



LIDECO

Số: 05/CBTT-LIDECO-2023

Ngày 20 tháng 4 năm 2023

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

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

Công ty: Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm

Mã chứng khoán: NTL

Địa chỉ trụ sở chính: 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 thường niên năm 2022

Tài liệu công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 20/04/2023 tại
đường link <http://lideco.vn/?p=6572>

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

Nơi nhận:

- Như k/g;
- CBTT;
- Lưu VT.

Người đại diện theo pháp luật



Nguyễn Văn Kha

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

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: 2023-04-20 15:06:20
Foxit Reader Version: 9.7.0

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



BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN/ANNUAL REPORT

NĂM 2022

I. Thông tin chung/ General information

1. Thông tin khái quát/ General information

- Tên giao dịch/ *Trading name*: CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM/
Tu liem Urban Development Joint-Stock Company
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số/ *Certificate of business registration No*:
0101533886
- Vốn điều lệ/ *Charter capital*: 609.899.500.000 đồng
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu/ *Owner's capital*: 609.899.500.000 đồng
- Địa chỉ/ *Address*: Tầng 2A, Nhà N09B1, KĐT Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, Cầu
Giấy, Hà Nội
- Số điện thoại/ *Telephone*: 024-2214124
- Số fax/ *Fax*: 024-2214125
- Website: <http://www.lideco.vn>
- Mã cổ phiếu/ *Securities code*: NTL

Quá trình hình thành và phát triển/ Incorporation and development process

Thành lập

Công ty Cổ phần phát triển đô thị Từ Liêm tiền thân là Xí nghiệp Xây dựng Từ Liêm được thành lập từ năm 1974.

Chuyển đổi sở hữu thành Công ty cổ phần

- ❖ 16/06/2004 Công ty được chuyển đổi từ Doanh nghiệp Nhà nước thành Công ty Cổ phần (Nhà nước không nắm giữ cổ phần) theo Quyết định số 3755/QĐ-UB của UBND Thành phố Hà Nội với tên gọi là Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng và kinh doanh nhà.
- ❖ Tháng 5/2007 Công ty đã hoàn thành việc tăng vốn điều lệ từ 37,8 tỷ đồng lên 82 tỷ đồng và đổi tên thành Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm với tên viết tắt LIDECO.
- ❖ Hiện nay Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh với mã số doanh nghiệp 0101533886 do Sở kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội sửa đổi lần thứ 14 ngày 29/07/2020. Vốn điều lệ là 609.899.500.000 đồng (Sáu trăm linh chín tỷ, tám trăm chín chín triệu, năm trăm nghìn đồng)

Niêm yết

- ❖ 21/7/2007 Cổ phiếu của Công ty (mã chứng khoán NTL) được giao dịch chính thức trên Sàn giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh với tổng số 8.200.000 cổ phiếu.
- ❖ Quý II/2008 Thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2007, Công ty đã niêm yết bổ sung 8.200.000 cổ phiếu, nâng tổng số lên 16.400.000 cổ phiếu và nâng vốn điều lệ lên 164 tỷ đồng.
- ❖ Quý II/2010 Công ty đã niêm yết bổ sung 16.400.000 cổ phiếu, nâng tổng số lên 32.800.000 cổ phiếu và nâng vốn điều lệ lên 328 tỷ đồng thực hiện theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2010.

❖ Quý II/2011 Thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2011, Công ty đã niêm yết bổ sung 30.800.000 cổ phiếu, nâng tổng số lên 63.600.000 cổ phiếu và nâng vốn điều lệ lên 636 tỷ đồng.

❖ 29/07/2020 Công ty hoàn tất thay đổi đăng ký kinh doanh lần thứ 14 sau khi thông qua Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020 nội dung hủy cổ phiếu quỹ, giảm vốn Điều lệ.

Ngày 11/09/2020, Sở giao dịch chứng khoán TP HCM đã có quyết định thay đổi đăng ký niêm yết chấp thuận cho Công ty cổ phần phát triển Đô thị Từ Liêm được thay đổi đăng ký niêm yết chứng khoán với nội dung thay đổi giá trị, số lượng chứng khoán niêm yết kể từ ngày 15/09/2020.

Vốn điều lệ sau khi thay đổi là: 609.899.500.000 đồng.

Các sự kiện khác/Other events

❖ Năm 2006 Thành lập Xí nghiệp Tư vấn đầu tư xây dựng.

❖ Năm 2007 Thành lập thêm 03 xí nghiệp xây lắp trực thuộc (Xí nghiệp Xây lắp số 1, Xí nghiệp Xây lắp số 2, Xí nghiệp Xây lắp số 3).

Thành lập Ban quản lý Dự án KĐTMT Bắc Quốc lộ 32.

Thành lập Phòng Tư vấn giám sát

❖ Năm 2008 Thành lập thêm 02 xí nghiệp trực thuộc (Xí nghiệp Xây lắp điện nước và hạ tầng, Xí nghiệp Hoàn thiện và trang trí nội ngoại thất).

❖ Năm 2009 Chuyển đổi 02 xí nghiệp thành Công ty cổ phần, Công ty góp vốn 51% (Xí nghiệp Tư vấn đầu tư xây dựng chuyển thành Công ty CP LIDECO 1, Xí nghiệp Xây lắp số 3 chuyển thành Công ty CP LIDECO 3).

❖ Năm 2010 Chuyển đổi thêm 02 xí nghiệp thành Công ty cổ phần, Công ty góp vốn 51% (Xí nghiệp Xây lắp số 02 chuyển thành Công ty CP LIDECO 2, Xí nghiệp Xây lắp số 1 chuyển thành Công ty CP LIDECO 8).

Thành lập Công ty TNHH MTV LIDECO - Hòa Sơn.

Thành lập Sàn giao dịch bất động sản LIDECO trực thuộc Công ty, đưa hoạt động kinh doanh nhà theo đúng qui định của pháp luật.

Thành lập Ban chỉ đạo hoàn thiện nhà tại Dự án KĐT Bắc Quốc lộ 32 nhằm kịp thời xử lý những phát sinh cũng như đảm bảo tiến độ xây lắp với chất lượng cao và quyền lợi của khách hàng.

Xây dựng hệ thống quản lý chất lượng theo tiêu chuẩn ISO 9001:2008 và đã được Tổ chức chứng nhận BSI đánh giá và cấp giấy chứng nhận.

- ❖ Năm 2012
Dừng đầu tư tại Dự án KĐT Hòa Sơn.
Thoái vốn góp và Thống nhất phương thức chuyển nhượng vốn góp tại Công ty Cổ phần LIDECO 3.
- ❖ Năm 2014
Quyết định thoái toàn bộ phần vốn góp tương đương 51% vốn điều lệ Công ty cổ phần Lideco1
- ❖ Năm 2016
Quyết định đầu tư dự án chung cư cao tầng tại lô 4,5 Phường Trần Hưng Đạo, Khu đô thị Bãi Muối (GĐII) Phường Cao Thắng và Khu dân cư đô thị thuộc khu 1,2 phường Hà Khánh, TP Hạ Long.
Quyết định thành lập chi nhánh Công ty để thực hiện dự án tại Thành phố Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh
Chuyển đổi hệ thống quản lý chất lượng 9001-2008 sang phiên bản 9001-2015.
- ❖ Năm 2017
Phê duyệt phương án thoái vốn tại Công ty CP Lideco 2.
- ❖ Năm 2018
Phê duyệt phương án thoái vốn tại Công ty CP Lideco 8.
- ❖ Năm 2019
Bầu HĐQT nhiệm kỳ 2019-2024. Phân công nhiệm vụ các thành viên HĐQT, tái bổ nhiệm và kiện toàn bộ máy lãnh đạo Công ty:
- ❖ Năm 2020
Bầu bổ sung 01 TV ĐLHĐQT đảm bảo tỷ lệ TV ĐL HĐQT và thành viên HĐQT không điều hành theo quy định pháp luật hiện hành.
- ❖ Năm 2021 - Nay
Tập trung đầu tư, xây dựng, kinh doanh các dự án đang có sẵn. Ổn định bộ máy tổ chức, quản lý và quản trị Công ty. Tiếp tục theo đuổi các dự án được giao lập quy hoạch và nghiên cứu mở rộng quỹ đất.

2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh/ Lines and locations of the business:

- Ngành nghề kinh doanh/Lines of the business:

- ❖ Đầu tư phát triển và kinh doanh khai thác các dự án khu đô thị mới, khu nhà ở và khu công nghiệp;
- ❖ Xây dựng các công trình dân dụng, giao thông, thủy lợi, công nghiệp;
- ❖ Cung cấp các dịch vụ tư vấn đầu tư xây dựng công trình: Quản lý dự án, lập dự án đầu tư, thiết kế xây dựng công trình, kiểm định chất lượng công trình và thiết bị xây dựng;
- ❖ Kinh doanh bất động sản;
- ❖ Khai thác vật liệu xây dựng;

- Địa bàn kinh doanh/Location of business:

Địa bàn hoạt động chính của Công ty tại Hà Nội. Năm 2016, Công ty thành lập Chi nhánh LIDECO – Hạ Long để thực hiện đầu tư các dự án tại Tỉnh Quảng Ninh.

3. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý/ Information about governance model, business organization and managerial apparatus

- Mô hình quản trị/ Governance model.

Đại hội đồng cổ đông

Hội đồng quản trị

Ban Tổng giám đốc

- Cơ cấu bộ máy quản lý/ Management structure.

Duy trì và hoạt động hiệu quả bộ máy cơ quan Công ty gồm 5 phòng chức năng, 2 ban quản lý dự án, 1 chi nhánh tại Hạ Long.

- Các công ty con, công ty liên kết/ Subsidiaries, associated companies:

4. Định hướng phát triển/ Development orientations

- Các mục tiêu chủ yếu của Công ty/ Main objectives of the Company..

Mục tiêu ngắn hạn

Đẩy nhanh công tác đầu tư các dự án, triển khai kinh doanh theo đúng tiến độ để đảm bảo khai thác dự án với hiệu quả cao nhất, phù hợp với định hướng phát triển chung của Công ty.

Tích cực tìm kiếm cơ hội đầu tư các dự án mới trong nước để mở rộng đầu tư phục vụ mục tiêu phát triển bền vững.

Nắm bắt tốt thị trường, quản lý tốt các khoản đầu tư tài chính. Mở rộng hợp tác đầu tư và góp vốn vào các doanh nghiệp, dự án có tiềm năng, hiệu quả trong các lĩnh vực Bất động sản

Nghiên cứu, đề xuất và xây dựng các phương án huy động vốn tối ưu để phục vụ các dự án đang triển khai của Công ty.

Kiểm toàn bộ máy quản lý, tuyển dụng và đào tạo đội ngũ cán bộ có năng lực, trình độ đáp ứng yêu cầu sản xuất kinh doanh của Công ty.

Nâng cao tiềm lực tài chính, năng lực sản xuất kinh doanh và khả năng cạnh tranh, mở rộng quy mô và phạm vi hoạt động cũng như đẩy nhanh tốc độ phát triển của LIDECO xứng tầm doanh nghiệp kinh doanh bất động sản hàng đầu của Việt Nam

- Chiến lược phát triển trung và dài hạn/ *Development strategies in medium and long term.*

Tiếp tục nghiên cứu đầu tư kinh doanh bất động sản, đầu tư phát triển các khu đô và các khu nhà ở; đa dạng hoá sản phẩm nhằm đảm bảo sự phát triển ổn định về doanh thu, lợi nhuận.

- Các mục tiêu phát triển bền vững (môi trường, xã hội và cộng đồng) và chương trình chính liên quan đến ngắn hạn và trung hạn của Công ty/ *Corporate objectives with regard to Corporate environment, society and community Sustainability.*

Tập trung xây dựng Công ty phát triển toàn diện trên cơ sở lĩnh vực kinh doanh chủ yếu là đầu tư kinh doanh bất động sản, đảm bảo tăng trưởng ổn định lợi nhuận và cổ tức hàng năm, không ngừng phát triển và khẳng định thương hiệu “LIDECO”.

Phát huy cao độ mọi nguồn lực để nâng cao năng lực cạnh tranh và không ngừng nâng cao đời sống vật chất, tinh thần cho người lao động. Xây dựng văn hoá doanh nghiệp mang bản sắc riêng của “LIDECO”.

5. Các rủi ro/ *Risks:*

Những thay đổi về điều kiện kinh tế, chính trị, pháp lý hay chính sách cũng như đặc thù trong đầu tư, kinh doanh BĐS có thể ảnh hưởng đến tình hình kinh doanh sản phẩm, tình hình tài chính cũng như các định hướng phát triển trong tương lai của Công ty.

Để kiểm soát tốt các rủi ro có thể gặp phải trong công tác điều hành kinh doanh cũng như quản trị Công ty, HĐQT Công ty luôn tăng cường giám sát hoạt động của ban TGD, các phòng/ ban thông qua các quy định nội bộ, các chương trình làm việc của UBKT, tiểu ban KTNB. Thường xuyên cập nhật các chính sách, chế độ pháp luật hiện hành để đảm bảo tính tuân thủ và có các chiến lược kinh doanh phù hợp.

II. Tình hình hoạt động trong năm/ *Yearly Operations*

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh/ *Situation of production and business operations*

Trong bối cảnh nền kinh tế thế giới đang phải đối mặt với nhiều thách thức và bất ổn, lạm phát tăng cao buộc các nước phải thắt chặt chính sách tiền tệ. Tại Việt Nam, với sự điều hành linh hoạt kịp thời của Chính phủ, nền kinh tế sau giãn cách xã hội đã phục hồi trở lại mạnh mẽ trong 6 tháng đầu năm 2022. Tuy nhiên đối với ngành bất động sản, năm 2022 là một năm đầy khó khăn khi liên tục phải đối mặt với các vấn đề lãi suất, nguồn vốn, thủ tục đầu tư, pháp lý dự án. Đối với sự hoạt động của Công ty cổ phần phát triển đô thị Từ Liêm, HĐQT Công ty luôn giữ vững chiến lược kinh doanh thận trọng, quản trị dòng tiền tiết kiệm, hiệu quả để giảm thiểu rủi ro. Năm 2022, kế hoạch thực hiện các chỉ tiêu tài chính của Công ty không đạt 100% như mong đợi, nguyên nhân chủ yếu từ khách quan mang lại như thị trường bị suy thoái vào cuối năm 2022, bên cạnh đó còn tồn tại yếu tố chủ quan trong công tác chỉ đạo, giám sát và đôn đốc công việc thực hiện của Ban TGD. Chúng tôi luôn mong muốn nhận được sự chia sẻ từ các cổ đông, tin tưởng và cùng đồng hành với ban lãnh đạo Công ty. Đồng thời ghi nhận những nỗ lực của ban lãnh đạo Công ty, trong giai đoạn kinh tế khó khăn, vẫn đảm bảo kinh doanh có lợi nhuận, duy trì mức chi trả cổ tức cho cổ đông 25% VDL bằng tiền mặt, tạo công ăn việc làm ổn định cho CBNV. Không ngừng nghiên cứu, khảo sát thị trường BĐS để tìm kiếm dự án mới, tạo quỹ đất cho Công ty trong tương lai, hướng tới dự phát triển ổn định và bền vững.

- Tình hình thực hiện so với kế hoạch/ *Implementation situation/actual progress against the plan:*

STT	NỘI DUNG	KẾ HOẠCH	THỰC HIỆN	% HT
1	Doanh Thu	700 tỷ đồng	397 tỷ đồng	55.8
2	Lợi nhuận trước thuế	300 tỷ đồng	133.5 tỷ đồng	44.3
3	Cổ tức	25%	25%	100%
4	Thu nhập bình quân	20.000.000 đ/1ng/th	23.000.000 đ/1ng/th	

2. Tổ chức và nhân sự/ *Organization and Human resource*

- Danh sách Ban điều hành/ *List of the Board of Directors:*

- ❖ Ông Vũ Gia Cường – Tổng giám đốc.
- ❖ Ông Lê Minh Tuấn – Phó Tổng giám đốc phụ trách công tác tổ chức hành chính và đầu tư dự án

- ❖ Ông Nguyễn Hồng Khiêm - Phó Tổng giám đốc & Phụ trách công tác tư vấn giám sát
- ❖ Ông Trần Trọng Nghĩa – Phó Tổng giám đốc & Giám đốc Chi nhánh Lideco – Hạ Long
- ❖ Ông Đinh Đức Tiếp – Phó Tổng giám đốc phụ trách công tác kinh tế & kế hoạch và quản lý vận hành dự án KDDTM BQL 32.
- ❖ Ông Đỗ Huy Khải – Kế toán trưởng

Tóm tắt lý lịch

Họ và tên:	VŨ GIA CƯỜNG
Giới tính:	Nam
Ngày tháng năm sinh:	13/10/1958
Nơi sinh:	Đông Ngạc, Từ Liêm, Hà Nội
CMND:	011892480
	Ngày cấp 28/05/1995, Nơi cấp: Hà Nội
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Địa chỉ thường trú:	Số 75, Ngõ 83, Trần Cung, Hà Nội
Số ĐT liên lạc:	043.2178772
Trình độ chuyên môn:	Kỹ sư xây dựng, Cử nhân Luật
Quá trình công tác:	
+ Từ 1977 đến 1981:	Bộ đội Quân đoàn 1, Sư đoàn 312
+ Từ 1982 đến 1987:	Sinh viên Đại học Kiến trúc Hà Nội
+ Từ 1988 đến 1989:	Kỹ sư tại Ban Kiến thiết UBND Huyện Từ Liêm
+ Từ 1990 đến 1993:	Phụ trách xây dựng tại Công ty XNK Huyện Từ Liêm
+ Từ 1994 đến 1995:	Đội trưởng đội xây dựng Công ty Xây dựng và sản xuất vật liệu xây dựng Từ Liêm
+ Từ 1996 đến 2001:	Phó Phòng Xây dựng tại Công ty đầu tư xây dựng và kinh doanh nhà
+ Từ 2002 đến 7/2005:	Phó Giám đốc phụ trách xây dựng tại Công ty đầu tư

	xây dựng và kinh doanh nhà
+ Từ 7/2005 đến 2019:	Phó Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc Công ty
Các chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức niêm yết:	Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc Công ty
Số CP nắm giữ (tại thời điểm 22/03/2023):	3.693.312 cổ phần

Họ và tên:	LÊ MINH TUÂN
Giới tính:	Nam
Ngày tháng năm sinh:	22/12/1977
Nơi sinh:	Nam Định
CMND:	162084478

Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Địa chỉ thường trú:	P. 1210, CT2A, Mỹ Đình, Từ Liêm, Hà Nội
Số ĐT liên lạc:	042.2214124
Trình độ chuyên môn:	Thạc sỹ Kinh tế

Quá trình công tác:

+ Từ tháng 10 năm 2007	Kế toán trưởng Công ty cổ phần phát triển đô thị Từ Liêm.
+ Từ tháng 11 năm 2006 đến tháng 09 năm 2007	Kế toán trưởng Ban điều hành Dự án thủy điện Sê San 4-Tổng Công ty Sông Đà, kiêm Trưởng Ban kiểm soát Công ty cổ phần Sông Đà 6.
+ Từ tháng 09 năm 2003 đến tháng 10 năm 2006	Kế toán trưởng Ban điều hành Dự án thủy điện Pleikrông và Sê San 4-Tổng Công ty Sông Đà.
+ Từ tháng 12 năm 2002 đến tháng 08 năm 2003	Kế toán trưởng Xí nghiệp Sông Đà 10.5-Công ty Sông Đà 10.
+ Từ tháng 04 năm 2002 đến tháng 12 năm 2002	Kế toán trưởng Xí nghiệp Hải Vân-Công ty Sông Đà 10.

+ Từ tháng 01 năm 2002 đến tháng 03 năm 2002	Kế toán trưởng Chi nhánh Công ty Sông Đà 10 tại miền Nam.
+ Từ tháng 11 năm 1999 đến tháng 12 năm 2001.	Chuyên viên phòng Tài chính-Kế toán Công ty Xây dựng Ngầm Sông Đà 10.
+ Từ năm 2001–tháng 4/2015	Kế toán trưởng Công ty
+ Từ tháng 4/2015–Tháng 4/2019	Phó TGD Công ty
+ Từ tháng 4/2019 đến nay	Thành viên HĐQT & Phó TGD Công ty
Các chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức niêm yết:	Thành viên HĐQT & Phó TGD Công ty
Số CP nắm giữ (tại thời điểm 22/03/2023):	5.050.000 cổ phần
Họ và tên:	NGUYỄN HỒNG KHIÊM
Giới tính:	Nam
Ngày tháng năm sinh:	21/1/1977
Nơi sinh:	Tây Mỗ - Từ Liêm - Hà Nội
CMND:	011836222
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Địa chỉ thường trú:	B20/D21 Khu đô thị mới Dịch Vọng – Cầu Giấy - HN
Số ĐT liên lạc:	042.2214124
Trình độ chuyên môn:	Kỹ sư xây dựng Thạc sỹ quản trị kinh doanh
Quá trình công tác:	Đội trưởng đội xây dựng Công ty đầu tư xây dựng và kinh doanh nhà.
+ Từ năm 2000-7/2007	
+ Từ tháng 8/2007 đến tháng 07/2010	Phó trưởng ban thường trực Ban quản lý dự án Khu đô thị mới Bắc quốc lộ 32.
+ Từ tháng 08 năm 2010 đến nay	Trưởng ban quản lý dự án Khu đô thị mới Bắc quốc lộ 32.

+ Từ tháng 11/2/2014 đến nay Phó Tổng giám đốc kiêm Trưởng ban quản lý dự án Khu đô thị mới Bắc quốc lộ 32.

+ Từ tháng 4/2019 đến nay Thành viên HĐQT & Phó Tổng giám đốc

Các chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức niêm yết: Thành viên HĐQT & Phó Tổng giám đốc

Số CP nắm giữ (tại thời điểm 22/03/2023): 925.024 cổ phần

Họ và tên: **TRẦN TRỌNG NGHĨA**

Giới tính: Nam

Ngày tháng năm sinh: 8/8/1971

Nơi sinh: Chí Linh – Hải Hưng

CMND: 011630554

Quốc tịch: Việt Nam

Dân tộc: Kinh

Địa chỉ thường trú: Tổ 2 khu 4C phường Hồng Hải, TP Hạ Long, QN

Số ĐT liên lạc: 0333.820678

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế

Quá trình công tác:

+ Từ T10/1997 đến 10/2007 Công ty cổ phần quốc tế Hoàng Gia

+ Từ T11/2007 đến T6/2016 Công ty đầu tư tài chính Hoàng Long

+ T6/2016 - Nay P.TGD Công ty & Giám đốc Chi nhánh Hạ Long

Họ và tên: **ĐỖ HUY KHẢI**

Giới tính: Nam

Ngày tháng năm sinh: 7/5/1976

Nơi sinh: Chương Mỹ, Hà Nội

CMND: 013184377

Quốc tịch: Việt Nam

Dân tộc: Kinh

Địa chỉ thường trú: Tô Hiệu, Hà Cầu, Hà Đông, Hà Nội

Số ĐT liên lạc: 042.2214124

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế - ĐH KTQD HN

Quá trình công tác:

+ Từ 1998-2002 Kế toán viên Công ty cổ phần xi măng Sông Đà – Yaly – Gia Lai - HN

+ 2003-2004 Trưởng ban kế toán xí nghiệp 504-Công ty Sông Đà 5

+ 2005-2008 Cán bộ kế toán Công ty cổ phần phát triển Đô thị Từ Liêm

+ 2009-T4/2015 Phó phòng Kế toán - Công ty cổ phần phát triển Đô thị Từ Liêm

+ T5/2015 – Nay Kế toán trưởng Công ty cổ phần phát triển Đô thị Từ Liêm

Số CP nắm giữ (tại thời điểm 22/03/2023): 0 cổ phần

Họ và tên:	Đình Đức Tiếp
Giới tính:	Nam
Ngày tháng năm sinh:	25/11/1984
Nơi sinh:	Hải Quang - Hải Hậu Nam Định
CMND/ Hộ chiếu:	số 013479820 cấp tại Công An Hà Nội. Ngày 10/11/2011
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Địa chỉ thường trú:	P214 - CT2A - KĐT Mỹ Đình II - TDP12, Mỹ Đình II, Nam Từ Liêm, Hà Nội
Số ĐT liên lạc:	024.2214124
Trình độ văn hóa:	Đại Học
Trình độ chuyên môn:	Kỹ Sư Xây Dựng

Tóm tắt quá trình công tác:	Từ 04/ 2008 đến 10/2010 là kỹ sư xây dựng công ty CP xây dựng và Thương mại Sao Bắc Từ 11/2009 đến 12/2010 là chuyên viên Công ty CP phát triển đô thị Từ Liêm Từ 01/2011 đến 05/2012 là Tổng giám đốc Công ty đầu tư và dầu khí Miền Nam Từ 06/2012 đến 12/2014 là Phó Giám đốc Công ty CP xây dựng DETECH Hà Nội Từ 01/2015 đến 31/12/2018 là Giám đốc Công ty CP phát triển đầu tư xây dựng Tây Đô Từ 04/2019 đến nay làm tại Công ty CP phát triển đô thị Từ Liêm – Chức vụ Phó TGD
Số CP nắm giữ (tại thời điểm 22/03/2023):	0%
Tỷ lệ sở hữu chứng khoán của mẹ là bà Nguyễn Thị Mai.	Sở hữu 2.931.440 cp NTL

- Những thay đổi trong ban điều hành/ *Changes in the Board of Management*: Ngày 03/10/2023 Công ty thực hiện CBTT về quyết định nghỉ hưu của Ông Nguyễn Hữu Lập – P.TGD Công ty. Theo đó, Ông Lập nghỉ chế độ hưu trí từ tháng 10/2023.

- Số lượng cán bộ, nhân viên. Tóm tắt chính sách và thay đổi trong chính sách đối với người lao động./ *Number of staffs. Summary and changes of the employee policies*.
 Tại ngày kết thúc năm tài chính Công ty có 103 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 101 nhân viên).

3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án/ *Investment activities, project implementation*

a) Các khoản đầu tư lớn/ *Major investments*:

Dự án Chung cư LIDECO Hạ Long:

- Công tác bán hàng: Hiện tại còn tồn diện tích 01 sàn thương mại tầng 31 tòa B diện tích 1.077,49m² với chi phí dở dang là 14 tỷ đồng, 01 sàn thương mại tầng 3 tòa B diện tích 1.1097.87m² (đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận việc điều chỉnh 14 căn hộ tầng 3 thành khu thương mại). Do ảnh hưởng của tình hình dịch bệnh Covid 19 nên

việc kinh doanh các sản phẩm thương mại gặp khó khăn. Công ty đang nghiên cứu phương án xin chuyển đổi công năng để đưa ra kinh doanh.

- 01 Căn hộ văn phòng và 03 căn hộ thương mại được Công ty giữ lại làm tài sản Công ty và hiện tại đang là văn phòng làm việc của Chi nhánh Công ty, khu vực nhà ăn và sinh hoạt cho CBNV Công ty.
- Trong năm 2022, chi nhánh Lideco đã tích cực thu hồi công nợ hiện chỉ còn 01 căn tái định cư chưa ký hợp đồng và 02 căn shophouse chưa đạt thỏa thuận về hỗ trợ tái định cư tại chỗ.

Dự án khu đô thị tại các phường Cao Thắng, Hà Khánh và Hà Lâm thành phố Hạ Long (23 ha)

- Đối với nội dung GPMB: Giai đoạn 2 của DA hiện còn vướng 02 hộ dân chưa GPMB thuộc phường Hà Khánh. Phần đầu 30/6/2023 sẽ di dời xong 01 hộ tại khu vực Miếu Thờ và làm việc với TTPT quỹ đất TP hoàn thành xong nội dung chi trả bổ sung cho phần diện tích còn lại.
- Đã hoàn thành xong việc thi công hạ tầng khu I, II và tiến hành nghiệm thu. Một số hạng mục đã hoàn thành nhưng chưa nghiệm thu xong hiện đang được thẩm định và dự kiến sẽ hoàn thành toàn bộ công tác nghiệm thu thanh quyết toán trước 30/06/2023 để đưa dự án vào kinh doanh.
- Ngày 06/10/2022, UBND TP Hạ Long đã có quyết định 3774/QĐ-UBND về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ chi tiết 1/500 của dự án. Theo đó, để đảm bảo tính pháp lý của quỹ đất 20% NOXH và dự án, việc bàn giao quỹ đất cho thành phố sẽ được chia làm 2 giai đoạn: Giai đoạn 1 bàn giao 15.255,6m² đất XD NOXH-01 để xây dựng chung cư 17 – 19 tầng. Giai đoạn 2 bàn giao 2.567m² đất NOXH-02 sau khi hoàn thành di dời Miếu thờ. Công ty làm hồ sơ để xin tham gia đấu thầu quỹ đất 20% NOXH tại dự án.

Dự án KDTM Dịch Vọng:

- Phối hợp với các bên liên doanh làm thủ tục còn lại của dự án theo yêu cầu của các cấp có thẩm quyền về GPMB các vị trí còn tồn tại: No11, HH, tuyến đường 17.5m, phối hợp các thủ tục chuyển nhượng theo yêu cầu của Thành Phố, xác định nghĩa vụ tài chính các ô đất đỗ xe, công cộng.. còn lại của dự án.
- Trong năm, đã phối hợp với Quận Cầu Giấy và các phường GPMB được 1 phần đất của vị trí No11 tương ứng với 1.974,3m². Những vị trí còn lại Công ty vẫn đang phối hợp với quận và các phường tiếp tục tháo gỡ khó khăn để hoàn tất GPMB và xin gia hạn tiến độ

thực hiện dự án trong năm 2023.

Dự án KĐT M BQL32 (Khu đô thị LIDECO):

- Hoàn thành xây dựng 165 căn nhà thấp tầng còn lại để đưa vào bàn giao cho khách hàng trong năm 2022. Hoàn thành xây dựng tòa TTTM tại vị trí ô đất CC2 30/9/2022 và dự kiến đưa vào bàn giao sử dụng trong năm 2023 để gia tăng tiện ích cho cư dân sinh sống tại KĐT.
- Giải quyết xong 01/03 hộ gia đình còn vướng mắc GPMB, trong đó 01 hộ đã nhận tiền và bàn giao mặt bằng, 02 hộ còn lại đang vận động thuyết phục và lên phương án cưỡng chế trong năm 2023 nếu các hộ dân còn chây ì.
- Công tác bán hàng: Trong năm Công ty đã bán được 21 căn nhà vườn với tổng diện tích 4.599 m² đất còn lại.
- Công ty đang tiến hành bàn giao một số nội dung hạ tầng như hệ thống điện chiếu sáng, đường giao thông, cấp thoát nước... cho chính quyền địa phương.

Đối với các dự án đang nghiên cứu:

Công ty đang phối hợp với đơn vị tư vấn hoàn thiện phương án sơ bộ để tiếp tục nghiên cứu, đánh giá tính khả thi để tham gia đấu thầu, đấu giá dự án.

b) Các công ty con, công ty liên kết/ *Subsidiaries, associated companies*: (Tóm tắt về hoạt động và tình hình tài chính của các công ty con, công ty liên kết)/ *(Summarizing the operations and financial situation of the subsidiaries, associated companies)*.

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

4. Tình hình tài chính/ Financial situation

a) Tình hình tài chính/ Financial situation

Chỉ tiêu/ <i>Financial Figure</i>	Năm 2021/ <i>Year</i> 2021	Năm 2022/ <i>Year</i> 2022	% tăng giảm/ % <i>change</i>
Tổng giá trị tài sản/ <i>Total asset</i>	1.876.988	1.685.279	-10.21
Doanh thu thuần/ <i>Net revenue</i>	576.723	391.277	-47.3
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/ <i>Profit from operating activities</i>	307.046	134.300	-56.4

Lợi nhuận khác/ <i>Other profits</i>			
Lợi nhuận trước thuế/ <i>Profit before tax</i>	-6.442	-712	
Lợi nhuận sau thuế/ <i>Profit after tax</i>	300.603	133.588	-55.67
	237.956	106.500	-55.3
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức/ <i>Payout ratio</i>	25%	25%	0

- Các chỉ tiêu khác/ *other figures*:

b) Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu/ *Major financial benchmarks*:

Chỉ tiêu/ <i>Benchmarks</i>	Năm 2021/ <i>Year 2021</i>	Năm 2022/ <i>Year 2022</i>	Ghi chú/ <i>Note</i>
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán/ <i>Solvency ratio</i>			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn/ <i>Current ratio</i> :	2.8	3.86	
Tài sản ngắn hạn/ Nợ ngắn hạn (<i>Short term Asset/Short term debt</i>)			
+ Hệ số thanh toán nhanh/ <i>Quick ratio</i> :	1.58	1.3	
Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho Nợ ngắn hạn <i>Short term Asset - Inventories</i> <i>Short term Debt</i>			
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn/ <i>capital structure Ratio</i>			
+ Hệ số Nợ/ Tổng tài sản (<i>Debt/Total assets ratio</i>)	0.34	0.25	
+ Hệ số Nợ/ Vốn chủ sở hữu (<i>Debt/Owners' Equity ratio</i>)	0.52	0.34	

3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động/ <i>Operation capability Ratio</i> + Vòng quay hàng tồn kho/ <i>Inventory turnover:</i> Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân (<i>Cost of goods sold/Average inventory</i>) Doanh thu thuần/Tổng tài sản (<i>Net revenue/ Total Assets</i>)	0.21	0.18	
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời/ <i>Target on Profitability</i> + Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần (<i>profit after tax/ Net revenue Ratio</i>) + Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu (<i>profit after tax/ total capital Ratio</i>) + Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản (<i>profit after tax/ Total assets Ratio</i>) + Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần (<i>Operating profit/ Net revenue Ratio</i>) 	0.41	0.27	
	0.19	0.08	
	0.12	0.06	
	0.53	0.34	

5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu/ *Shareholders structure, change in the owner's equity.*

a) Cổ phần/*Shares:*

Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành:	60.989.950
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng:	60.989.950
Cổ phiếu phổ thông:	60.989.950
Cổ phiếu ưu đãi:	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại:	

Cổ phiếu phổ thông:	
Cổ phiếu ưu đãi:	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành:	60.989.950
Cổ phiếu phổ thông:	60.989.950
Cổ phiếu ưu đãi:	-

b) Cơ cấu cổ đông/Shareholders structure:

STT	Đối tượng	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số lượng cổ đông	Cơ cấu cổ đông (*) Shareholding structure	
					Tổ chức	Cá nhân
NO.	Subject	Number of shares	Proportional ownership (%)	Number of shareholders	Institution	Individual
1	Cổ đông lớn/ Major Shareholders	18.145.172	29.75	4		4
	- Trong nước/Domestic	18.145.172	29.75	4		4
	- Nước ngoài/Foreign					
2	Cổ đông khác/ Other shareholders	42.844.778	70.25	6.548	41	6.507
	- Trong nước/ Domestic	37.854.778	62.06	6.352	20	6.332
	- Nước ngoài/Foreign	4.990.000	8.18	196	21	175
TỔNG CỘNG/ TOTAL		60.989.950	100%	6.552	41	6.511
Trong đó: - Trong nước/Domestic		55.999.950	91.81	6.356	20	6.336
- Nước ngoài/Foreign		4.999.950	8.18	196	21	175

(TÓM TẮT NỘI DUNG SỔ CỔ ĐÔNG CHÓT NGÀY 22/03/2023 ĐỂ THỰC HIỆN QUYỀN THAM DỰ ĐHĐCĐ THƯỜNG NIÊN 2023)

c) Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu/ *Change in the owner's equity*: Không có

d) Giao dịch cổ phiếu quỹ/ *Transaction of treasury stocks*: Không có

e) Các chứng khoán khác/ *Other securities*: Không có

III. Báo cáo và đánh giá của Ban Giám đốc/ *Report and assessment of the Board of Management*

1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh/ *Assessment of operating results*

Năm 2022, kế hoạch thực hiện các chỉ tiêu tài chính của Công ty không đạt 100% như mong đợi, nguyên nhân chủ yếu từ khách quan mang lại như thị trường bị suy thoái vào cuối năm 2022, bên cạnh đó còn tồn tại yếu tố chủ quan trong công tác chỉ đạo, giám sát và đôn đốc công việc thực hiện của Ban TGD.

2. Tình hình tài chính/ *Financial Situation*

a) Tình hình tài sản/ *Assets*

Phân tích tình hình tài sản, biến động tình hình tài sản (phân tích, đánh giá hiệu quả sử dụng tài sản và nợ phải thu quá hạn ảnh hưởng đến kết quả hoạt động kinh doanh)/ *Analysis of assets and changes in assets (analysis and assessment of the efficiency of assets usage and bad receivable debts that affect operating results).*

Chỉ tiêu	2021		2021	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	1,827,833,189,301	97.38	1,606,656,203,420	95.33
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	371,121,019,724		26,183,711,753	
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	276,918,140,503		236,470,185,963	
IV. Hàng tồn kho	1,154,740,447,861		1,255,770,195,948	
V. Tài sản ngắn hạn khác	25,053,581,213		31,632,109,756	
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	49,155,666,193	2.62	78,623,707,892	4.7
I. Các khoản phải thu dài hạn	5,000,000		5,000,000	
II. Tài sản cố định	27,827,745,643		45,271,571,713	
IV. Tài sản dở dang dài hạn	12,120,701,969		23,146,465,858	
V. Đầu tư tài chính dài hạn	8,599,250,000		8,307,200,000	
VI. Tài sản dài hạn khác	602,968,581		1,893,470,321	
Tổng tài sản	1,876,988,855,494	100	1,685,279,911,312	100

b) Tình hình nợ phải trả/ *Debt Payable*

- Phân tích nợ phải trả xấu, ảnh hưởng chênh lệch của tỉ lệ giá hồi đoái đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty, ảnh hưởng chênh lệch lãi vay/ *Analysis of*

outstanding debts, impact of the exchange rate changes on operating results of the company, and the cost of borrowing to the company's results.
 Công ty không có các khoản vay quá hạn chưa thanh toán

3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý/ Improvements in organizational structure, policies, management. Không có

4. Kế hoạch phát triển trong tương lai/ Development plans in the future:

Những chỉ tiêu phấn đấu năm 2023:

STT	NỘI DUNG	Giá trị
1	Doanh Thu	700 tỷ đồng
2	Lợi nhuận trước thuế	300 tỷ đồng
3	Cổ tức	25%
4	Thu nhập bình quân	23.000.000 đ/1ng/th

Tiếp tục nghiên cứu tìm kiếm cơ hội đầu tư các dự án mới để tạo công việc cho Công ty trong những năm tiếp theo.

5. Giải trình của Ban Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán (nếu có) – Không có

6. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của công ty/ Report related impact of the Company on the environment and society:

6.1. Quản lý nguồn nguyên vật liệu/ Management of raw materials:

a) Tổng lượng nguyên vật liệu được sử dụng để sản xuất và đóng gói các sản phẩm và dịch vụ chính của tổ chức trong năm/ The total amount of raw materials used for the manufacture and packaging of the products as well as services of the organization during the year.

Không có thông tin chính xác

b) Báo cáo tỉ lệ phần trăm nguyên vật liệu được tái chế được sử dụng để sản xuất sản phẩm và dịch vụ chính của tổ chức/ The percentage of materials recycled to produce products and services of the organization.

Không có thông tin chính xác

6.2. Tiêu thụ năng lượng/ Energy consumption:

a) Năng lượng tiêu thụ trực tiếp và gián tiếp/ Energy consumption - directly and indirectly.

b) Năng lượng tiết kiệm được thông qua các sáng kiến sử dụng năng lượng hiệu quả/ Energy savings through initiatives of efficiently using energy.

Không có

c) Các báo cáo sáng kiến tiết kiệm năng lượng (cung cấp các sản phẩm và dịch vụ tiết kiệm năng lượng hoặc sử dụng năng lượng tái tạo); báo cáo kết quả của các sáng kiến này/ *The report on energy saving initiatives (providing products and services to save energy or use renewable energy); report on the results of these initiatives.*

Không có

6.3. *Tiêu thụ nước:* (mức tiêu thụ nước của các hoạt động kinh doanh trong năm)/ *Water consumption (water consumption of business activities in the year)*

a) Nguồn cung cấp nước và lượng nước sử dụng/ *Water supply and amount of water used.*

Không có thông tin chính xác

b) Tỷ lệ phần trăm và tổng lượng nước tái chế và tái sử dụng/ *Percentage and total volume of water recycled and reused.*

Không có thông tin chính xác

6.4. *Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường/ Compliance with the law on environmental protection:*

a) Số lần bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường/ *Number of times the company is fined for failing to comply with laws and regulations on environment.*

Không

b) Tổng số tiền do bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường/ *The total amount to be fined for failing to comply with laws and regulations on the environment.*

Các dự án của Công ty luôn tuân thủ các quy định về hồ sơ pháp lý, đáp ứng các chuẩn mực về bảo vệ môi trường.

6.5. *Chính sách liên quan đến người lao động/ Policies related to employees*

a) Số lượng lao động, mức lương trung bình đối với người lao động/ *Number of employees, average wages of workers.*

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

Thu nhập Bình quân 23 triệu đồng/ng/th.

b) Chính sách lao động nhằm đảm bảo sức khỏe, an toàn và phúc lợi của người lao động/ *Labor policies to ensure health, safety and welfare of workers.*

- Đối với người lao động trong công ty, HĐQT Công ty luôn quan tâm đảm bảo chế độ lương, thưởng, BHYT, BHXH cho toàn thể cán bộ nhân viên Công ty. Trong năm

không có CBNV bị nghỉ việc. Hàng năm, Công ty đều tổ chức cho CBNV khám sức khỏe định kỳ, du lịch nghỉ hè, chế độ ăn trưa tại nhà ăn được đảm bảo VSATTP. Phòng Y Tế Công ty cấp phát thuốc cho CBNV, làm thủ tục xét nghiệm PCR, mua thiết bị vật tư y tế như bình Oxy, thuốc, bộ xét nghiệm Covid.. tuân thủ công tác phòng chống dịch bệnh.

c) Hoạt động đào tạo người lao động/ *Training employees*

- Số giờ đào tạo trung bình mỗi năm, theo nhân viên và theo phân loại nhân viên/ *The average number of training hours per year, according to the staff and classified staff.*

Không có thông tin chính xác

- Các chương trình phát triển kỹ năng và học tập liên tục để hỗ trợ người lao động đảm bảo có việc làm và phát triển sự nghiệp/ *The skills development and continuous learning program to support workers employment and career development.*

Công ty vẫn luôn thông báo các lớp/ khóa đào tạo cập nhật chế độ kế toán, kiểm toán, chế độ về xây dựng cơ bản, tư vấn giám sát công trình, ... tới các phòng/ ban/ chi nhánh để cử cán bộ, nhân viên tham gia.

6.6. Báo cáo liên quan đến trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương/ *Report on responsibility for local community.*

- Dù tình hình kinh doanh năm 2022 còn gặp nhiều khó khăn nhưng HĐQT Công ty luôn phát huy tinh thần trách nhiệm của doanh nghiệp thực hiện nhiệm vụ chính trị và xã hội đối với cộng đồng xã hội. Cụ thể, trong năm 2022, Công ty chi tiền thăm hỏi các gia đình TBLS, hỗ trợ hội cựu chiến binh, ủng hộ chính quyền địa phương nơi Công ty đặt trụ sở chính và đầu tư dự án các chương trình khuyến học, trung thu, sự kiện.. Đặc biệt, trong năm qua công đoàn Công ty đã phát động toàn thể CBNV Công ty ủng hộ 1 ngày lương và Công ty trích quỹ Phúc Lợi ủng hộ từ thiện cho các hộ gia đình bị ảnh hưởng lũ lụt thiên tai tại xã Vĩnh Xuân – Huyện Phú Vang – Tỉnh Thừa Thiên Huế số tiền hơn 400tr đồng.
- Các dự án đầu tư của Công ty luôn tuân thủ các quy định về hồ sơ pháp lý, đáp ứng các chuẩn mực về bảo vệ môi trường.

6.7. Báo cáo liên quan đến hoạt động thị trường vốn xanh theo hướng dẫn của UBCKNN/ *Green capital market activities under the guidance of the SSC.*

Chưa tham gia

IV. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Công ty (đối với công ty cổ phần)/*Assessments of the Board of Management on the Company's operation (for joint*

stock companies)

1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty, trong đó có đánh giá liên quan đến trách nhiệm môi trường và xã hội/ Assessments of the Board of Management on the Company's operation, including the assessment related to environmental and social responsibilities.

- Toàn bộ các thành viên HĐQT, thành viên tiểu ban Kiểm toán nội bộ, ban tổng giám đốc, các trường/ phó phòng ban Công ty đều có chứng chỉ quản trị Công ty.
- Bà Nguyễn Thu Phương – TV Độc lập HĐQT hiện chưa bố trí theo học chương trình đào tạo về quản trị công ty do chưa thu xếp được thời gian.
- Trong năm 2022, HĐQT Công ty và bộ phận công bố thông tin thường xuyên cập nhật các quy định mới liên quan đến Luật Doanh nghiệp, Luật chứng khoán và các nghị định, thông tư, quy định CBTT áp dụng đối với Công ty đại chúng niêm yết.
- Thực hiện tốt công tác quan hệ nhà đầu tư và nghĩa vụ công bố thông tin.

2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Giám đốc công ty/Assessment of Board of Directors on Board of Management' performance

HĐQT Công ty tổ chức các cuộc họp định kỳ đưa ra các chủ trương mang tính định hướng và giao nhiệm vụ công việc cần triển khai cho từng tháng, quý để đảm bảo công tác điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của ban TGD duy trì ổn định và hiệu quả. Trong năm 2022, Công ty tập trung gấp rút hoàn thiện các nội dung liên quan đến bàn giao hạ tầng, quản lý vận hành, GPMB các vị trí còn tồn tại cho 2 dự án KĐT Dịch Vọng và KĐT BQL32. HĐQT Công ty đã chỉ đạo thành lập tổ công tác thực hiện nhiệm vụ rà soát hồ sơ pháp lý, xử lý các tồn tại của các dự án do công ty làm chủ đầu tư từ ngày 24/03/2022. Tổ rà soát gồm các thành viên Ban TGD, trưởng ban QLDA, các chuyên viên chính. Bước đầu tổ rà soát đã tích cực phối hợp cùng chính quyền địa phương, cơ quan sở ban ngành, công ty liên doanh, và các chủ hộ trong diện cưỡng chế đất và thu được một số kết quả khả quan trong công tác GPMB, ký gia hạn hợp đồng thuê đất, xin gia hạn tiến độ thực hiện dự án ..

3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị/ Plans, orientations of the Board of Directors

Dự án KĐT BQL32:

- Phần đầu trong Quý 2/2023 tập trung giải phóng dứt điểm xong mặt bằng 2 vị trí LK6 còn tồn tại tại dự án, có giải pháp để đền bù thỏa đáng cho người dân.
- Hoàn thành xong toàn bộ sổ đỏ cho các căn BT, LK còn lại tại dự án.

- Cùng cố, hoàn thiện hạ tầng để bàn giao xong cho chính quyền địa phương quản lý.
- Bàn giao công việc quản lý vận hành dự án cho tổ tự quản do cư dân bầu.
- Công tác kinh doanh phần còn lại của dự án KĐT BQL 32 hiện đang còn một số căn nhà vườn bán đợt cuối nộp chậm tiến độ, Công ty đã yêu cầu PKT và phòng ĐTKD tập trung thu hồi công nợ trong quý 1/2023.

Dự án KĐT Dịch Vọng

- Phần đấu GPMB xong vị trí No11 để sớm làm thủ tục thi công trong năm 2023.
- Hoàn tất thủ tục xin gia hạn tiến độ thực hiện dự án với UBND TP HN.

Dự án Khu đô thị tại các phường Cao Thắng, Hà Khánh, Hà Lâm TP Hạ Long

- Hoàn thành xong hồ sơ làm sổ đỏ cho các lô đất tại DA.
- Phần đấu thanh quyết toán và nghiệm thu toàn bộ khối lượng công việc trước 30/06/2023.
- Trong quý 2/2023 hoàn thành xong công tác GPMB tại dự án. Sau đó tiến hành làm hồ sơ giao đất giai đoạn II.
- Làm thủ tục với sở XD đưa dự án ra kinh doanh ngay sau khi xong các thủ tục chứng nhận hoàn thành toàn bộ hạ tầng của dự án.

Khu đất trụ sở Công ty tại phường Đông Ngạc – Bắc Từ Liêm – HN: Hoàn thành xong thủ tục thuê đất 50 năm.

Đối với các dự án mới tại Tỉnh Quảng Ninh và TP Hà Nội:

Tiếp tục nghiên cứu, tìm kiếm cơ hội đầu tư các dự án mới để mở rộng quỹ đất và tạo công việc cho Công ty cho những năm tiếp theo.

V. Quản trị công ty/Corporate governance :

1. Hội đồng quản trị/ Board of Directors

a) Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị/*Members and structure of the Board of Directors:*

STT	Thành viên HĐQT	Tỷ lệ sở hữu cổ phần	Chức danh khác tại các tổ chức khác
1	Nguyễn Văn Kha	5.95%	Không có
2	Đình Quang Chiến	12.74%	Chủ tịch HĐQT Công ty CP Đầu tư và phát triển Điện miền trung; Thành viên HĐQT

			Công ty BHT
3	Vũ Gia Cường	6.06%	Không có
4	Nguyễn Hồng Khiêm	1.63%	Không có
5	Lê Minh Tuấn	5.00%	Không có
6	Trần Quang Hiện	0%	Không có
7	Nguyễn Thu Phương	0%	Không có

b) Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị/*The committees of the Board of Director:*

Tiểu ban kiểm toán nội bộ gồm có 8 thành viên. Cụ thể:

STT	HỌ TÊN	NHIỆM VỤ
1	Ông Trần Quang Hiện	UV độc lập HĐQT trưởng ban.
2	Bà Nguyễn Thu Phương	UV độc lập HĐQT - Phó ban
3	Ông Lê Minh Tuấn	Phó ban
4	Ông Đinh Đức Tiếp	Thành viên
5	Ông Đỗ Huy Khải	Thành viên chuyên trách
6	Bà Nguyễn Thị Diệu Linh	Thành viên
7	Ông Nguyễn Hải Long	Thành viên
8	Ông Trần Xuân Cường	Thành viên

- Trong năm 2022, tiểu ban Kiểm toán nội bộ Công ty đã thực hiện 02 cuộc kiểm toán tại đơn vị trực thuộc với nội dung rà soát các hồ sơ pháp lý dự án, kiểm toán nội bộ báo cáo tài chính quý và năm, kiểm tra các hạng mục chi phí, công nợ phải thu khách hàng.

c) Hoạt động của Hội đồng quản trị/*Activities of the Board of Directors:*

- HĐQT Công ty trong năm 2022 đã tổ chức 11 cuộc họp. Các thành viên HĐQT đều tham gia đầy đủ và biểu quyết nhất trí 100%, thể hiện sự đoàn kết, đồng thuận trong việc đưa ra các định hướng quan trọng của Công ty.
- Các cuộc họp HĐQT phê duyệt các nội dung quan trọng liên quan đến xây dựng và quản lý vận hành dự án KĐTMT BQL32; Phê duyệt các nội dung chi phí đầu tư thực hiện dự án kinh doanh hạ tầng khu đô thị tại các phường Cao Thắng, Hà Khánh, Hà Lâm; Đầu tư cải tạo, sửa chữa trụ sở cũ Công ty tại phường Đông Ngạc – Bắc Từ Liêm – HN; Giải phóng mặt bằng các vị trí còn tồn tại tại các dự án do Công ty làm chủ đầu tư như vị trí N011 dự án KĐTMT Dịch Vọng, khu LK6 Khu đô thị mới Bắc quốc lộ 32, 02 vị trí tại Miếu Thờ - Dự án khu đô thị tại các phường Cao Thắng, Hà Khánh và Hà Lâm thành phố Hà Long, 02 ô đất cạnh trụ sở Công ty cũ tại Phường Đông Ngạc; Nghiên cứu, đánh giá tính khả thi của các dự án tiềm năng. Bên cạnh đó, HĐQT tổ chức các cuộc họp mở rộng cùng các thành viên ban TGD và các trưởng/ phó các phòng ban để đưa ra các định hướng trong điều hành, nắm được chi tiết tiến độ công việc và cùng tháo gỡ các vướng mắc, khó khăn trong quá trình triển khai công việc đặc biệt là nội dung liên quan đến Giải phóng mặt bằng, thu hồi công nợ, hồ sơ thủ tục đầu tư dự án.
- Các Nghị quyết/Quyết định của Hội đồng quản trị /Resolutions/Decisions of the Board of Directors (annual report):

Stt No.	Số Nghị quyết/ Quyết định Resolution/Decision No.	Ngày Date	Nội dung Content	Tỷ lệ thông qua Approval rate
1	01/2022/NQ-HĐQT-LIDECO	24/01/2022	- Phê duyệt báo cáo kết quả kiểm kê và báo cáo ước thực hiện kết quả hoạt động kinh doanh năm 2021. Dự kiến một số chỉ tiêu kinh doanh cho năm 2022. Một số nhiệm vụ công việc trọng tâm thực hiện trong năm 2022. - Phê duyệt chi thường Tết, lịch nghỉ tết Nguyên đán của Công ty.	7/7
2	02/2022/NQ-HĐQT-LIDECO	21/02/2022	- Thông qua kế hoạch tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm 2022. - Phê duyệt một số nội dung chi phí liên quan đến công tác xây dựng và quản lý vận hành dự án KĐTMT BQL32.	7/7
3	03/2021/NQ-HĐQT-LIDECO	24/03/2022	- Thông qua thời gian, địa điểm, nội dung ĐHĐCĐ thường niên năm 2022. - Phê duyệt thành lập tổ công tác thực hiện nhiệm vụ rà soát hồ sơ pháp lý, xử lý các tồn tại của các dự án do công ty làm chủ đầu tư.	7/7

4	04/2022/NQ-HĐQT-LIDECO	07/04/2022	- Sơ kết tình hình kinh doanh quý 1 năm 2022 và kế hoạch công việc cần triển khai. - Phê duyệt lịch nghỉ lễ hội đền Hùng và nghỉ lễ Quốc tế lao động.	7/7
5	05/2022/NQ-HĐQT-LIDECO	18/05/2022	- Phê duyệt một số tờ trình của các phòng, ban, chi nhánh liên quan đến công tác thi công xây dựng và quản lý dự án. - Phê duyệt chương trình du lịch hè năm 2022 của Công ty. - Hợp bàn các nội dung liên quan đến đầu tư dự án, giải phóng mặt bằng - Phê duyệt kế hoạch chi trả cổ tức bằng tiền mặt phần còn lại của năm 2021 cho cổ đông.	7/7
6	06/2022/NQ-HĐQT-LIDECO	06/06/2022	- Phê duyệt chi phí liên quan đến khu đất trụ sở cũ Công ty – Phường Đồng Ngạc – Bắc Từ Liêm – Hà Nội. - Một số nội dung khác. - Phê duyệt kết quả hoạt động kinh doanh 6 tháng đầu năm 2022 và một số nhiệm vụ công việc trọng tâm phần đầu thực hiện 6 tháng cuối năm 2022.	7/7
7	07/2022/NQ-HĐQT-LIDECO	18/07/2022	- Phê duyệt một số nội dung chi phí phát sinh trong công tác đầu tư thực hiện dự án kinh doanh hạ tầng khu đô thị tại các phường Cao Thắng, Hà Khánh, Hà Lâm. - Thống nhất số liệu do Phòng TC-KT lập tại Báo cáo kiểm kê tài sản toàn công ty có đến 30/06/2022. - Nghe Ban TGD báo cáo các phương án đầu tư dự án. - Thông qua một số nội dung chi phí đầu tư thực hiện dự án kinh doanh hạ tầng khu đô thị tại các phường Cao Thắng, Hà Khánh, Hà Lâm - Công tác tổ chức cán bộ và một số nội dung khác.	7/7
8	08/2022/NQ-HĐQT-LIDECO	19/08/2022	- Thông qua một số nội dung chi phí liên quan tới cải tạo, sửa chữa trụ sở cũ Công ty tại phường Đồng Ngạc đợt 1. - Thông qua ký mới và thanh lý hợp đồng cũ với các đơn vị quản lý vận hành dự án KĐT BQL32.	7/7
9	09/2022/NQ-HĐQT-LIDECO	10/09/2022	- Sơ kết tình hình thực hiện kế hoạch kinh doanh 9 tháng đầu năm và nhiệm vụ công việc thực hiện quý 4/2022. - Phê duyệt một số nội dung chi phí liên quan đến đầu tư dự án. - Phê duyệt chương trình ủng hộ từ thiện	7/7
10	10/2022/NQ-HĐQT-LIDECO	18/10/2022		7/7

11	11/2022/NQ-HĐQT-LIDECO	08/12/2022	cho các hộ gia đình bị ảnh hưởng lũ lụt thiên tai tại xã Vĩnh Xuân – Huyện Phú Vang – Tỉnh Thừa Thiên Huế - Nghe chỉ nhánh báo cáo phương án thay đổi tổng mặt bằng, phương án kiến trúc & mức đầu tư hạng mục nhà ở xã hội tại dự án Dự án Khu đô thị tại các phường Cao Thắng, Hà Khánh, Hà Lâm TP Hạ Long. - Nghe ban TGD báo cáo công tác GPMB các vị trí còn tồn tại tại các dự án của Công ty đang đầu tư. – Phê duyệt một số nội dung chi phí liên quan đến công tác quản lý vận hành dự án KĐT BQL 32. - Phê duyệt chương trình nghỉ Tết Dương Lịch, Đại hội Công Đoàn và một số nội dung khác liên quan đến tổ chức nhân sự.	7/7
----	------------------------	------------	--	-----

d) Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập/*Activities of independent members of the Board of Directors.*

Theo sự phân công nhiệm vụ của HĐQT Công ty. Thành viên độc lập của HĐQT là Ông Trần Quang Hiện được HĐQT Công ty giao nhiệm vụ trưởng ban ủy ban kiểm toán & phụ trách tiểu ban kiểm toán nội bộ (TBKTNB) trực thuộc Hội đồng quản trị (HĐQT). Bà Nguyễn Thu Phương được HĐQT Công ty giao nhiệm vụ phó tiểu ban kiểm toán nội bộ.

e) Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị có chứng chỉ đào tạo về quản trị công ty

1. Ông Nguyễn Văn Kha
2. Ông Đinh Quang Chiến
3. Ông Vũ Gia Cường
4. Ông Nguyễn Hồng Khiêm
5. Ông Lê Minh Tuấn
6. Ông Trần Quang Hiện

2. Ủy ban kiểm toán / Audit Committee

a) Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát/ Ủy ban kiểm toán/*Members and structure of the Board of Supervisors/ Audit Committee:* (danh sách thành viên Ban kiểm soát, tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết và các chứng khoán khác do công ty phát hành/*The list of members of the Board of Supervisors, ownership percentages of voting shares and*

	Danh sách thành viên Ủy ban kiểm toán	Số lượng CP nắm giữ	Tỷ lệ nắm giữ
1.	Ông Trần Quang Hiện	0	0
2	Ông Nguyễn Văn Kha	3,630,160	5.95%

3. Ông Đinh Quang Chiến

7,771,150

12.74%

other securities issued by the company).

b) Hoạt động của Ủy ban kiểm toán/ *Activities of the Audit Committee*: (đánh giá hoạt động của Ủy ban kiểm toán, nêu cụ thể số lượng các cuộc họp của Ủy ban kiểm toán, nội dung và kết quả của các cuộc họp/ *Assessing activities of the Board of Supervisors/ Audit Committee, specifying the number of Board of Supervisors' / Audit Committee's meetings, their contents and results*).

Ủy ban kiểm toán thực hiện đúng chức năng, nhiệm vụ đã được quy định trong quy chế. Tham gia các cuộc họp cùng các thành viên HĐQT, ban TGD điều hành, trưởng phó các phòng ban hàng quý để bám sát tình hình hoạt động kinh doanh của công ty, đưa ra các ý kiến tư vấn kịp thời nhằm giảm thiểu rủi ro trong quá trình điều hành, tích cực trao đổi các thông tin về giải phóng mặt bằng, đầu tư dự án, công tác tài chính và kinh doanh sản phẩm của công ty thông qua các cuộc họp định kỳ của ban TGD.

UBKT giám sát việc tuân thủ các quy định trong tổ chức họp Đại hội cổ đông thường niên, đầu năm đưa ra kế hoạch thực hiện công việc cho tiểu ban KTNB, đảm bảo công tác tài chính, đầu tư của Công ty phù hợp các quy định pháp luật hiện hành.

Cập nhật và hoàn thiện hệ thống các văn bản quản trị, quản lý và điều hành nội bộ, quy trình hoạt động các phòng/ban của Công ty nhằm chuẩn hóa hoạt động và nâng cao hiệu quả hệ thống kiểm soát nội bộ;

Cuộc họp Ủy ban Kiểm toán/Meetings of Audit Committee

Stt No.	Thành viên BKS/ Ủy ban Kiểm toán <i>Members of Board of Supervisors/ Audit Committee</i>	Số buổi họp tham dự <i>Number of meetings attended</i>	Tỷ lệ tham dự họp <i>Attendance rate</i>	Tỷ lệ biểu quyết <i>Voting rate</i>	Lý do không tham dự họp <i>Reasons for absence</i>
1	Ông Trần Quang Hiện	Trưởng ban	4/4	4/4	
2	Ông Đinh Quang Chiến	Thành viên	4/4	4/4	
3	Ông Nguyễn Văn Kha	Thành viên	4/4	4/4	

3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban giám đốc / *Transactions, remunerations and interests of the Board of Directors, Board of Management.*

a) Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích/ *Salary, rewards, remuneration and benefits:*
Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

- Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt trong năm 2022 chi tiết như sau:

	Tiền lương	Thưởng	Thù lao	Cộng thu nhập
Năm nay				
Nguyễn Văn Kha – Chủ tịch HĐQT/Thành viên UBKT	828.480.000	1.091.000.000	1.000.000.000	2.919.480.000
Đinh 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
Đinh 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
Cộng	7.142.384.617	7.845.000.000	4.759.127.000	19.746.511.617

- Đối với các thành viên HĐQT kiêm nhiệm chức danh trong bộ máy điều hành Công ty: Hưởng lương theo quy chế trả lương của Công ty.
- Chi phí hoạt động của HĐQT năm 2022 tuân thủ theo quy chế hoạt động và quy chế quản lý tài chính của Công ty.

b) Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ/ *Transactions of internal shareholders:*

Stt No	Người thực hiện giao dịch <i>Transaction executor</i>	Quan hệ với người nội bộ <i>Relations hip with intern</i>	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ <i>Number of shares owned at the beginning of the period</i>		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ <i>Number of shares owned at the end of the period</i>		Lý do tăng, giảm (mua, bán, chuyển đổi, thưởng...) <i>Reasons for increasing, decreasing (buying, selling)</i>
			Số cổ phiếu <i>Number of shares</i>	Tỷ lệ <i>Percentage</i>	Số cổ phiếu <i>Number of shares</i>	Tỷ lệ <i>Percentage</i>	

		ai perso ns					ng, converting, rewarding, etc.)
1	Ông Nguyễn Hồng Khiêm	TV HĐQT	1.033.824	1.7%	925.024	1.52%	Giảm số lượng cổ phiếu nắm giữ
2	Bà Nguyễn Thị Mai	Người có liên quan	3.300.040	5.41%	2.931.440	4.48%	Giảm số lượng cổ phiếu nắm giữ
3	Đỗ Thị Thu Hiền	Người có liên quan	0	0	73.400	0.001%	

c) Hợp đồng hoặc giao dịch với cổ đông nội bộ/ Contracts or transactions with internal shareholders:

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:

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

	Năm nay	Năm trước
Ứng trước tiền thuê mặt bằng		7.471.000.612
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 BCTCSố V.5, V.12 và V.15a.		

d) Việc thực hiện các quy định về quản trị công ty/ *Implementation of regulations on corporate governance:*

- Công ty tuân thủ đầy đủ các quy định về quản trị Công ty, thường xuyên cập nhật các quy định mới, tham gia các diễn đàn, hội thảo liên quan đến quản trị Công ty, về môi trường, tăng trưởng xanh và phát triển bền vững nhằm nâng cao chuẩn mực và thực tiễn trong công tác quản trị của Công ty CP Phát triển Đô thị Từ Liêm.

VI. Báo cáo tài chính/ *Financial statements*

1. Ý kiến kiểm toán/Auditor's opinions

- 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.

2. Báo cáo tài chính được kiểm toán/Audited financial statements (Báo cáo tài chính năm đã được kiểm toán bao gồm: Bảng cân đối kế toán; Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh; Báo cáo lưu chuyển tiền tệ; Bản thuyết minh Báo cáo tài chính theo quy định pháp luật về kế toán và kiểm toán. /Audited annual financial statements include: Balance sheet; Income statement; Cash flow statement; Financial Statements Explanation. In case the company has to prepare consolidated or general Financial Statements in accordance to the law on accounting and audit, the Financial Statements presented in the Annual Reports shall be the consolidated Financial Statements; and the addresses where the financial statements of the parent company or the general Financial Statements or the financial statements of superior accounting units to be published and provided).

chi tiết đính kèm hoặc tham khảo tại link bên dưới

<http://lodeco.vn/?p=6572>

XÁC NHẬN CỦA ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT CỦA CÔNG TY CONFIRMATION BY THE COMPANY'S LEGAL REPRESENTATIVE

Chủ tịch Hội đồng quản trị



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

MỤC LỤC

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



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 Tiệp	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2019
Ông Đỗ Huy Khải	Kế toán trưởng	Bổ nhiệm ngày 20 tháng 4 năm 2015

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.

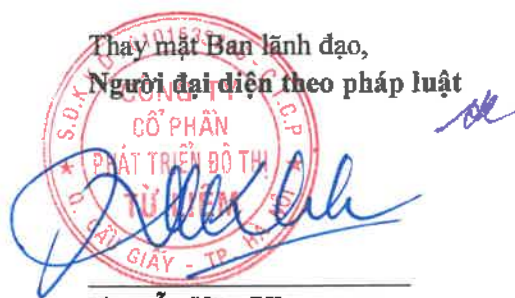
Ban lãnh đạo đảm bảo các sổ kế toán thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các sổ sách kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Ban lãnh đạo cũng chịu trách nhiệm quản lý các tài sản của Công ty và do đó đã thực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



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 Thu – 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
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.606.656.203.420	1.827.833.189.301
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	26.183.711.753	371.121.019.724
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
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		56.600.000.000	-
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2a	56.600.000.000	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		236.470.185.963	276.918.140.503
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		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		1.255.770.195.948	1.154.740.447.861
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		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		31.632.109.756	25.053.581.213
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 - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		78.623.707.892	49.155.666.193
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		5.000.000	5.000.000
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.5b	5.000.000	5.000.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		45.271.571.713	27.827.745.643
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)
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
<i>Nguyên giá</i>	231		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		23.146.465.858	12.120.701.969
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		-	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		8.307.200.000	8.599.250.000
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2b	26.004.980.980	26.004.980.980
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(17.697.780.980)	(17.405.730.980)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		1.893.470.321	602.968.581
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		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1.685.279.911.312	1.876.988.855.494

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
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		427.359.873.709	647.922.150.374
I. Nợ ngắn hạn	310		416.499.640.709	637.061.917.374
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		-	-
II. Nợ dài hạn	330		10.860.233.000	10.860.233.000
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.15b	10.860.233.000	10.860.233.000
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		-	-
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

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
D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU		400		1.257.920.037.603	1.229.066.705.120
I. Vốn chủ sở hữu		410	V.17	1.257.920.037.603	1.229.066.705.120
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		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác		430		-	-
1. Nguồn kinh phí		431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định		432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		440		1.685.279.911.312	1.876.988.855.494

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Lập, ngày 30 tháng 3 năm 2023

Người đại diện theo pháp luật



Nguyễn Kim Huệ



Đỗ Huy Khải



Nguyễn Văn Kha

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: 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	VL1	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	VL2	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	VL3	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	VL5	5.132.630.128	8.320.044.591
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VL6	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
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
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)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(137.025.866.966)	327.949.088.154
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	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
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(55.436.566.005)	30.388.277.958

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 số minh	Năm nay	Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32	-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	-	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)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(152.474.875.000)	(275.505.103.925)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	(344.937.307.971)	82.832.262.187
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60 V.1	371.121.019.724	288.288.757.537
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70 V.1	26.183.711.753	371.121.019.724

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 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

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 N09B1, 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 N09B1, 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 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)

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.

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)

9. Hợp đồng hợp tác kinh doanh

Hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát

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

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

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

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

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

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

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

11. Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần

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

12. Phân phối lợi nhuận

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: 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 phân công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính.

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

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

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
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
Cộng	26.183.711.753	371.121.019.724

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 liền kề 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:

	Năm nay	Năm trước
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)
Cộng	17.697.780.980	17.405.730.980

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối năm	Số đầu năm
Các khách hàng mua nhà tại Dự án khu chung cư lô 4,5 - đường Trần Hưng Đạo - Hạ Long	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
Cộng	3.307.690.569	12.242.972.515

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**

	Số cuối năm	Số đầu năm
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
Cộng	9.368.780.165	45.092.148.425

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu các bên liên quan	184.083.470.000	186.528.470.000
Ông Trần Trọng Nghĩa ⁽ⁱ⁾	184.083.470.000	186.528.470.000
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	39.710.245.229	33.054.549.563
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 ⁽ⁱⁱ⁾	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
Cộng	223.793.715.229	219.583.019.563

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

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

5b. Phải thu dài hạn khác

Là khoản đặt cọc tiền sử dụng nước.

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**

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

(*) 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**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
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	-
Cộng	85.157.579	1.495.164.695

7b. Chi phí trả trước dài hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
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	-
Cộng	1.893.470.321	602.968.581

8. Tài sản cố định hữu hình

	<u>Nhà cửa, vật kiến trúc</u>	<u>Máy móc và thiết bị</u>	<u>Phương tiện vận tải, truyền dẫn</u>	<u>Thiết bị, dụng cụ quản lý</u>	<u>Cộng</u>
Nguyên giá					
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
Số cuối năm	52.479.562.742	178.825.000	20.628.689.545	1.021.752.727	74.308.830.014
Trong đó:					
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	-	-	-	-	-
Giá trị hao mòn					
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
Số cuối năm	14.303.120.631	178.825.000	13.759.113.972	796.198.698	29.037.258.301

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 kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	23.624.330.419	-	3.808.546.424	285.712.792	27.718.589.635
Số cuối năm	38.176.442.111	-	6.869.575.573	225.554.029	45.271.571.713
<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)
Số cuối năm	327.468.000	(327.468.000)	-

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
Cộng	23.146.465.858	12.120.701.969

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
Cộng	44.394.288.720	40.007.001.994

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>	-	54.571.265.538
Ông Nguyễn Văn Kha	-	2.174.075.538
Bà Đinh 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>	88.320.339.263	170.716.630.266
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
Cộng	88.320.339.263	225.287.895.804

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)	-	-
Cộng	71.046.351.368	692.850.909	49.672.104.301	(99.494.603.127)	21.223.852.542	692.850.909

Thuế giá trị gia tăng

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

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	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%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp theo thuế suất phổ thông	27.088.063.135	62.647.473.367
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	(3.693.785.980)	(5.587.419.942)
Thuế thu nhập doanh nghiệp còn phải nộp	23.394.277.155	57.060.053.425

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:

	Hoạt động kinh doanh bất động sản	Hoạt động khác	Cộng
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
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	129.855.808.809	3.732.663.809	133.588.472.618
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:			
- 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
Thu nhập chịu thuế	130.553.094.772	4.887.220.901	135.440.315.673

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
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
Cộng	14.678.686.033	7.393.612.820

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**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	52.097.190.000	30.087.612.000
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	-
Phải trả các đơn vị và cá nhân khác	171.648.326.528	236.887.559.118
Kinh phí công đoàn	16.022.291	77.062.291
BHYT, BHXH, BHTN	-	4.334.333
Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô ⁽ⁱ⁾	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 ⁽ⁱⁱ⁾	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
Cộng	223.745.516.528	266.975.171.118

- (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:

	Năm nay	Năm trước
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)
Số cuối năm	16.443.229.848	20.414.575.932

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)
Số dư cuối năm trước	609.899.500.000	(104.521.661.588)	723.688.866.708	1.229.066.705.120
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)
Số dư cuối năm nay	609.899.500.000	(104.521.661.588)	752.542.199.191	1.257.920.037.603

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-ĐHĐCĐ 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
Cộng	10.490.480.275	10.490.480.275

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)

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
Cộng	391.277.326.966	576.723.888.348

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
Cộng	228.102.552.409	247.347.965.154

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
Cộng	6.200.897.107	7.764.518.022

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)
Cộng	292.050.000	(3.405.196.576)

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
Cộng	5.132.630.128	8.320.044.591

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
Cộng	29.650.373.498	25.179.004.740

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**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
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
Cộng	428.268.371	1.482.220.501

8. Chi phí khác

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
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
Cộng	1.140.413.791	7.924.980.310

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	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
Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	1.624	3.628

(*) 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-ĐHĐCĐ 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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
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
Cộng	380.788.965.840	277.323.603.841

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)

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

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

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

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

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

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

Giao dịch khác trong năm như sau:

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

	Tiền lương	Thưởng	Thù lao	Cộng thu nhập
Năm nay				
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/TGD	618.249.231	961.000.000	800.000.000	2.379.249.231
Lê Minh Tuấn – Thành viên HĐQT/Phó TGD	687.572.308	646.000.000	600.000.000	1.933.572.308
Nguyễn Hồng Khiêm – Thành viên HĐQT/Phó TGD	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
Cộng	7.142.384.617	7.845.000.000	4.759.127.000	19.746.511.617

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)

	Tiền lương	Thưởng	Thù lao	Cộng thu nhập
Năm trước				
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
Cộng	6.603.688.573	5.947.000.000	6.840.000.000	19.390.688.573

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