%  |

Nguyên nhân: Năm 2022 Công ty chủ yếu ghi nhận doanh thu xây dựng tại dự án ĐTM Bắc Quốc lộ 32 và chưa triển khai bán hàng tại dự án mới nên Lợi nhuận sau thuế Báo cáo tài chính tổng hợp kiểm toán của Công ty năm 2022 giảm so với năm 2021.

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 2022 của Công ty cổ phần phát triển đô thị Từ Liêm.

Trân trọng.

Nơi nhận:

- Như kính gửi
- Lưu VP, QHCE

**CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM**



CHỦ TỊCH HĐQT

Nguyễn Văn Kha

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

CHO NĂM TÀI CHÍNH  
KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2022

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

# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

**CHO NĂM TÀI CHÍNH**

**KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2022**

**CÔNG TY CỔ PHẦN**

**PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM**

## **MỤC LỤC**

|                                                                                                                  | <b>Trang</b>   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| <b>1. Mục lục</b>                                                                                                | <b>1</b>       |
| <b>2. Báo cáo của Ban lãnh đạo</b>                                                                               | <b>2 - 3</b>   |
| <b>3. Báo cáo kiểm toán độc lập</b>                                                                              | <b>4</b>       |
| <b>4. Bảng cân đối kế toán tổng hợp tại ngày 31 tháng 12 năm 2022</b>                                            | <b>5 - 8</b>   |
| <b>5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp<br/>cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022</b> | <b>9</b>       |
| <b>6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp<br/>cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022</b>           | <b>10 - 11</b> |
| <b>7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp<br/>cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022</b>    | <b>12 - 31</b> |

\*\*\*\*\*

**BÁO CÁO CỦA BAN LÃNH ĐẠO**

Ban lãnh đạo Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

**Khái quát về Công ty**

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

Trong quá trình hoạt động, Công ty đã 14 lần được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp sửa đổi do thay đổi vốn điều lệ, ngành nghề hoạt động sản xuất kinh doanh và địa chỉ trụ sở chính của Công ty. Trong đó, Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp sửa đổi lần thứ 14 ngày 29 tháng 7 năm 2020 về việc thay đổi vốn điều lệ.

**Trụ sở chính**

- Địa chỉ : Tầng 2A, tòa nhà N09B1, Khu đô thị mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.
- Điện thoại : 0243 22214124
- Fax : 0243 22214134

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

**Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý**

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

**Hội đồng quản trị**

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

**Ủy ban kiểm toán**

| Họ và tên            | Chức vụ    | Ngày bổ nhiệm            |
|----------------------|------------|--------------------------|
| Ông Trần Quang Hiện  | Trưởng ban | Ngày 05 tháng 5 năm 2021 |
| Ông Nguyễn Văn Kha   | Thành viên | Ngày 05 tháng 5 năm 2021 |
| Ông Đinh Quang Chiến | Thành viên | Ngày 05 tháng 5 năm 2021 |

**Ban lãnh đạo**

| Họ và tên             | Chức vụ           | Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm            |
|-----------------------|-------------------|---------------------------------------|
| Ông Vũ Gia Cường      | Tổng Giám đốc     | Tái bổ nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2019 |
| Ông Nguyễn Hữu Lập    | Phó Tổng Giám đốc | Bổ nhiệm ngày 30 tháng 3 năm 2009     |
| Ông Lê Minh Tuấn      | Phó Tổng Giám đốc | Bổ nhiệm ngày 17 tháng 02 năm 2014    |
| Ông Nguyễn Hồng Khiêm | Phó Tổng Giám đốc | Bổ nhiệm ngày 17 tháng 02 năm 2014    |
| Ông Trần Trọng Nghĩa  | Phó Tổng Giám đốc | Bổ nhiệm ngày 27 tháng 7 năm 2016     |
| Ông Đinh Đức Tiếp     | Phó Tổng Giám đốc | Bổ nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2019     |
| Ông Đỗ Huy Khải       | Kế toán trưởng    | Bổ nhiệm ngày 20 tháng 4 năm 2015     |

***Đại diện theo pháp luật***

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

**Kiểm toán viên**

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã được chỉ định soát xét Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 của Công ty.

**Trách nhiệm của Ban lãnh đạo**

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

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

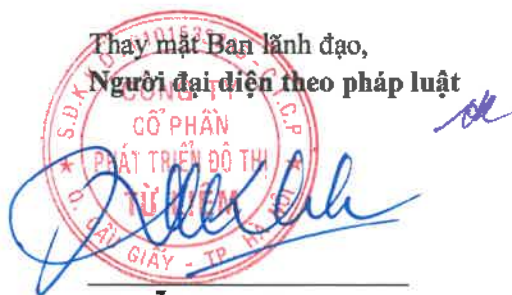
Ban lãnh đạo đảm bảo các sổ kế toán thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các sổ sách kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Ban lãnh đạo cũng chịu trách nhiệm quản lý các tài sản của Công ty và do đó đã thực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

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

**Phê duyệt Báo cáo tài chính**

Ban lãnh đạo phê duyệt Báo cáo tài chính tổng hợp đính kèm. Báo cáo tài chính tổng hợp đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp.

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



The image shows a red circular stamp of Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm, Giấy - TP. Hà Nội. Overlaid on the stamp is a handwritten signature in blue ink, which appears to be 'Nguyễn Văn Kha'.

**Nguyễn Văn Kha**

Ngày 30 tháng 3 năm 2023



Số: 2.0310/23/TC-AC

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

**Kính gửi: CÁC CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN LÃNH ĐẠO  
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm (sau đây gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 30 tháng 03 năm 2023, từ trang 05 đến trang 31, bao gồm Bảng cân đối kế toán tổng hợp tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp.

### **Trách nhiệm của Ban Lãnh đạo**

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

### **Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

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

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

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

### **Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính tổng hợp đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, 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 Thị Tư - Thành viên Ban Giám đốc**  
Giấy CNDKHN kiểm toán số: 0059-2023-008-1  
Người được ủy quyền  
Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2023

  
**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: 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**

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

| TÀI SẢN                                             | Mã số      | Thuyết minh | Số cuối năm              | Số đầu năm               |
|-----------------------------------------------------|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
|                                                     |            |             |                          |                          |
| <b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                         | <b>100</b> |             | <b>1.606.656.203.420</b> | <b>1.827.833.189.301</b> |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>        | <b>110</b> | <b>V.1</b>  | <b>26.183.711.753</b>    | <b>371.121.019.724</b>   |
| 1. Tiền                                             | 111        |             | 24.183.711.753           | 13.121.019.724           |
| 2. Các khoản tương đương tiền                       | 112        |             | 2.000.000.000            | 358.000.000.000          |
| <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>                | <b>120</b> |             | <b>56.600.000.000</b>    | -                        |
| 1. Chứng khoán kinh doanh                           | 121        |             | -                        | -                        |
| 2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh         | 122        |             | -                        | -                        |
| 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn                  | 123        | V.2a        | 56.600.000.000           | -                        |
| <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>             | <b>130</b> |             | <b>236.470.185.963</b>   | <b>276.918.140.503</b>   |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng                 | 131        | V.3         | 3.307.690.569            | 12.242.972.515           |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn                 | 132        | V.4         | 9.368.780.165            | 45.092.148.425           |
| 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        | 223.793.715.229          | 219.583.019.563          |
| 7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi               | 137        |             | -                        | -                        |
| 8. Tài sản thiếu chờ xử lý                          | 139        |             | -                        | -                        |
| <b>IV. Hàng tồn kho</b>                             | <b>140</b> |             | <b>1.255.770.195.948</b> | <b>1.154.740.447.861</b> |
| 1. Hàng tồn kho                                     | 141        | V.6         | 1.255.770.195.948        | 1.154.740.447.861        |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho                   | 149        |             | -                        | -                        |
| <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>                     | <b>150</b> |             | <b>31.632.109.756</b>    | <b>25.053.581.213</b>    |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                       | 151        | V.7a        | 85.157.579               | 1.495.164.695            |
| 2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ              | 152        |             | 30.854.101.268           | 22.865.565.609           |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước         | 153        | V.13        | 692.850.909              | 692.850.909              |
| 4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ       | 154        |             | -                        | -                        |
| 5. Tài sản ngắn hạn khác                            | 155        |             | -                        | -                        |

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

Địa chỉ: 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**

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**Bảng cân đối kế toán tổng hợp (tiếp theo)**

| TÀI SẢN                                         | Mã số      | Thuyết minh | Số cuối năm              | Số đầu năm               |
|-------------------------------------------------|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
|                                                 |            |             |                          |                          |
| <b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                      | <b>200</b> |             | <b>78.623.707.892</b>    | <b>49.155.666.193</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        | V.5b        | 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>45.271.571.713</b>    | <b>27.827.745.643</b>    |
| 1. Tài sản cố định hữu hình                     | 221        | V.8         | 45.271.571.713           | 27.718.589.635           |
| <i>Nguyên giá</i>                               | 222        |             | 74.308.830.014           | 53.349.995.270           |
| <i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>                   | 223        |             | (29.037.258.301)         | (25.631.405.635)         |
| 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         | -                        | 109.156.008              |
| <i>Nguyên giá</i>                               | 228        |             | 327.468.000              | 327.468.000              |
| <i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>                   | 229        |             | (327.468.000)            | (218.311.992)            |
| <b>III. Bất động sản đầu tư</b>                 | <b>230</b> |             | -                        | -                        |
| <i>Nguyên giá</i>                               | 231        |             | -                        | -                        |
| <i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>                   | 232        |             | -                        | -                        |
| <b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>              | <b>240</b> |             | <b>23.146.465.858</b>    | <b>12.120.701.969</b>    |
| 1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn | 241        | V.10        | 23.146.465.858           | 12.120.701.969           |
| 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang              | 242        |             | -                        | -                        |
| <b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>              | <b>250</b> |             | <b>8.307.200.000</b>     | <b>8.599.250.000</b>     |
| 1. Đầu tư vào công ty con                       | 251        |             | -                        | -                        |
| 2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết      | 252        |             | -                        | -                        |
| 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác               | 253        | V.2b        | 26.004.980.980           | 26.004.980.980           |
| 4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn            | 254        |             | (17.697.780.980)         | (17.405.730.980)         |
| 5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn              | 255        |             | -                        | -                        |
| <b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>                 | <b>260</b> |             | <b>1.893.470.321</b>     | <b>602.968.581</b>       |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn                    | 261        | V.7b        | 1.893.470.321            | 602.968.581              |
| 2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại               | 262        |             | -                        | -                        |
| 3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn  | 263        |             | -                        | -                        |
| 4. Tài sản dài hạn khác                         | 268        |             | -                        | -                        |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                        | <b>270</b> |             | <b>1.685.279.911.312</b> | <b>1.876.988.855.494</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**

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**Bảng cân đối kế toán tổng hợp (tiếp theo)**

| NGUỒN VỐN                                           | Mã số      | Thuyết minh | Số cuối năm            | Số đầu năm             |
|-----------------------------------------------------|------------|-------------|------------------------|------------------------|
|                                                     |            |             |                        |                        |
| <b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>                              | <b>300</b> |             | <b>427.359.873.709</b> | <b>647.922.150.374</b> |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                               | <b>310</b> |             | <b>416.499.640.709</b> | <b>637.061.917.374</b> |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn                      | 311        | V.11        | 44.394.288.720         | 40.007.001.994         |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn                | 312        | V.12        | 88.320.339.263         | 225.287.895.804        |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước              | 313        | V.13        | 21.223.852.542         | 71.046.351.368         |
| 4. Phải trả người lao động                          | 314        |             | 7.693.727.775          | 5.937.308.338          |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                        | 315        | V.14        | 14.678.686.033         | 7.393.612.820          |
| 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       | 223.745.516.528        | 266.975.171.118        |
| 10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn               | 320        |             | -                      | -                      |
| 11. Dự phòng phải trả ngắn hạn                      | 321        |             | -                      | -                      |
| 12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi                       | 322        | V.16        | 16.443.229.848         | 20.414.575.932         |
| 13. Quỹ bình ổn giá                                 | 323        |             | -                      | -                      |
| 14. Giao dịch mua bán lại trái 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 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        |             | -                      | -                      |

**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**

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**Bảng cân đối kế toán tổng hợp (tiếp theo)**

| NGUỒN VỐN                                       | Mã số      | Thuyết minh | Số cuối năm              | Số đầu năm               |
|-------------------------------------------------|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
|                                                 |            |             |                          |                          |
| <b>D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                 | <b>400</b> |             | <b>1.257.920.037.603</b> | <b>1.229.066.705.120</b> |
| <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                        | <b>410</b> | <b>V.17</b> | <b>1.257.920.037.603</b> | <b>1.229.066.705.120</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        |             | 752.542.199.191          | 723.688.866.708          |
| - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước  | 421a       |             | 646.041.789.708          | 723.688.866.708          |
| - LNST chưa phân phối kỳ này                    | 421b       |             | 106.500.409.483          | -                        |
| 12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản            | 422        |             | -                        | -                        |
| 13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát             | 429        |             | -                        | -                        |
| <b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>           | <b>430</b> |             | -                        | -                        |
| 1. Nguồn kinh phí                               | 431        |             | -                        | -                        |
| 2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định | 432        |             | -                        | -                        |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                      | <b>440</b> |             | <b>1.685.279.911.312</b> | <b>1.876.988.855.494</b> |

Người lập biểu



Nguyễn Kim Huệ

Kế toán trưởng



Đỗ Huy Khải

Lập, ngày 30 tháng 3 năm 2023

Người đại diện theo pháp luật



Nguyễn Văn Kha

# CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỰ 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

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU                                           | Mã số | Thuyết minh | Năm nay         | Năm trước       |
|----------------------------------------------------|-------|-------------|-----------------|-----------------|
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ          | 01    | VI.1        | 391.277.326.966 | 576.723.888.348 |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                    | 02    |             | -               | -               |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 10    |             | 391.277.326.966 | 576.723.888.348 |
| 4. Giá vốn hàng bán                                | 11    | VI.2        | 228.102.552.409 | 247.347.965.154 |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ   | 20    |             | 163.174.774.557 | 329.375.923.194 |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính                   | 21    | VI.3        | 6.200.897.107   | 7.764.518.022   |
| 7. Chi phí tài chính                               | 22    | VI.4        | 292.050.000     | (3.405.196.576) |
| Trong đó: chi phí lãi vay                          | 23    |             | -               | 845.753.424     |
| 8. Chi phí bán hàng                                | 25    | VI.5        | 5.132.630.128   | 8.320.044.591   |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp                    | 26    | VI.6        | 29.650.373.498  | 25.179.004.740  |
| 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh        | 30    |             | 134.300.618.038 | 307.046.588.461 |
| 11. Thu nhập khác                                  | 31    | VI.7        | 428.268.371     | 1.482.220.501   |
| 12. Chi phí khác                                   | 32    | VI.8        | 1.140.413.791   | 7.924.980.310   |
| 13. Lợi nhuận khác                                 | 40    |             | (712.145.420)   | (6.442.759.809) |
| 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế              | 50    |             | 133.588.472.618 | 300.603.828.652 |
| 15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành   | 51    | V.13        | 27.088.063.135  | 62.647.473.367  |
| 16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại    | 52    |             | -               | -               |
| 17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp       | 60    |             | 106.500.409.483 | 237.956.355.285 |
| 18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu                       | 70    | VI.9        | 1.624           | 3.628           |
| 19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu                     | 71    | VI.9        | 1.624           | 3.628           |

Người lập biểu

Nguyễn Kim Huệ

Kế toán trưởng

Đỗ Huy Khải

Lập, ngày 30 tháng 3 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**

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP**

(Theo phương pháp gián tiếp)

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU                                                                                   | Mã số     | Thuyết minh | Năm nay                  | Năm trước              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------------|--------------------------|------------------------|
| <b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>                                          |           |             |                          |                        |
| 1. Lợi nhuận trước thuế                                                                    | 01        |             | 133.588.472.618          | 300.603.828.652        |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản:                                                               |           |             |                          |                        |
| - Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư                                          | 02        |             | 3.515.008.674            | 3.140.914.538          |
| - Các khoản dự phòng                                                                       | 03        | VI.4        | 292.050.000              | (4.250.950.000)        |
| - Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ | 04        |             | -                        | -                      |
| - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư                                                              | 05        | VI.3        | (6.189.987.894)          | (1.992.241.594)        |
| - Chi phí lãi vay                                                                          | 06        | VI.4        | -                        | 845.753.424            |
| - Các khoản điều chỉnh khác                                                                | 07        |             | -                        | 6.983.762.909          |
| 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động                           | 08        |             | 131.205.543.398          | 305.331.067.929        |
| - Tăng, giảm các khoản phải thu                                                            | 09        |             | 32.972.936.416           | (22.031.136.564)       |
| - Tăng, giảm hàng tồn kho                                                                  | 10        |             | (128.501.310.356)        | 3.563.480.643          |
| - Tăng, giảm các khoản phải trả                                                            | 11        |             | (106.370.587.368)        | 130.695.852.272        |
| - Tăng, giảm chi phí trả trước                                                             | 12        |             | 119.505.376              | (341.900.868)          |
| - Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh                                                        | 13        |             | -                        | -                      |
| - Tiền lãi vay đã trả                                                                      | 14        |             | -                        | (3.678.369.418)        |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp                                                        | 15        | V.13        | (50.582.608.348)         | (74.157.422.886)       |
| - Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh                                                    | 16        |             | -                        | -                      |
| - Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh                                                   | 17        | V.16        | (15.869.346.084)         | (11.432.482.954)       |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>                                       | <b>20</b> |             | <b>(137.025.866.966)</b> | <b>327.949.088.154</b> |
| <b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>                                             |           |             |                          |                        |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác               | 21        | V.8         | (4.513.036.364)          | (1.285.781.818)        |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác            | 22        |             | -                        | 190.909.091            |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác                                    | 23        | V.2a        | (136.900.000.000)        | -                      |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác                            | 24        |             | 80.300.000.000           | 30.000.000.000         |
| 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        |             | 5.676.470.359            | 1.483.150.685          |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>                                           | <b>30</b> |             | <b>(55.436.566.005)</b>  | <b>30.388.277.958</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

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

| CHỈ TIÊU                                                                                   | Mã Thuyết<br>số minh | Năm nay                  | Năm trước                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>                                         |                      |                          |                          |
| 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                   | -                        | 2.939.771.075            |
| 4. Tiền trả nợ gốc vay                                                                     | 34                   | -                        | (125.970.000.000)        |
| 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)        |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>                                        | <b>40</b>            | <b>(152.474.875.000)</b> | <b>(275.505.103.925)</b> |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>                                                     | <b>50</b>            | <b>(344.937.307.971)</b> | <b>82.832.262.187</b>    |
| <b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>                                                    | <b>60 V.1</b>        | <b>371.121.019.724</b>   | <b>288.288.757.537</b>   |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ                                    | 61                   | -                        | -                        |
| <b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>                                                   | <b>70 V.1</b>        | <b>26.183.711.753</b>    | <b>371.121.019.724</b>   |

Người lập biểu

Nguyễn Kim Huệ

Kế toán trưởng

Đỗ Huy Khái

Lập, ngày 30 tháng 3 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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

### BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

#### 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 cùng kỳ năm trước do Công ty ghi nhận doanh thu một số căn biệt thự nhà vườn đã ký hợp đồng vào quý 4/2021 nộp đủ tiền và nhận bàn giao nhà trong quý 1 và quý 2 năm 2022 tại dự án khu Đô thị mới Bắc Quốc lộ 32 huyện Hoài Đức, TP Hà Nội.

##### 6. Cấu trúc Công ty

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

| Tên đơn vị                                                              | Địa chỉ                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm – Xí nghiệp xây lắp số 1      | Tầng 2A tòa nhà NO9B1, KĐT mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội |
| Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm – Ban quản lý Dự án Dịch Vọng | Tầng 2A tòa nhà NO9B1, KĐT mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội |
| Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm – Chi nhánh Hạ Long           | Số 29+31 đường 25/4, phường Hồng Gai, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam          |

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

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

##### 8. Nhân viên

Tại ngày kết thúc năm tài chính Công ty có 103 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 101 nhân viên).

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

Địa chỉ: Tầng 2A tòa nhà N09B1, KĐT mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

### **BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

---

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

### **1. Năm tài chính**

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

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

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

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

### **1. Chế độ kế toán áp dụng**

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

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

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

## **IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

### **1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính**

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

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

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

### **3. Các khoản đầu tư tài chính**

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

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

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

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

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

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

Địa chỉ: Tầng 2A tòa nhà N09B1, KĐT mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

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

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

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

#### 4. Các khoản phải thu

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

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

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

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

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

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

#### 5. Hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

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

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

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

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

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

Địa chỉ: Tầng 2A tòa nhà N09B1, KĐT mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

#### 6. Chi phí trả trước

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

##### *Công cụ, dụng cụ*

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

##### *Chi phí sửa chữa*

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

##### *Kinh phí bảo trì*

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

#### 7. Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

#### 8. Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

02-C  
VH  
Y  
ƯU HÃI  
TƯ VẤN  
NỘI  
TP. HÀ

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

Địa chỉ: Tầng 2A tòa nhà N09B1, KĐT mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

#### 9. Hợp đồng hợp tác kinh doanh

##### *Hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát*

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

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

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

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

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

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

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

#### 11. Vốn chủ sở hữu

##### *Vốn góp của chủ sở hữu*

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

##### *Thặng dư vốn cổ phần*

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

#### 12. Phân phối lợi nhuận

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

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

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

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

Địa chỉ: Tầng 2A tòa nhà N09B1, KĐT mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

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

##### *Doanh thu bán bất động sản*

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

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

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

##### *Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền*

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

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

##### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

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

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

##### *Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động*

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

##### *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.



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

Địa chỉ: Tầng 2A tòa nhà N09B1, KĐT mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh. Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được tính vào giá trị của tài sản đó. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Đối với các khoản vốn vay chung trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì chi phí đi vay vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

#### 15. Các khoản chi phí

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

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

#### 16. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

#### 17. Bên liên quan

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

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

#### 18. Báo cáo theo bộ phận

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

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

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

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

Địa chỉ: Tầng 2A tòa nhà N09B1, KĐT mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)****V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP****1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

|                                                                                 | <b>Số cuối năm</b>    | <b>Số đầu năm</b>      |
|---------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------|
| Tiền mặt                                                                        | 4.114.492.453         | 6.294.049.405          |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn                                                 | 20.069.219.300        | 6.826.970.319          |
| Các khoản tương đương tiền (Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng) | 2.000.000.000         | 358.000.000.000        |
| <b>Cộng</b>                                                                     | <b>26.183.711.753</b> | <b>371.121.019.724</b> |

**2. Các khoản đầu tư tài chính****2a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Là khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn từ 6 đến 12 tháng, số tiền 56.600.000.000 VND (số đầu năm 0 VND), có giá trị ghi sổ bằng giá gốc, có giá trị lãi suất từ 5,2% đến 5,8%/năm.

**2b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

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

*Giá trị hợp lý*

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 trị hợp lý được xác định theo giá tham chiếu bình quân trong 30 ngày giao dịch liên kế gần nhất trước thời điểm kết thúc năm tài chính do Sở Giao dịch chứng khoán công bố.

Giá trị hợp lý của khoản đầu tư vào 649.000 Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bạch Đằng TMC tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 8.307.200.000 VND (số đầu năm là 8.599.250.000 VND).

*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:

|                            | <b>Năm nay</b>        | <b>Năm trước</b>      |
|----------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Số đầu năm                 | 17.405.730.980        | 21.656.680.980        |
| Trích lập dự phòng bổ sung | 292.050.000           | -                     |
| Hoàn nhập dự phòng         | -                     | (4.250.950.000)       |
| <b>Cộng</b>                | <b>17.697.780.980</b> | <b>17.405.730.980</b> |

**3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

|                                                                                      | <b>Số cuối năm</b>   | <b>Số đầu năm</b>     |
|--------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------|
| Các khách hàng mua nhà tại Dự án khu chung cư lô 4,5 - đường Trần Hưng Đạo - Hạ Long | 2.723.451.595        | 11.158.204.950        |
| Các khách hàng mua nhà tại Dự án Khu Đô thị mới Bắc Quốc lộ 32                       | -                    | 347.712.000           |
| Các khách hàng khác                                                                  | 584.238.974          | 737.055.565           |
| <b>Cộng</b>                                                                          | <b>3.307.690.569</b> | <b>12.242.972.515</b> |

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

Địa chỉ: Tầng 2A tòa nhà N09B1, KĐT mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)****4. Trả trước cho người bán ngắn hạn**

|                                                       | <b>Số cuối năm</b>   | <b>Số đầu năm</b>     |
|-------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------|
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây dựng Mỹ Đình | -                    | 5.960.000.000         |
| Công ty Cổ phần Phát triển Đầu tư Xây dựng Tây Đô     | -                    | 9.037.589.400         |
| Công ty TNHH Thương mại Xây dựng H.A.T Việt Nam       | -                    | 5.658.341.350         |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thành Thắng           | -                    | 5.000.000.000         |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Phát triển Thủ Đô            | 3.000.000.000        | 3.800.000.000         |
| Các nhà cung cấp khác                                 | 6.368.780.165        | 15.636.217.675        |
| <b>Cộng</b>                                           | <b>9.368.780.165</b> | <b>45.092.148.425</b> |

**5. Phải thu khác****5a. Phải thu ngắn hạn khác**

|                                                               | <b>Số cuối năm</b>     | <b>Số đầu năm</b>      |
|---------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Phải thu các bên liên quan</b>                             | <b>184.083.470.000</b> | <b>186.528.470.000</b> |
| Ông Trần Trọng Nghĩa <sup>(i)</sup>                           | 184.083.470.000        | 186.528.470.000        |
| <b>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</b>                   | <b>39.710.245.229</b>  | <b>33.054.549.563</b>  |
| Thuế TNDN 1% theo tiến độ thu tiền chuyển nhượng bất động sản | 1.290.098.920          | 2.073.579.173          |
| Thuế GTGT theo tiến độ thu tiền chuyển nhượng bất động sản    | 12.486.924.432         | 19.451.412.355         |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô <sup>(ii)</sup>                | 4.445.086.977          | 5.464.044.477          |
| Tạm ứng                                                       | 17.174.000.000         | 4.378.000.000          |
| Ký cược, ký quỹ                                               | 200.225.000            | 200.225.000            |
| Lãi dự thu                                                    | 1.704.254.521          | 1.190.736.986          |
| Các khoản phải thu ngắn hạn khác                              | 2.409.655.379          | 296.551.572            |
| <b>Cộng</b>                                                   | <b>223.793.715.229</b> | <b>219.583.019.563</b> |

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

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

**5b. Phải thu dài hạn khác**

Là khoản đặt cọc tiền sử dụng nước.

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

Địa chỉ: Tầng 2A tòa nhà N09B1, KĐT mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)****6. Hàng tồn kho**

|                                                                                          | <b>Số cuối năm</b>       | <b>Số đầu năm</b>        |
|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Nguyên liệu, vật liệu                                                                    | 890.014.400              | -                        |
| Hàng hóa bất động sản                                                                    | 27.198.716.066           | 44.701.891.419           |
| <i>Dự án khu chung cư lô 4,5 - đường Trần Hưng Đạo - thành phố Hạ Long<sup>(*)</sup></i> | 27.198.716.066           | 44.701.891.419           |
| Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang                                                     | 1.227.681.465.482        | 1.110.038.556.442        |
| <i>Toà nhà NO11- Chi phí GPMB, tiền sử dụng đất</i>                                      | 181.239.992.772          | 167.237.788.032          |
| <i>Dự án Dịch Vọng - Chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng</i>                                 | 108.157.732.120          | 103.860.618.664          |
| <i>Dự án khu 23ha Bãi Muối, phường Cao Thắng - Hà Lâm, thành phố Hạ Long</i>             | 755.978.910.044          | 664.455.637.899          |
| <i>Dự án Khu Đô thị mới Bắc Quốc lộ 32</i>                                               | 176.638.965.912          | 170.581.476.213          |
| <i>Các dự án khác</i>                                                                    | 5.665.864.634            | 3.903.035.634            |
| <b>Cộng</b>                                                                              | <b>1.255.770.195.948</b> | <b>1.154.740.447.861</b> |

(\*) Trong năm, Công ty không phát sinh chi phí đi vay được vốn hóa vào chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (năm trước là 5.121.375.190 VND).

**7. Chi phí trả trước****7a. Chi phí trả trước ngắn hạn**

|                                 | <b>Số cuối năm</b> | <b>Số đầu năm</b>    |
|---------------------------------|--------------------|----------------------|
| Chi phí thuê văn phòng          | -                  | 331.944.444          |
| Chi phí sửa chữa                | 61.211.119         | 1.163.220.251        |
| Chi phí trả trước ngắn hạn khác | 23.946.460         | -                    |
| <b>Cộng</b>                     | <b>85.157.579</b>  | <b>1.495.164.695</b> |

**7b. Chi phí trả trước dài hạn**

|                          | <b>Số cuối năm</b>   | <b>Số đầu năm</b>  |
|--------------------------|----------------------|--------------------|
| Chi phí công cụ, dụng cụ | 120.468.638          | 476.625.140        |
| Chi phí sửa chữa         | 1.158.408.780        | 126.343.441        |
| Kinh phí bảo trì         | 614.592.903          | -                  |
| <b>Cộng</b>              | <b>1.893.470.321</b> | <b>602.968.581</b> |

**8. Tài sản cố định hữu hình**

|                                       | <b>Nhà cửa, vật kiến trúc</b> | <b>Máy móc và thiết bị</b> | <b>Phương tiện vận tải, truyền dẫn</b> | <b>Thiết bị, dụng cụ quản lý</b> | <b>Cộng</b>           |
|---------------------------------------|-------------------------------|----------------------------|----------------------------------------|----------------------------------|-----------------------|
| <b>Nguyên giá</b>                     |                               |                            |                                        |                                  |                       |
| Số đầu năm                            | 36.033.764.362                | 178.825.000                | 16.181.489.545                         | 955.916.363                      | 53.349.995.270        |
| Tăng do nhận bàn giao tăng hàm gửi xe | 16.445.798.380                |                            |                                        |                                  | 16.445.798.380        |
| Mua trong năm                         |                               |                            | 4.447.200.000                          | 65.836.364                       | 4.513.036.364         |
| <b>Số cuối năm</b>                    | <b>52.479.562.742</b>         | <b>178.825.000</b>         | <b>20.628.689.545</b>                  | <b>1.021.752.727</b>             | <b>74.308.830.014</b> |
| <b>Trong đó:</b>                      |                               |                            |                                        |                                  |                       |
| Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng | 2.611.118.869                 | 178.825.000                | 10.273.364.545                         | 389.533.636                      | 13.452.842.050        |
| Chờ thanh lý                          | -                             | -                          | -                                      | -                                | -                     |
| <b>Giá trị hao mòn</b>                |                               |                            |                                        |                                  |                       |
| Số đầu năm                            | 12.409.433.943                | 178.825.000                | 12.372.943.121                         | 670.203.571                      | 25.631.405.635        |
| Khấu hao trong năm                    | 1.893.686.688                 | -                          | 1.386.170.851                          | 125.995.127                      | 3.405.852.666         |
| <b>Số cuối năm</b>                    | <b>14.303.120.631</b>         | <b>178.825.000</b>         | <b>13.759.113.972</b>                  | <b>796.198.698</b>               | <b>29.037.258.301</b> |

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

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

Địa chỉ: Tầng 2A tòa nhà N09B1, KĐT mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

|                        | Nhà cửa, vật<br>kiến trúc | Máy móc và<br>thiết bị | Phương tiện vận<br>tải, truyền dẫn | Thiết bị, dụng<br>cụ quản lý | Cộng                  |
|------------------------|---------------------------|------------------------|------------------------------------|------------------------------|-----------------------|
| <b>Giá trị còn lại</b> |                           |                        |                                    |                              |                       |
| Số đầu năm             | 23.624.330.419            | -                      | 3.808.546.424                      | 285.712.792                  | 27.718.589.635        |
| <b>Số cuối năm</b>     | <b>38.176.442.111</b>     | <b>-</b>               | <b>6.869.575.573</b>               | <b>225.554.029</b>           | <b>45.271.571.713</b> |
| <i>Trong đó:</i>       |                           |                        |                                    |                              |                       |
| Tạm thời chưa sử dụng  | -                         | -                      | -                                  | -                            | -                     |
| Đang chờ thanh lý      | -                         | -                      | -                                  | -                            | -                     |

**9. Tài sản cố định vô hình**

Tài sản cố định vô hình là phần mềm máy tính. Chi tiết số phát sinh như sau:

|                    | Nguyên giá         | Hao mòn lũy kế       | Giá trị còn lại |
|--------------------|--------------------|----------------------|-----------------|
| Số đầu năm         | 327.468.000        | (218.311.992)        | 109.156.008     |
| Khấu hao trong năm | -                  | (109.156.008)        | (109.156.008)   |
| <b>Số cuối năm</b> | <b>327.468.000</b> | <b>(327.468.000)</b> | <b>-</b>        |

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

|                         | Số cuối năm           | Số đầu năm            |
|-------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Dự án Xuân Đình         | 10.731.253.192        | 10.731.253.192        |
| Khu nhà CBCNV Đông Ngạc | 12.415.212.666        | 1.389.448.777         |
| <b>Cộng</b>             | <b>23.146.465.858</b> | <b>12.120.701.969</b> |

**11. Phải trả người bán ngắn hạn**

|                                                   | Số cuối năm           | Số đầu năm            |
|---------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thành Thắng       | 779.228.386           | 23.890.975.100        |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng T&D              | 5.790.611.041         | 5.628.421.041         |
| Công ty TNHH Thương mại Xây dựng H.A.T Việt Nam   | 9.748.100.635         | -                     |
| Công ty Cổ phần Phát triển Đầu tư Xây dựng Tây Đô | 5.393.201.942         | 13.475.000            |
| Các nhà cung cấp khác                             | 22.683.146.716        | 10.474.130.853        |
| <b>Cộng</b>                                       | <b>44.394.288.720</b> | <b>40.007.001.994</b> |

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

|                                                                                        | Số cuối năm           | Số đầu năm             |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------|
| <i>Trả trước của các bên liên quan (Mua bất động sản dự án KĐT mới Bắc Quốc lộ 32)</i> | <b>-</b>              | <b>54.571.265.538</b>  |
| Ông Nguyễn Văn Kha                                                                     | -                     | 2.174.075.538          |
| Bà Đình Thu Thủy                                                                       | -                     | 17.798.595.000         |
| Ông Nguyễn Hồng Khiêm                                                                  | -                     | 17.498.595.000         |
| Ông Lê Minh Tuấn                                                                       | -                     | 8.550.000.000          |
| Ông Vũ Gia Bách                                                                        | -                     | 8.550.000.000          |
| <i>Trả trước của các khách hàng khác</i>                                               | <b>88.320.339.263</b> | <b>170.716.630.266</b> |
| 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          |
| Các khách hàng mua nhà tại Dự án Khu Đô thị mới Bắc Quốc lộ 32                         | 8.049.999.994         | 99.880.630.093         |
| Các khách hàng trả trước tiền xây dựng tại Dự án Khu Đô thị mới Bắc Quốc lộ 32         | 76.466.495.097        | 67.033.080.173         |
| Các khách hàng khác                                                                    | 119.844.172           | 118.920.000            |
| <b>Cộng</b>                                                                            | <b>88.320.339.263</b> | <b>225.287.895.804</b> |

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

Địa chỉ: Tầng 2A tòa nhà N09B1, KĐT mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)****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                       | 25.084.167.557        | 692.850.909        | 11.798.673.601         | (36.882.841.158)        | -                     | 692.850.909        |
| Thuế TNDN                                        | 39.413.356.768        | -                  | 23.394.277.155         | (43.414.173.629)        | 19.393.460.294        | -                  |
| Thuế TNDN tạm nộp                                |                       |                    |                        |                         |                       |                    |
| hoạt động chuyển nhượng BĐS                      | 5.821.633.745         | -                  | 2.910.305.727          | (7.168.434.719)         | 1.563.504.753         | -                  |
| Thuế thu nhập cá nhân                            | 657.538.438           | -                  | 8.627.613.020          | (9.018.263.963)         | 266.887.495           | -                  |
| Tiền sử dụng đất                                 | -                     | -                  | 1.862.593.320          | (1.862.593.320)         | -                     | -                  |
| Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác | 69.654.860            | -                  | 1.078.641.478          | (1.148.296.338)         | -                     | -                  |
| <b>Cộng</b>                                      | <b>71.046.351.368</b> | <b>692.850.909</b> | <b>49.672.104.301</b>  | <b>(99.494.603.127)</b> | <b>21.223.852.542</b> | <b>692.850.909</b> |

**Thuế giá trị gia tăng**

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

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

**Thuế thu nhập doanh nghiệp**

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

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

|                                                                                                                                                                                             | Năm nay                | Năm trước              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế                                                                                                                                                           | 133.588.472.618        | 300.603.828.652        |
| Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:                                                                                    | 1.851.843.055          | 8.476.990.522          |
| - Các khoản điều chỉnh tăng                                                                                                                                                                 | 1.851.843.055          | 8.476.990.522          |
| - Các khoản điều chỉnh giảm                                                                                                                                                                 |                        |                        |
| Thu nhập tính thuế                                                                                                                                                                          | 135.440.315.673        | 309.080.819.174        |
| Trong đó:                                                                                                                                                                                   |                        |                        |
| - Hoạt động kinh doanh Bất động sản                                                                                                                                                         | 130.553.094.772        | 313.237.366.833        |
| - Hoạt động khác                                                                                                                                                                            | 4.887.220.901          | (4.156.547.659)        |
| Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp                                                                                                                                                        | 20%                    | 20%                    |
| <b>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp theo thuế suất phổ thông</b>                                                                                                                         | <b>27.088.063.135</b>  | <b>62.647.473.367</b>  |
| <b>Bù trừ thuế thu nhập doanh nghiệp đã tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận doanh thu trong năm và thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp</b> | <b>(3.693.785.980)</b> | <b>(5.587.419.942)</b> |
| <b>Thuế thu nhập doanh nghiệp còn phải nộp</b>                                                                                                                                              | <b>23.394.277.155</b>  | <b>57.060.053.425</b>  |

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

Địa chỉ: Tầng 2A tòa nhà N09B1, KĐT mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

Thuế thu nhập chịu thuế chi tiết cho từng hoạt động được xác định như sau:

|                                                                                                                | <b>Hoạt động kinh<br/>doanh bất động sản</b> | <b>Hoạt động khác</b> | <b>Cộng</b>            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|-----------------------|------------------------|
| Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ                                                                         | 383.498.599.439                              | 7.778.727.527         | 391.277.326.966        |
| Tỷ lệ phân bổ giữa các hoạt động                                                                               | 98,01%                                       | 1,99%                 |                        |
| Giá vốn hàng bán                                                                                               | 219.449.246.604                              | 8.653.305.805         | 228.102.552.409        |
| Doanh thu hoạt động tài chính                                                                                  |                                              | 6.200.897.107         | 6.200.897.107          |
| Chi phí tài chính                                                                                              |                                              | 292.050.000           | 292.050.000            |
| Chi phí bán hàng                                                                                               | 5.132.630.128                                |                       | 5.132.630.128          |
| Chi phí quản lý doanh nghiệp                                                                                   | 29.060.913.898                               | 589.459.600           | 29.650.373.498         |
| Thu nhập khác                                                                                                  |                                              | 428.268.371           | 428.268.371            |
| Chi phí khác                                                                                                   |                                              | 1.140.413.791         | 1.140.413.791          |
| <b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>                                                                       | <b>129.855.808.809</b>                       | <b>3.732.663.809</b>  | <b>133.588.472.618</b> |
| Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi<br>nhuận kế toán để xác định lợi nhuận<br>chịu thuế thu nhập doanh nghiệp: |                                              |                       |                        |
| - Các khoản điều chỉnh tăng                                                                                    | 697.285.963                                  | 1.154.557.092         | 1.851.843.055          |
| - Các khoản điều chỉnh giảm                                                                                    | 697.285.963                                  | 1.154.557.092         | 1.851.843.055          |
| <b>Thu nhập chịu thuế</b>                                                                                      | <b>130.553.094.772</b>                       | <b>4.887.220.901</b>  | <b>135.440.315.673</b> |

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

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

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

***Tiền thuê đất***

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

***Các loại thuế khác***

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

**14. Chi phí phải trả ngắn hạn**

|                                                         | <b>Số cuối năm</b>    | <b>Số đầu năm</b>    |
|---------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------|
| Trích trước giá vốn Dự án Khu Đô thị mới Bắc Quốc lộ 32 | 14.587.504.215        | 7.302.431.002        |
| Chi phí phải trả Dự án Quảng Ninh                       | 91.181.818            | 91.181.818           |
| <b>Cộng</b>                                             | <b>14.678.686.033</b> | <b>7.393.612.820</b> |



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

Địa chỉ: Tầng 2A tòa nhà N09B1, KĐT mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)****15. Phải trả khác****15a. Phải trả ngắn hạn khác**

|                                                                | <b>Số cuối năm</b>     | <b>Số đầu năm</b>      |
|----------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Phải trả các bên liên quan</b>                              | <b>52.097.190.000</b>  | <b>30.087.612.000</b>  |
| Cổ tức phải trả Hội đồng quản trị                              | -                      | 30.087.612.000         |
| Bà Đinh Thu Thủy                                               | 17.498.595.000         | -                      |
| Ông Nguyễn Hồng Khiêm                                          | 17.498.595.000         | -                      |
| Ông Lê Minh Tuấn                                               | 8.550.000.000          | -                      |
| Ông Vũ Gia Bách                                                | 8.550.000.000          | -                      |
| <b>Phải trả các đơn vị và cá nhân khác</b>                     | <b>171.648.326.528</b> | <b>236.887.559.118</b> |
| Kinh phí công đoàn                                             | 16.022.291             | 77.062.291             |
| BHYT, BHXH, BHTN                                               | -                      | 4.334.333              |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô <sup>(i)</sup>                  | 144.900.931.562        | 139.900.931.562        |
| Phí bảo trì các tòa nhà, bảo hiểm cháy nổ                      | 199.656.330            | 282.814.150            |
| Phải trả các chủ nhiệm công trình                              | 1.808.230.753          | 1.808.230.753          |
| Cổ tức phải trả                                                | -                      | 61.397.313.000         |
| Đặt cọc thuê văn phòng                                         | 208.330.000            | 223.330.000            |
| Đặt cọc mua nhà                                                | 6.399.546.703          | 15.116.806.893         |
| Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Giáo dục Newton <sup>(ii)</sup> | 15.754.200.000         | 15.754.200.000         |
| Hoa hồng môi giới                                              | 1.181.497.840          | 1.685.676.700          |
| Các khoản phải trả ngắn hạn khác                               | 1.179.911.049          | 636.859.436            |
| <b>Cộng</b>                                                    | <b>223.745.516.528</b> | <b>266.975.171.118</b> |

(i) Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô góp vốn để Triển khai đầu tư lô đất HH thuộc dự án Dịch Vọng theo phụ lục số 03/2016 ngày 20/6/2016 của hợp đồng hợp tác kinh doanh số 03/HĐ HTKD ngày 19/11/1999. Hiện tại, dự án đang trong quá trình giải phóng mặt bằng.

(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 chuyển nhượng.

**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. Quỹ khen thưởng, phúc lợi**

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

|                                | <b>Năm nay</b>        | <b>Năm trước</b>      |
|--------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Số đầu năm                     | 20.414.575.932        | 15.912.308.886        |
| Tăng do trích lập từ lợi nhuận | 11.898.000.000        | 14.770.000.000        |
| Chi quỹ                        | (15.869.346.084)      | (10.267.732.954)      |
| <b>Số cuối năm</b>             | <b>16.443.229.848</b> | <b>20.414.575.932</b> |

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

Địa chỉ: Tầng 2A tòa nhà N09B1, KĐT mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

#### 17. Vốn chủ sở hữu

##### 17a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

|                                                     | Vốn góp của chủ sở hữu | Thặng dư vốn cổ phần     | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | Cộng                     |
|-----------------------------------------------------|------------------------|--------------------------|-----------------------------------|--------------------------|
| Số dư đầu năm trước                                 | 609.899.500.000        | (104.521.661.588)        | 658.885.477.423                   | 1.164.263.315.835        |
| Lợi nhuận trong năm trước                           | -                      | -                        | 237.956.355.285                   | 237.956.355.285          |
| Trích quỹ phúc lợi                                  | -                      | -                        | (14.770.000.000)                  | (14.770.000.000)         |
| Chia cổ tức bằng tiền                               | -                      | -                        | (60.989.950.000)                  | (60.989.950.000)         |
| Tạm ứng cổ tức 2021                                 | -                      | -                        | (91.484.925.000)                  | (91.484.925.000)         |
| Thù lao Hội đồng quản trị và tiểu ban Kiểm toán nội | -                      | -                        | (5.908.091.000)                   | (5.908.091.000)          |
| <b>Số dư cuối năm trước</b>                         | <b>609.899.500.000</b> | <b>(104.521.661.588)</b> | <b>723.688.866.708</b>            | <b>1.229.066.705.120</b> |
| Số dư đầu năm nay                                   | 609.899.500.000        | (104.521.661.588)        | 723.688.866.708                   | 1.229.066.705.120        |
| Lợi nhuận trong năm nay                             | -                      | -                        | 106.500.409.483                   | 106.500.409.483          |
| Trích quỹ phúc lợi                                  | -                      | -                        | (11.898.000.000)                  | (11.898.000.000)         |
| Chia cổ tức bằng tiền                               | -                      | -                        | (60.989.950.000)                  | (60.989.950.000)         |
| Thù lao Hội đồng quản trị và tiểu ban Kiểm toán nội | -                      | -                        | (4.759.127.000)                   | (4.759.127.000)          |
| <b>Số dư cuối năm nay</b>                           | <b>609.899.500.000</b> | <b>(104.521.661.588)</b> | <b>752.542.199.191</b>            | <b>1.257.920.037.603</b> |

##### 17b. Cổ phiếu

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

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

##### 17c. Phân phối lợi nhuận

Trong năm Công ty đã phân phối lợi nhuận còn lại năm 2022 theo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên năm 2022 số 01/NQ-DHĐCĐ ngày 16 tháng 4 năm 2022 như sau:

|                                                     | VND            |
|-----------------------------------------------------|----------------|
| - Trích quỹ phúc lợi (5% lợi nhuận sau thuế)        | 11.898.000.000 |
| - Thù lao Hội đồng quản trị (2% lợi nhuận sau thuế) | 4.759.127.000  |
| - Chia cổ tức còn lại năm 2021                      | 60.989.950.000 |

#### 18. 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                          | 7.985.934.275         | 7.985.934.275         |
| Các khách hàng khác                          | 10.490.480.275        | 10.490.480.275        |
| <b>Cộng</b>                                  | <b>10.490.480.275</b> | <b>10.490.480.275</b> |

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

Địa chỉ: Tầng 2A tòa nhà N09B1, KĐT mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)****VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP****1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ****1a. Tổng doanh thu**

|                                   | Năm nay                | Năm trước              |
|-----------------------------------|------------------------|------------------------|
| Doanh thu kinh doanh bất động sản | 383.498.599.439        | 567.802.324.996        |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ        | 7.778.727.527          | 8.921.563.352          |
| <b>Cộng</b>                       | <b>391.277.326.966</b> | <b>576.723.888.348</b> |

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

Trong năm, Công ty không phát sinh doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan.

**2. Giá vốn hàng bán**

|                                               | Năm nay                | Năm trước              |
|-----------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Giá vốn của hoạt động kinh doanh bất động sản | 219.449.246.604        | 222.034.380.422        |
| Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp               | 8.653.305.805          | 25.313.584.732         |
| <b>Cộng</b>                                   | <b>228.102.552.409</b> | <b>247.347.965.154</b> |

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

|                        | Năm nay              | Năm trước            |
|------------------------|----------------------|----------------------|
| Lãi tiền gửi ngân hàng | 6.200.897.107        | 6.281.367.337        |
| Lãi trái phiếu         | -                    | 1.483.150.685        |
| <b>Cộng</b>            | <b>6.200.897.107</b> | <b>7.764.518.022</b> |

**4. Chi phí tài chính**

|                                                         | Năm nay            | Năm trước              |
|---------------------------------------------------------|--------------------|------------------------|
| Chi phí lãi vay                                         |                    | 845.753.424            |
| Trích lập (Hoàn nhập) dự phòng đầu tư tài chính dài hạn | 292.050.000        | (4.250.950.000)        |
| <b>Cộng</b>                                             | <b>292.050.000</b> | <b>(3.405.196.576)</b> |

**5. Chi phí bán hàng**

|                                               | Năm nay              | Năm trước            |
|-----------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Chi phí môi giới bán nhà dự án Bắc Quốc Lộ 32 | 2.414.245.100        | 5.266.248.144        |
| Chi phí xây dựng nhà tạm bán hàng             | 1.967.899.150        | 2.787.099.045        |
| Chi phí bằng tiền khác                        | 750.485.878          | 266.697.402          |
| <b>Cộng</b>                                   | <b>5.132.630.128</b> | <b>8.320.044.591</b> |

**6. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

|                                  | Năm nay               | Năm trước             |
|----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Chi phí cho nhân viên            | 16.789.499.088        | 16.152.539.403        |
| Chi phí đồ dùng văn phòng        | 2.228.043.432         | 1.134.367.901         |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 1.534.567.158         | 1.652.795.880         |
| Thuế, phí và lệ phí              | 1.054.827.398         | 802.250.327           |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài        | 3.245.463.625         | 2.741.445.994         |
| Các chi phí khác                 | 4.797.972.797         | 2.695.605.235         |
| <b>Cộng</b>                      | <b>29.650.373.498</b> | <b>25.179.004.740</b> |

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

Địa chỉ: Tầng 2A tòa nhà N09B1, KĐT mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)****7. Thu nhập khác**

|                               | <b>Năm nay</b>     | <b>Năm trước</b>     |
|-------------------------------|--------------------|----------------------|
| Lãi thanh lý, nhượng bán TSCĐ | -                  | 509.090.909          |
| Tiền phạt vi phạm hợp đồng    | 428.066.114        | 971.180.729          |
| Thu nhập khác                 | 202.257            | 1.948.863            |
| <b>Cộng</b>                   | <b>428.268.371</b> | <b>1.482.220.501</b> |

**8. Chi phí khác**

|                                                               | <b>Năm nay</b>       | <b>Năm trước</b>     |
|---------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Thuế bị phạt, bị truy thu                                     | 469.913.631          | 39.162.717           |
| Giá trị còn lại tài sản bàn giao lại cho Ban quản trị tòa nhà | -                    | 6.983.762.909        |
| Chi phí khác                                                  | 670.500.160          | 902.054.684          |
| <b>Cộng</b>                                                   | <b>1.140.413.791</b> | <b>7.924.980.310</b> |

**9. Lãi trên cổ phiếu****9a. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu**

|                                                                             | <b>Năm nay</b>  | <b>Năm trước</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------|------------------|
| Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp                            | 106.500.409.483 | 237.956.355.285  |
| Thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát (*)                                | (2.130.008.190) | (4.759.127.000)  |
| Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)                                         | (5.325.020.474) | (11.898.000.000) |
| Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu                            | 99.045.380.819  | 221.299.228.285  |
| Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm | 60.989.950      | 60.989.950       |
| <b>Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu</b>                                    | <b>1.624</b>    | <b>3.628</b>     |

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

Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi, quỹ thưởng Ban điều hành năm trước được xác định lại theo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên năm 2022 số 01/NQ-DHĐCĐ ngày 16 tháng 4 năm 2022.

**9b. Thông tin khác**

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

**10. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

|                                  | <b>Năm nay</b>         | <b>Năm trước</b>       |
|----------------------------------|------------------------|------------------------|
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu    | 3.513.416.381          | -                      |
| Chi phí nhân công                | 30.339.855.306         | 28.463.531.551         |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 3.515.008.674          | 3.140.914.538          |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài        | 326.670.424.565        | 187.855.375.133        |
| Chi phí khác                     | 16.750.260.914         | 57.863.782.619         |
| <b>Cộng</b>                      | <b>380.788.965.840</b> | <b>277.323.603.841</b> |

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

Địa chỉ: Tầng 2A tòa nhà N09B1, KĐT mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

## VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

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

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

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị và các thành viên Ban Tổng giám đốc, Kế toán trưởng. Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

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

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

Giao dịch khác trong năm như sau:

|                                                                     | <u>Năm nay</u> | <u>Năm trước</u> |
|---------------------------------------------------------------------|----------------|------------------|
| <b>Các thành viên Hội đồng quản trị</b>                             |                |                  |
| <b>Ông Lê Minh Tuấn</b>                                             |                |                  |
| Ứng trước tiền thuê mặt bằng                                        |                | 8.050.000.000    |
| Cổ tức phải trả                                                     | 7.626.375.000  | 7.626.375.000    |
| <b>Ông Nguyễn Văn Kha</b>                                           |                |                  |
| Ứng trước tiền mua nhà                                              |                | 2.966.178.803    |
| Cổ tức phải trả                                                     | 9.075.400.000  | 9.075.400.000    |
| <b>Ông Đinh Quang Chiến</b>                                         |                |                  |
| Cổ tức phải trả                                                     | 19.427.875.000 | 19.427.875.000   |
| <b>Ông Vũ Gia Cường</b>                                             |                |                  |
| Cổ tức phải trả                                                     | 9.233.280.000  | 9.233.280.000    |
| <b>Ông Nguyễn Hồng Khiêm</b>                                        |                |                  |
| Ứng trước tiền thuê mặt bằng                                        |                | 17.498.595.000   |
| Cổ tức phải trả                                                     | 2.418.310.000  | 2.584.560.000    |
| <b>Ông Trần Quang Hiện</b>                                          |                |                  |
| Cổ tức phải trả                                                     |                | 575.000.000      |
| <b>Các thành viên Ban điều hành</b>                                 |                |                  |
| <b>Ông Trần Trọng Nghĩa</b>                                         |                |                  |
| Tạm ứng                                                             | 12.065.000.000 | 23.823.800.000   |
| Hoàn ứng                                                            | 14.510.000.000 |                  |
| <b>Ông Nguyễn Hữu Lập</b>                                           |                |                  |
| Trả cổ tức                                                          | 549.412.000    | 1.623.530.000    |
| <b>Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt</b> |                |                  |
| <b>Bà Đinh Thu Thủy</b>                                             |                |                  |
| Ứng trước tiền thuê mặt bằng                                        |                | 14.338.095.000   |
| <b>Ông Vũ Gia Bách</b>                                              |                |                  |
| Ứng trước tiền thuê mặt bằng                                        |                | 7.471.000.612    |

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

Địa chỉ: Tầng 2A tòa nhà N09B1, KĐT mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

|                                                               | <b>Tiền lương</b>    | <b>Thưởng</b>        | <b>Thù lao</b>       | <b>Cộng thu nhập</b>  |
|---------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|
| <b>Năm nay</b>                                                |                      |                      |                      |                       |
| Nguyễn Văn Kha – Chủ tịch HĐQT/Thành viên UBKT                | 828.480.000          | 1.091.000.000        | 1.000.000.000        | 2.919.480.000         |
| Đình Quang Chiến – Phó CT HĐQT/Thành viên UBKT                | 768.480.000          | 1.026.000.000        | 900.000.000          | 2.694.480.000         |
| Vũ Gia Cường – Thành viên HĐQT/TGĐ                            | 618.249.231          | 961.000.000          | 800.000.000          | 2.379.249.231         |
| Lê Minh Tuấn – Thành viên HĐQT/Phó TGĐ                        | 687.572.308          | 646.000.000          | 600.000.000          | 1.933.572.308         |
| Nguyễn Hồng Khiêm – Thành viên HĐQT/Phó TGĐ                   | 552.480.000          | 646.000.000          | 600.000.000          | 1.798.480.000         |
| Nguyễn Hữu Lập – Phó Tổng Giám đốc                            | 419.552.308          | 541.000.000          | -                    | 960.552.308           |
| Đình Đức Tiếp – Phó Tổng Giám Đốc                             | 671.926.154          | 646.000.000          | 34.563.500           | 1.352.489.654         |
| Trần Quang Hiện – Thành viên HĐQT độc lập/Trưởng ban UBKT (*) | 552.480.000          | 646.000.000          | 600.000.000          | 1.798.480.000         |
| Nguyễn Thu Phương – Thành viên HĐQT độc lập                   | 120.000.000          | 141.000.000          | 110.000.000          | 371.000.000           |
| Trần Trọng Nghĩa - Phó Tổng Giám đốc                          | 649.226.155          | 655.000.000          | -                    | 1.304.226.155         |
| Đỗ Huy Khải - Kế toán trưởng                                  | 625.718.462          | 631.000.000          | 40.000.000           | 1.296.718.462         |
| Nguyễn Thị Diệu Linh - Trợ lý HĐQT                            | 377.047.692          | 126.000.000          | 40.000.000           | 543.047.692           |
| Nguyễn Hải Long - TV Ban kiểm toán nội bộ                     | 271.172.308          | 89.000.000           | 34.563.500           | 394.735.808           |
| <b>Cộng</b>                                                   | <b>7.142.384.617</b> | <b>7.845.000.000</b> | <b>4.759.127.000</b> | <b>19.746.511.617</b> |

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

Địa chỉ: Tầng 2A tòa nhà N09B1, KĐT mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

|                                                               | <b>Tiền lương</b>    | <b>Thưởng</b>        | <b>Thù lao</b>       | <b>Cộng thu nhập</b>  |
|---------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|
| <b>Năm trước</b>                                              |                      |                      |                      |                       |
| Nguyễn Văn Kha – Chủ tịch HĐQT/Thành viên UBKT                | 900.501.538          | 909.000.000          | 1.296.000.000        | 3.105.501.538         |
| Đinh Quang Chiến – Phó CT HĐQT/Thành viên UBKT                | 813.770.769          | 859.000.000          | 1.196.000.000        | 2.868.770.769         |
| Trần Quang Hiện – Thành viên HĐQT độc lập/Trưởng ban UBKT (*) | -                    | 509.000.000          | 1.430.000.000        | 1.939.000.000         |
| Nguyễn Thu Phương – Thành viên HĐQT độc lập                   | -                    | 7.000.000            | 80.000.000           | 87.000.000            |
| Vũ Gia Cường – Thành viên HĐQT/TGĐ                            | 757.369.670          | 809.000.000          | 1.000.000.000        | 2.566.369.670         |
| Lê Minh Tuấn – Thành viên HĐQT/Phó TGĐ                        | 674.121.319          | 509.000.000          | 884.000.000          | 2.067.121.319         |
| Nguyễn Hồng Khiêm – Thành viên HĐQT/Phó TGĐ                   | 669.622.418          | 509.000.000          | 800.000.000          | 1.978.622.418         |
| Nguyễn Hữu Lập – Phó Tổng Giám đốc                            | 674.814.725          | 309.000.000          | -                    | 983.814.725           |
| Đinh Đức Tiếp – Phó Tổng Giám đốc                             | 742.170.769          | 509.000.000          | -                    | 1.251.170.769         |
| Trần Trọng Nghĩa – Phó Tổng Giám đốc                          | 757.316.925          | 509.000.000          | -                    | 1.266.316.925         |
| Đỗ Huy Khải – Kế toán trưởng                                  | 614.000.440          | 509.000.000          | 154.000.000          | 1.277.000.440         |
| <b>Cộng</b>                                                   | <b>6.603.688.573</b> | <b>5.947.000.000</b> | <b>6.840.000.000</b> | <b>19.390.688.573</b> |

**2. Thông tin về bộ phận**

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

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

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

Lập, ngày 30 tháng 3 năm 2023

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Người đại diện theo pháp luật





Nguyễn Kim Huệ

Đỗ Huy Khải

Nguyễn Văn Kha