

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2020

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

## **MỤC LỤC**

	<b>Trang</b>
<b>1. Mục lục</b>	<b>1</b>
<b>2. Báo cáo của Ban lãnh đạo</b>	<b>2 - 4</b>
<b>3. Báo cáo kiểm toán độc lập</b>	<b>5 - 6</b>
<b>4. Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2020</b>	<b>7 - 10</b>
<b>5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020</b>	<b>11</b>
<b>6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020</b>	<b>12 - 13</b>
<b>7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020</b>	<b>14 - 34</b>

\*\*\*\*\*



## **BÁO CÁO CỦA BAN LÃNH ĐẠO**

Ban lãnh đạo Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Văn phòng Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm (sau đây gọi tắt là “Văn phòng Công ty”).

### **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:**

- Kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản ;
- Dịch vụ cho thuê kho, bến bãi, văn phòng;
- Kinh doanh bất động sản;
- San lấp mặt bằng, thi công nền móng công trình.

### **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**

<u>Họ và tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm</u>
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

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

BÁO CÁO CỦA BAN LÃNH ĐẠO (tiếp theo)

**Tiểu ban Kiểm toán nội bộ**

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm
Ông Trần Quang Hiện	Trưởng ban	Ngày 24 tháng 4 năm 2019
Ông Đinh Quang Chiến	Phó ban	Ngày 21 tháng 4 năm 2018
Ông Đỗ Huy Khải	Thành viên chuyên trách	Ngày 21 tháng 4 năm 2018
Bà Nguyễn Thị Diệu Linh	Thành viên	Ngày 21 tháng 4 năm 2018
Ông Nguyễn Lâm Giang	Thành viên	Ngày 21 tháng 4 năm 2018
Ông Nguyễn Hải Long	Thành viên	Ngày 21 tháng 4 năm 2018

**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

**Đại diện theo pháp luật**

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

**Kiểm toán viên**

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Văn phòng Công ty.

**Trách nhiệm của Ban lãnh đạo**

Ban lãnh đạo chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Văn phòng Công ty trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính 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 Văn phòng 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;
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Văn phòng 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.

Ban lãnh đạo đảm bảo các sổ kế toán thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính của Văn phòng 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 Văn phòng 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.

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

**BÁO CÁO CỦA BAN LÃNH ĐẠO (tiếp theo)**

---

**Phê duyệt Báo cáo tài chính**

Ban lãnh đạo phê duyệt Báo cáo tài chính đính kèm. Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Văn phòng Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2020, 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.

Thay mặt Ban lãnh đạo,

**Người đại diện theo pháp luật**



*(Handwritten signature in blue ink)*  
\_\_\_\_\_  
**Nguyễn Văn Kha**

Ngày 30 tháng 3 năm 2021

Head Office	: 02 Truong Son St., Tan Binh Dist., Ho Chi Minh City, Vietnam Tel: +84 (028) 3547 2972 Fax: +84 (028) 3547 2970	kttv@a-c.com.vn
Branch in Ha Noi	: 40 Giang Vo St., Dong Da Dist., Ha Noi City, Vietnam Tel: +84 (024) 3736 7879 Fax: +84 (024) 3736 7869	kttv.hn@a-c.com.vn
Branch in Nha Trang	: Lot STH 06A.01, Le Hong Phong II Urban Area, Phuoc Hai Ward, Nha Trang City, Vietnam Tel: +84 (0258) 246 5151 Fax: +84 (0258) 246 5806	kttv.nt@a-c.com.vn
Branch in Can Tho	: 15-13 Vo Nguyen Giap St., Cai Rang Dist., Can Tho City, Vietnam Tel: +84 (0292) 376 4995 Fax: +84 (0292) 376 4996	kttv.ct@a-c.com.vn

Số: 2.0338/21/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 kèm theo của Văn phòng Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm (sau đây gọi tắt là “Văn phòng Công ty”), được lập ngày 30 tháng 3 năm 2021, từ trang 07 đến trang 34, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

### 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 của Văn phòng 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 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 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 của Văn phòng Công ty 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 của Văn phòng 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. 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 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 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.

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 đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Văn phòng Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, 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.

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



**Nguyễn Hoàng Đức - Giám đốc**  
Số Giấy CNĐKHN Kiểm toán: 0368-2018-008-1

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2021



**Trần Kim Anh - Kiểm toán viên**  
Số Giấy CNĐKHN Kiểm toán: 1907-2018-008-1

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM - VĂN PHÒNG CÔNG TY**

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**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>1.670.136.193.882</b>	<b>1.417.519.255.840</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>265.094.462.295</b>	<b>115.583.298.561</b>
1. Tiền	111		5.824.462.295	35.583.298.561
2. Các khoản tương đương tiền	112		259.270.000.000	80.000.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		-	-
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>846.865.016.664</b>	<b>740.718.694.396</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	12.120.168.033	14.320.139.606
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	13.543.827.330	16.713.189.002
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133	V.5	631.299.753.349	477.497.030.410
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.6	189.901.267.952	232.188.335.378
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		-	-
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>558.148.173.140</b>	<b>561.157.851.244</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.7	558.148.173.140	561.157.851.244
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>28.541.783</b>	<b>59.411.639</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8a	28.541.783	59.411.639
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		-	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
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 - VĂN PHÒNG CÔNG TY**

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**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

**Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)**

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>74.221.592.375</b>	<b>133.828.397.037</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		-	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216		-	-
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>27.247.638.004</b>	<b>29.803.150.530</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	27.029.326.000	29.475.682.530
<i>Nguyên giá</i>	222		56.708.463.534	56.663.963.534
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(29.679.137.534)	(27.188.281.004)
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.10	218.312.004	327.468.000
<i>Nguyên giá</i>	228		327.468.000	327.468.000
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(109.155.996)	-
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		-	-
<i>Nguyên giá</i>	231		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		-	-
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>V.11</b>	<b>12.120.701.969</b>	<b>71.658.056.501</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		12.120.701.969	71.658.056.501
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.2</b>	<b>34.348.300.000</b>	<b>31.752.300.000</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2b	26.004.980.980	26.004.980.980
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.2b	(21.656.680.980)	(24.252.680.980)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	V.2a	30.000.000.000	30.000.000.000
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>504.952.402</b>	<b>614.890.006</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8b	504.952.402	614.890.006
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>1.744.357.786.257</b>	<b>1.551.347.652.877</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM - VĂN PHÒNG CÔNG TY**

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**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

**Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)**

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>579.905.078.943</b>	<b>483.152.877.295</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>569.044.845.943</b>	<b>472.292.644.295</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	10.976.950.848	12.051.251.920
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	50.823.663.538	36.096.642.738
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	78.512.158.585	38.495.987.842
4. Phải trả người lao động	314		2.893.126.049	3.476.458.366
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	13.679.587.476	7.210.286.830
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16a	273.216.821.636	199.080.178.754
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.17	123.030.228.925	168.007.234.095
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.18	15.912.308.886	7.874.603.750
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>10.860.233.000</b>	<b>10.860.233.000</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.16b	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 - VĂN PHÒNG CÔNG TY**

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**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

**Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)**

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>1.164.452.707.314</b>	<b>1.068.194.775.582</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.19</b>	<b>1.164.452.707.314</b>	<b>1.068.194.775.582</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		609.899.500.000	636.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		609.899.500.000	636.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(104.521.661.588)	8.994.035.440
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	(139.616.197.028)
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		-	84.280.000.000
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		659.074.868.902	478.536.937.170
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		454.965.828.170	478.536.937.170
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		204.109.040.732	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>1.744.357.786.257</b>	<b>1.551.347.652.877</b>

Lập, ngày 30 tháng 3 năm 2021

Người lập biểu

Kế toán trưởng

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 - VĂN PHÒNG CÔNG TY**

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**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số tiền	
			Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	647.396.592.798	518.180.619.324
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		647.396.592.798	518.180.619.324
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	226.466.852.409	220.028.777.203
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		420.929.740.389	298.151.842.121
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	4.752.329.730	3.256.233.761
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	(1.462.575.342)	778.800.000
Trong đó: chi phí lãi vay	23		1.133.424.658	-
8. Chi phí bán hàng	25	VI.5	28.629.051.782	3.403.076.309
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	28.712.180.512	14.950.620.339
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		369.803.413.167	282.275.579.234
11. Thu nhập khác	31	VI.7	1.752.167.151	827.341.143
12. Chi phí khác	32	VI.8	1.159.620.416	17.151.785.268
13. Lợi nhuận khác	40		592.546.735	(16.324.444.125)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		370.395.959.902	265.951.135.109
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.14	74.801.994.170	57.053.888.470
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		<u>295.593.965.732</u>	<u>208.897.246.639</u>

Lập, ngày 30 tháng 3 năm 2021

Người lập biểu

Kế toán trưởng

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 - VĂN PHÒNG CÔNG TY**

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**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		370.395.959.902	265.951.135.109
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V9, 10	2.600.012.526	2.573.160.953
- Các khoản dự phòng	03	V.2	(2.596.000.000)	778.800.000
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(2.986.849.315)	1.385.111.701
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	1.133.424.658	-
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		368.546.547.771	270.688.207.763
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(105.395.555.145)	(233.435.590.374)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		62.547.032.636	113.362.520.629
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		66.418.922.391	66.905.106.007
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		140.807.460	(674.301.645)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(1.133.424.658)	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.14	(45.627.665.079)	(52.653.980.183)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	V.18	(3.652.294.864)	(6.843.014.470)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>341.844.370.512</b>	<b>157.348.947.727</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	V.9	(44.500.000)	(5.303.890.273)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(30.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	30.415.673.425
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	VI.3	2.236.082.192	3.645.479.826
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>2.191.582.192</b>	<b>(1.242.737.022)</b>

Báo cáo này phải được đọc cùng với Bản thuyết minh Báo cáo tài chính

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM - VĂN PHÒNG CÔNG TY**

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**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

**Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (tiếp theo)**

CHỈ TIÊU	Mã Thuyết số minh	Năm nay		Năm trước	
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>					
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-		-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-		-
3. Tiền thu từ đi vay	33	V.17	155.020.228.925		168.007.234.095
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.17	(199.997.234.095)		(219.152.762.441)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-		-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(149.547.783.800)		(155.415.642.200)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(194.524.788.970)</b>		<b>(206.561.170.546)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>		<b>149.511.163.734</b>		<b>(50.454.959.841)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>V.1</b>	<b>115.583.298.561</b>		<b>166.038.258.402</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-		-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70</b>	<b>V.1</b>	<b>265.094.462.295</b>		<b>115.583.298.561</b>

Lập, ngày 30 tháng 3 năm 2021

Người lập biểu

Kế toán trưởng

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 – VĂN PHÒNG CÔNG TY

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**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

### 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 Văn phòng Công ty (sau đây gọi tắt là “Văn phòng Công ty”) là xây lắp và kinh doanh bất động sản.

#### 3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Văn phòng 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 Văn phòng 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 Văn phòng Công ty thường trên 12 tháng.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của các hoạt động khác của Văn phòng Công ty thông thường là trong vòng 12 tháng.

#### 5. Cấu trúc Công ty

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

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

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

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

#### 7. Nhân viên

Tại ngày kết thúc năm tài chính Văn phòng Công ty có 63 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 59 nhân viên).

# CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM – VĂN PHÒNG CÔNG TY

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

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

---

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

### 1. Năm tài chính

Năm tài chính của Văn phòng 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

Văn phòng 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.

### 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.

## 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 Văn phòng Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến



# CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM – VĂN PHÒNG CÔNG TY

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Văn phòng Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

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

### *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 Văn phòng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

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

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

- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của 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 Văn phòng 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, phải thu nội bộ và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

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

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi 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:

# CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM – VĂN PHÒNG CÔNG TY

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

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

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

#### 5. Hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

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

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

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

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

#### 6. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Văn phòng Công ty chủ yếu là công cụ dụng cụ. Các 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.

#### 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 Văn phòng 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.

# CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM – VĂN PHÒNG CÔNG TY

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

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

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
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 Văn phòng 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 kỳ 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 Văn phòng 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 Văn phòng Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 3 năm.

### 9. Hợp đồng hợp tác kinh doanh

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

Văn phòng Công ty ghi nhận trên Báo cáo tài chính 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 Văn phòng Công ty hiện sở hữu.
- Các khoản nợ phải trả mà Văn phòng 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, phải trả nội bộ 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 Văn phòng 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 căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc năm tài chính.

# CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM – VĂN PHÒNG CÔNG TY

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

### 11. **Vốn chủ sở hữu**

#### *Vốn góp của chủ sở hữu*

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

#### *Thặng dư vốn cổ phần*

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

#### *Cổ phiếu quỹ*

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

### 12. **Phân phối lợi nhuận**

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

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

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

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

#### *Doanh thu 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.
- Văn phòng 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 kỳ được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

#### *Doanh thu bán bất động sản*

Doanh thu bán bất động sản mà Văn phòng 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, Văn phòng Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua.

# CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM – VĂN PHÒNG CÔNG TY

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

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

- Văn phòng 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.
- Văn phòng 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 Văn phòng 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 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.

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 Văn phòng 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.

# CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM – VĂN PHÒNG CÔNG TY

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

## 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.

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

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền mặt	3.003.818.758	6.113.676.994
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	2.820.643.537	29.469.621.567
Các khoản tương đương tiền (Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng)	<u>259.270.000.000</u>	<u>80.000.000.000</u>
<b>Cộng</b>	<b><u>265.094.462.295</u></b>	<b><u>115.583.298.561</u></b>

### 2. Các khoản đầu tư tài chính

#### 2a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Là khoản đầu tư trái phiếu Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam, số lượng 3.000 trái phiếu, mệnh giá 10.000.000 VND/1 trái phiếu, kỳ hạn trái phiếu 07 năm (từ năm 2019 đến năm 2026), lãi suất dùng để xác định lãi suất cho mỗi kỳ tính lãi là bình quân lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân bằng đồng Việt Nam, trả sau, kỳ hạn 12 tháng + 1%/năm.

Toàn bộ Trái phiếu này được sử dụng cầm cố khoản vay Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Tây Hà Nội (xem thuyết minh V.17).

#### 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 2020 là 4.348.300.000 VND ( số đầu năm là 1.752.300.000 VND).

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM – VĂN PHÒNG CÔNG TY**

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**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)***Dự phòng cho các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	24.252.680.980	23.473.880.980
Trích lập dự phòng bổ sung		778.800.000
Hoàn nhập dự phòng	(2.596.000.000)	
<b>Số cuối năm</b>	<b>21.656.680.980</b>	<b>24.252.680.980</b>
<b>3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
Các khách hàng mua nhà tại Dự án Khu Đô thị mới Bắc Quốc lộ 32	12.119.300.500	11.727.284.243
Các khách hàng khác	867.533	2.592.855.363
<b>Cộng</b>	<b>12.120.168.033</b>	<b>14.320.139.606</b>
<b>4. Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
Công ty Cổ phần Nước sạch Tây Hà Nội	-	5.567.603.293
Công ty Cổ phần Thương mại Và Xây dựng MSC Việt Nam	7.173.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây dựng Mỹ Đình	2.198.980.000	-
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Công trình 656	-	6.970.440.000
Các nhà cung cấp khác	4.171.847.330	4.175.145.709
<b>Cộng</b>	<b>13.543.827.330</b>	<b>16.713.189.002</b>
<b>5. Phải thu nội bộ ngắn hạn</b>	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm – Ban quản lý Dự án Dịch Vọng	2.624.969.944	2.264.555.952
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm – Chi nhánh Hạ Long	628.674.783.405	475.232.474.458
<b>Cộng</b>	<b>631.299.753.349</b>	<b>477.497.030.410</b>
<b>6. Phải thu ngắn hạn khác</b>	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	<i>176.382.480.000</i>	<i>176.988.100.000</i>
Ông Trần Trọng Nghĩa – Tạm ứng thực hiện dự án khu 23ha Bãi Muối, phường Cao Thắng - Hà Lâm, thành phố Hạ Long	176.382.480.000	122.838.100.000
Ông Trần Trọng Nghĩa – Tạm ứng thực hiện dự án Khu đô thị Núi Hạm, phường Hồng Hà - Hà Tu, thành phố Hạ Long	-	54.150.000.000
<i>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</i>	<i>13.518.787.952</i>	<i>55.200.235.378</i>
Thuế TNDN 1% theo tiến độ thu tiền chuyển nhượng bất động sản	526.796.757	416.276.976
Thuế GTGT theo tiến độ thu tiền chuyển nhượng bất động sản	4.706.689.550	3.534.874.111
Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô (*)	6.546.402.477	8.643.493.477
Tạm ứng	492.000.000	40.105.500.000
Ký quỹ, ký cược	397.036.155	-
Lãi dự thu	837.945.205	87.178.082
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	11.917.808	2.412.912.732
<b>Cộng</b>	<b>189.901.267.952</b>	<b>232.188.335.378</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM – VĂN PHÒNG CÔNG TY**

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**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

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

- (\*) Phải thu Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô (bên tham gia Hợp đồng hợp tác kinh doanh khu đô thị Dịch Vọng) về chi phí thực hiện Dự án Dịch Vọng (xem thêm thuyết minh V.16a)

**7. Hàng tồn kho**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Nguyên liệu, vật liệu	2.394.432.318	5.530.711.589
Hàng hóa bất động sản	13.265.827.464	16.402.380.790
<i>Toà nhà N09B2 – Khu đô thị Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, Hà Nội</i>	<i>2.524.638.383</i>	<i>4.389.900.624</i>
<i>Toà nhà N04B1– Khu đô thị Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, Hà Nội</i>	<i>10.741.189.081</i>	<i>12.012.480.166</i>
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	542.487.913.358	539.224.758.865
<i>Toà nhà NO11– Chi phí GPMB, tiền sử dụng đất Dự án Dịch Vọng – Chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng</i>	<i>100.042.467.511</i>	<i>97.764.629.691</i>
<i>Dự án Khu Đô thị mới Bắc Quốc lộ 32</i>	<i>298.829.791.315</i>	<i>441.515.229.174</i>
<b>Cộng</b>	<b><u>558.148.173.140</u></b>	<b><u>561.157.851.244</u></b>

**8. Chi phí trả trước****8a. Chi phí trả trước ngắn hạn**

Là chi phí sửa chữa văn phòng còn phải phân bổ.

**8b. Chi phí trả trước dài hạn**

Là công cụ, dụng cụ còn phải phân bổ.

**9. Tài sản cố định hữu hình**

	<u>Nhà cửa, vật kiến trúc</u>	<u>Phương tiện vận tải, truyền dẫn</u>	<u>Thiết bị, dụng cụ quản lý</u>	<u>Cộng</u>
<b>Nguyên giá</b>				
Số đầu năm	39.461.834.535	16.812.595.363	389.533.636	56.663.963.534
Mua trong năm	-	-	44.500.000	44.500.000
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>39.461.834.535</u></b>	<b><u>16.812.595.363</u></b>	<b><u>434.033.636</u></b>	<b><u>56.708.463.534</u></b>
<i>Trong đó:</i>				
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	2.611.118.869	12.190.252.181	35.454.545	14.836.825.595
Chờ thanh lý				
<b>Giá trị hao mòn</b>				
Số đầu năm	14.619.026.430	12.490.692.681	78.561.893	27.188.281.004
Khấu hao trong năm	1.596.905.832	770.390.538	123.560.160	2.490.856.530
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>16.215.932.262</u></b>	<b><u>13.261.083.219</u></b>	<b><u>202.122.053</u></b>	<b><u>29.679.137.534</u></b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Số đầu năm	24.842.808.105	4.321.902.682	310.971.743	29.475.682.530
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>23.245.902.273</u></b>	<b><u>3.551.512.144</u></b>	<b><u>231.911.583</u></b>	<b><u>27.029.326.000</u></b>
<i>Trong đó:</i>				
Tạm thời chưa sử dụng				
Đang chờ thanh lý				



**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM – VĂN PHÒNG CÔNG TY**

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**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)****10. Tài sản cố định vô hình**

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

	<u>Nguyên giá</u>	<u>Hao mòn lũy kế</u>	<u>Giá trị còn lại</u>
Số đầu năm	327.468.000	-	327.468.000
Khấu hao trong năm	-	(109.155.996)	(109.155.996)
<b>Số cuối năm</b>	<b>327.468.000</b>	<b>(109.155.996)</b>	<b>218.312.004</b>

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Dự án Xuân Đình	10.731.253.192	10.731.253.192
Khu nhà CBCNV Đông Ngạc	1.389.448.777	1.389.448.777
Toà nhà NO11	-	59.482.254.532
Dự án đường 17,5m	-	55.100.000
<b>Cộng</b>	<b>12.120.701.969</b>	<b>71.658.056.501</b>

**12. Phải trả người bán ngắn hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty Cổ phần Phát triển Đầu tư Xây dựng Tây Đô	5.063.660.204	-
Công ty Cổ phần Lideco 8	2.703.694.903	3.019.968.000
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Thủ đô	1.795.901.975	2.118.724.260
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây dựng Mỹ Đình	-	1.882.475.620
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Hạ tầng PIDI	-	3.446.979.000
Các nhà cung cấp khác	1.413.693.766	1.583.105.040
<b>Cộng</b>	<b>10.976.950.848</b>	<b>12.051.251.920</b>

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Trả trước của các bên liên quan</i>	<b>1.471.048.542</b>	-
Ông Nguyễn Văn Kha - Dự án Khu Đô thị mới Bắc Quốc lộ 32	1.471.048.542	-
<i>Trả trước của các khách hàng khác</i>	<b>49.352.614.996</b>	<b>36.096.642.738</b>
Các khách hàng mua nhà tại Dự án Khu Đô thị mới Bắc Quốc lộ 32	49.352.614.996	36.096.642.738
<b>Cộng</b>	<b>50.823.663.538</b>	<b>36.096.642.738</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM – VĂN PHÒNG CÔNG TY**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**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)****14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Số phải nộp trong năm</u>	<u>Số đã thực nộp trong năm</u>	<u>Số cuối năm</u>
Thuế GTGT hàng bán nội địa	8.453.847.493	53.401.100.701	(39.280.702.792)	22.574.245.402
Thuế thu nhập doanh nghiệp	24.845.598.933	68.375.081.760	(42.382.735.323)	50.837.945.370
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng BĐS	1.150.360.855	6.492.414.009	(3.244.929.756)	4.397.845.108
Thuế thu nhập cá nhân	4.046.180.561	6.343.074.200	(9.748.632.056)	640.622.705
Thuế nhà đất, tiền thuế đất	-	853.118.340	(791.618.340)	61.500.000
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	3.000.000	(3.000.000)	-
<b>Cộng</b>	<b>38.495.987.842</b>	<b>135.467.789.010</b>	<b>(95.451.618.267)</b>	<b>78.512.158.585</b>

**Thuế giá trị gia tăng**

Văn phòng 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**

Văn phòng Công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20% (kỳ năm trước thuế suất là 20%).

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	370.395.959.902	265.951.135.109
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	3.614.010.948	17.483.700.781
- Các khoản điều chỉnh tăng	3.614.010.948	17.483.700.781
Thu nhập chịu thuế	374.009.970.850	283.434.835.890
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp theo thuế suất phổ thông</b>	<b>74.801.994.170</b>	<b>56.686.967.178</b>
<b>Điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của các năm trước</b>	<b>-</b>	<b>366.921.292</b>
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp</b>	<b>74.801.994.170</b>	<b>57.053.888.470</b>
<b>Bù trừ thuế thu nhập doanh nghiệp đã tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận doanh thu trong năm và thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp</b>	<b>(6.426.912.410)</b>	<b>(4.363.077.693)</b>
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp còn phải nộp</b>	<b>68.375.081.760</b>	<b>52.690.810.777</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM – VĂN PHÒNG CÔNG TY**

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**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

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

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của Văn phòng 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 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***

Văn phòng Công ty phải tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 1% trên số tiền 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. Văn phòng 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***

Văn phòng Công ty kê khai và nộp theo quy định.

**15. Chi phí phải trả ngắn hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Chi phí phải trả cho DA BQL 32	10.061.337.476	7.210.286.830
Chi phí trao thưởng cho khách hàng	2.515.000.000	-
Chi phí thưởng tháng 13	1.103.250.000	-
<b>Cộng</b>	<b><u>13.679.587.476</u></b>	<b><u>7.210.286.830</u></b>

**16. Phải trả khác*****16a. Phải trả ngắn hạn khác***

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b><i>Phải trả các bên liên quan</i></b>	<b><i>33.273.665.400</i></b>	<b><i>27.542.129.250</i></b>
Thù lao phải trả Hội đồng quản trị	4.676.184.000	
Cổ tức phải trả Hội đồng quản trị	28.597.481.400	27.542.129.250
<b><i>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i></b>	<b><i>239.943.156.236</i></b>	<b><i>171.538.049.504</i></b>
Kinh phí công đoàn	68.247.528	21.900.690
BHYT, BHXH, BHYT	4.334.333	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô - Dự án Dịch Vọng <sup>(i)</sup>	134.720.281.121	120.000.000.000
Phí bảo trì các tòa nhà, bảo hiểm cháy nổ	152.086.878	84.275.970
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	62.887.443.600	30.520.729.550
Đặt cọc tiền thuê văn phòng	243.330.000	238.330.000
Đặt cọc tiền mua nhà	19.537.090.888	3.361.616.602
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Giáo dục Newton <sup>(ii)</sup>	15.754.200.000	15.754.200.000
Chi phí lãi vay	2.832.615.994	601.176.475
Hoa hồng môi giới	2.858.792.580	535.340.000
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	884.733.314	420.480.217
<b>Cộng</b>	<b><u>273.216.821.636</u></b>	<b><u>199.080.178.754</u></b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM – VĂN PHÒNG CÔNG TY**

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**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

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

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

**16b. Phải trả dài hạn khác**

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

**17. Vay ngắn hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Vay ngắn hạn ngân hàng	30.000.000.000	168.007.234.095
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam <sup>(i)</sup>	30.000.000.000	168.007.234.095
Vay ngắn hạn các cá nhân <sup>(ii)</sup>	93.030.228.925	-
Bà Nguyễn Thị Hồng Thắm	30.000.000.000	-
Ông Đỗ Anh Tuấn	27.030.228.925	-
Ông Nguyễn Ngọc Thắng	15.000.000.000	-
Ông Nguyễn Xuân Hanh	15.000.000.000	-
Bà Nguyễn Thị Thảo	6.000.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b><u>123.030.228.925</u></b>	<b><u>168.007.234.095</u></b>

- (i) Khoản vay Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Tây Hà Nội theo hợp đồng tín dụng số 01/2020-HĐCVTL/NHCT146-LIDECO ngày 17 tháng 6 năm 2020 để chi trả cổ tức năm 2019 cho cổ đông của Công ty với lãi ghi trên từng giấy nhận nợ, thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên. Khoản vay được đảm bảo bằng Hợp đồng cầm cố giấy tờ có giá là trái phiếu ViettinBank số 02/2019/HĐBĐ/NHC146-LIDECO ngày 15/6/2020 ký giữa Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm và Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Tây Hà Nội.

- (ii) Khoản vay tín chấp các cá nhân theo các hợp đồng vay vốn ngày 28 tháng 9 năm 2020, thời hạn vay 6 tháng, lãi suất 13%/năm, lãi vay được trả vào cuối thời hạn vay.

	Số tiền vay			
	<u>Số đầu năm</u>	<u>phát sinh trong năm</u>	<u>Số tiền vay đã trả trong năm</u>	<u>Số cuối năm</u>
Vay ngắn hạn ngân hàng	168.007.234.095	61.990.000.000	(199.997.234.095)	30.000.000.000
Vay ngắn hạn các cá nhân	-	93.030.228.925	-	93.030.228.925
<b>Cộng</b>	<b><u>168.007.234.095</u></b>	<b><u>155.020.228.925</u></b>	<b><u>(199.997.234.095)</u></b>	<b><u>123.030.228.925</u></b>

**18. Quỹ khen thưởng, phúc lợi**

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	7.874.603.750	9.617.618.220
Tăng do trích lập từ lợi nhuận	11.690.000.000	5.100.000.000
Chi quỹ	(3.652.294.864)	(6.843.014.470)
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>15.912.308.886</u></b>	<b><u>7.874.603.750</u></b>

## CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM – VẠN PHÒNG CÔNG TY

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

### 19. Vốn chủ sở hữu

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

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	636.000.000.000	8.994.035.440	(139.616.197.028)	84.280.000.000	324.853.506.413	914.511.344.825
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	-	208.897.246.639	208.897.246.639
Lợi nhuận Chi nhánh Hạ Long	-	-	-	-	104.384.377.118	104.384.377.118
Trích quỹ phúc lợi	-	-	-	-	(5.100.000.000)	(5.100.000.000)
Chia cổ tức	-	-	-	-	(91.484.925.000)	(91.484.925.000)
Tạm ứng cổ tức năm 2019	-	-	-	-	(60.989.950.000)	(60.989.950.000)
Thù lao Hội đồng quản trị	-	-	-	-	(2.023.318.000)	(2.023.318.000)
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>636.000.000.000</b>	<b>8.994.035.440</b>	<b>(139.616.197.028)</b>	<b>84.280.000.000</b>	<b>478.536.937.170</b>	<b>1.068.194.775.582</b>
Số dư đầu năm nay	636.000.000.000	8.994.035.440	(139.616.197.028)	84.280.000.000	478.536.937.170	1.068.194.775.582
Lợi nhuận trong năm nay	-	-	-	-	295.593.965.732	295.593.965.732
Trích quỹ phúc lợi	-	-	-	-	(11.690.000.000)	(11.690.000.000)
Chia cổ tức	-	-	-	-	(91.484.925.000)	(91.484.925.000)
Tạm ứng cổ tức 2020	-	-	-	-	(91.484.925.000)	(91.484.925.000)
Thù lao Hội đồng quản trị	-	-	-	-	(4.676.184.000)	(4.676.184.000)
Hoàn quỹ đầu tư phát triển về lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	-	-	-	(84.280.000.000)	84.280.000.000	-
Hủy cổ phiếu quỹ giảm vốn điều lệ(*)	(26.100.500.000)	(113.515.697.028)	139.616.197.028	-	-	-
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>609.899.500.000</b>	<b>(104.521.661.588)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>659.074.868.902</b>	<b>1.164.452.707.314</b>

(\*) Trong năm, Công ty đã hủy cổ phiếu quỹ theo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên năm 2020 số 02/NQ-ĐHĐCĐ ngày 27 tháng 6 năm 2020. Công ty đã thực hiện việc đăng ký giảm vốn điều lệ và được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp sửa đổi lần thứ 14 số 0101533886 ngày 29 tháng 7 năm 2020.

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM – VĂN PHÒNG CÔNG TY**

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**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)****19b. Cổ phiếu**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	60.989.950	63.600.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã phát hành công chúng	60.989.950	63.600.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông được mua lại	-	2.610.050
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	60.989.950	60.989.950

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

**19c. Phân phối lợi nhuận**

Trong năm Công ty đã phân phối lợi nhuận năm 2019 theo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên năm 2020 số 02/NQ-ĐHĐCĐ ngày 27 tháng 6 năm 2020 như sau:

	VND
• Trích quỹ phúc lợi (5% lợi nhuận sau thuế)	: 11.690.000.000
• Thù lao Hội đồng quản trị (2% lợi nhuận sau thuế)	: 4.676.184.000
• Chia cổ tức	: 91.484.925.000
• Hoàn số dư quỹ đầu tư phát triển vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	: 84.280.000.000

**Tạm ứng cổ tức năm 2020**

Theo Nghị quyết số 22/2020/NQ-HĐQT-LIDECO ngày 28 tháng 12 năm 2020, Hội đồng quản trị Công ty đã thông qua phương án tạm ứng cổ tức năm 2020 cho cổ đông hiện hữu với tỷ lệ chi trả 15%/cổ phần, 01 cổ phần được nhận 1.500 VND, tổng giá trị tạm ứng đợt này là 91.484.925.000 VND. Hình thức chi trả bằng tiền mặt. Công ty đã có thông báo về ngày giao dịch không hưởng quyền là 13 tháng 01 năm 2021, ngày đăng ký cuối cùng là 14 tháng 01 năm 2021 và ngày thanh toán tạm ứng cổ tức là 27 tháng 01 năm 2021. Tại ngày lập báo cáo tài chính này, Công ty đã hoàn thành việc tạm ứng cổ tức cho cổ đông.

**20. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán****Nợ khó đòi đã xử lý**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>	<u>Nguyên nhân xóa sổ</u>
Hội nông dân Việt Nam	2.000.000.000	-	Công nợ lâu ngày, không có khả năng thu hồi
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Khu Công nghiệp Sông Đà	504.546.000	504.546.000	Công nợ lâu ngày, không có khả năng thu hồi
Khách hàng mua nhà của Dự án Bắc Quốc lộ 32	7.359.520.000	7.359.520.000	Công nợ lâu ngày, không có khả năng thu hồi
Các khách hàng khác	626.414.275	626.414.275	Công nợ lâu ngày, không có khả năng thu hồi
<b>Cộng</b>	<b><u>10.490.480.275</u></b>	<b><u>8.490.480.275</u></b>	

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM – VĂN PHÒNG CÔNG TY**

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**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Doanh thu kinh doanh bất động sản	642.446.509.480	509.554.421.825
Doanh thu hàng hóa đã bán	486.489.091	1.589.616.534
Doanh thu hoạt động xây lắp	697.255.455	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ	3.766.338.772	7.036.580.965
<b>Cộng</b>	<b><u>647.396.592.798</u></b>	<b><u>518.180.619.324</u></b>

**2. Giá vốn hàng bán**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Giá vốn của hoạt động kinh doanh bất động sản <sup>(*)</sup>	221.137.810.048	211.407.812.524
Giá vốn của hàng hóa đã bán	1.477.215.841	1.582.502.657
Giá vốn của hợp đồng hoạt động xây lắp	697.255.455	-
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	3.154.571.065	7.038.462.022
<b>Cộng</b>	<b><u>226.466.852.409</u></b>	<b><u>220.028.777.203</u></b>

<sup>(\*)</sup> Trong đó giá vốn trích trước của hàng hóa, thành phẩm bất động sản đã bán như sau:

<u>Hạng mục</u>	<u>Năm nay</u>		<u>Năm trước</u>	
	<u>Giá trị trích trước</u>	<u>Thời gian dự kiến phát sinh</u>	<u>Giá trị trích trước</u>	<u>Thời gian dự kiến phát sinh</u>
Dự án Bắc Quốc Lộ 32	5.073.068.076	Năm 2021	64.664.019	Năm 2020
<b>Cộng</b>	<b><u>5.073.068.076</u></b>		<b><u>64.664.019</u></b>	

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi tiền gửi ngân hàng	1.765.480.415	3.256.233.761
Lãi đầu tư trái phiếu	2.986.849.315	-
<b>Cộng</b>	<b><u>4.752.329.730</u></b>	<b><u>3.256.233.761</u></b>

**4. Chi phí tài chính**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí lãi vay	1.133.424.658	-
Hoàn nhập dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	(2.596.000.000)	778.800.000
<b>Cộng</b>	<b><u>(1.462.575.342)</u></b>	<b><u>778.800.000</u></b>

**5. Chi phí bán hàng**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí môi giới bán nhà dự án Bắc Quốc lộ 32	10.615.151.497	2.883.981.764
Chi phí quà tặng	4.662.000.000	-
Chi phí quảng cáo	4.367.160.966	-
Chi phí xây dựng nhà tạm bán hàng	4.605.586.750	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.988.812.365	-
Chi phí khác	390.340.204	519.094.545
<b>Cộng</b>	<b><u>28.629.051.782</u></b>	<b><u>3.403.076.309</u></b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM – VĂN PHÒNG CÔNG TY**

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**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)****6. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí cho nhân viên	14.978.979.713	4.480.451.758
Chi phí đồ dùng văn phòng	448.357.353	296.624.145
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.594.733.592	1.240.083.317
Thuế, phí và lệ phí	1.180.028.903	533.204.495
Xóa nợ phải thu khó đòi	2.000.000.000	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.980.393.237	6.115.345.098
Các chi phí khác	5.529.687.714	2.284.911.526
<b>Cộng</b>	<b><u>28.712.180.512</u></b>	<b><u>14.950.620.339</u></b>

**7. Thu nhập khác**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tiền phạt vi phạm hợp đồng	1.752.063.150	827.340.199
Thu nhập khác	104.001	944
<b>Cộng</b>	<b><u>1.752.167.151</u></b>	<b><u>827.341.143</u></b>

**8. Chi phí khác**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Thuế bị phạt, bị truy thu, phạt hành chính	164.845.824	10.848.712.323
Lỗ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định, bất động sản đầu tư	-	4.488.666.216
Chi phí không phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	992.874.592	1.500.000.000
Chi phí dự án không thực hiện	-	74.915.455
Chi phí khác	1.900.000	239.491.274
<b>Cộng</b>	<b><u>1.159.620.416</u></b>	<b><u>17.151.785.268</u></b>

**9. Lãi trên cổ phiếu**

Thông tin về lãi trên cổ phiếu được trình bày trên Báo cáo tài chính tổng hợp.

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	7.039.700.832	10.485.377.043
Chi phí nhân công	15.773.657.407	5.960.629.549
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.600.012.526	2.573.160.953
Chi phí dịch vụ mua ngoài	223.143.967.669	99.223.532.691
Chi phí khác	35.728.859.131	9.789.782.268
<b>Cộng</b>	<b><u>284.286.197.565</u></b>	<b><u>128.032.482.504</u></b>



# CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM – VĂN PHÒNG CÔNG TY

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

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

### VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

Các bên liên quan với Văn phòng 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, Ban Kiểm toán nội bộ và các thành viên Ban điều hành (Ban lãnh đạo). 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*

Văn phòng Công ty không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt. Trong năm, Văn phòng Công ty chỉ phát sinh giao dịch tạm ứng và trả cổ tức với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<b>Ông Trần Trọng Nghĩa</b>		
Tạm ứng	30.526.480.000	138.627.500.000
Hoàn ứng	31.132.100.000	29.629.544.000
<b>Ông Lê Minh Tuấn</b>		
Hoàn ứng	-	10.800.000.000
Trả cổ tức	7.626.375.000	-
<b>Ông Nguyễn Văn Kha</b>		
Ứng trước tiền mua nhà	1.471.048.542	-
Trả cổ tức	9.075.370.000	5.445.240.000
<b>Ông Đinh Quang Chiến</b>		
Trả cổ tức	17.190.970.000	9.150.000.000
<b>Ông Vũ Gia Cường</b>		
Trả cổ tức	9.233.280.000	5.339.968.000
<b>Ông Nguyễn Hồng Khiêm</b>		
Trả cổ tức	2.584.560.000	1.550.736.000
<b>Ông Nguyễn Hữu Lập</b>		
Trả cổ tức	1.623.530.000	974.118.000
<b>Ông Trần Quang Hiện</b>		
Trả cổ tức	950.000.000	-

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

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt được trình bày ở thuyết minh số V.6.

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM – VĂN PHÒNG CÔNG TY**

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**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

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

	<b>Tiền lương</b>	<b>Thưởng</b>	<b>Thù lao</b>	<b>Cộng thu nhập</b>
<b>Năm nay</b>				
Nguyễn Văn Kha - Chủ tịch HĐQT	733.947.692	129.000.000	1.000.000.000	1.862.947.692
Đình Quang Chiến - Phó Chủ tịch HĐQT	707.640.000	119.000.000	900.000.000	1.726.640.000
Trần Quang Hiện – Thành viên HĐQT	558.563.077	49.000.000	600.000.000	1.207.563.077
Vũ Gia Cường - Tổng Giám đốc – Thành viên HĐQT	628.947.692	109.000.000	800.000.000	1.537.947.692
Lê Minh Tuấn - Phó Tổng Giám đốc– Thành viên HĐQT	608.409.231	99.000.000	600.000.000	1.307.409.231
Nguyễn Hồng Khiêm - Phó Tổng Giám Đốc – thành viên HĐQT	562.024.615	99.000.000	600.000.000	1.261.024.615
Đình Đức Tiệp – Phó Tổng Giám đốc	567.216.923	99.000.000	-	666.216.923
Nguyễn Hữu Lập - Phó Tổng Giám đốc	562.024.615	99.000.000	-	661.024.615
Trần Trọng Nghĩa - Phó Tổng Giám đốc	608.863.077	105.000.000	-	713.863.077
Đỗ Huy Khải – Thành viên Ban Kiểm toán nội bộ	536.659.780	89.000.000	50.000.000	675.659.780
Nguyễn Thị Diệu Linh - Thành viên Ban Kiểm toán nội bộ	338.799.341	59.000.000	76.184.000	473.983.341
Nguyễn Hải Long - Thành viên Ban Kiểm toán nội bộ	235.027.912	41.000.000	50.000.000	326.027.912
<b>Cộng</b>	<b>6.648.123.955</b>	<b>1.096.000.000</b>	<b>4.676.184.000</b>	<b>12.420.307.955</b>
<b>Năm trước</b>				
Nguyễn Văn Kha - Chủ tịch HĐQT	744.533.846	186.000.000	420.000.000	1.350.533.846
Đình Quang Chiến - Phó Chủ tịch HĐQT	491.460.000	111.000.000	384.000.000	986.460.000
Trần Quang Hiện – Thành viên HĐQT	173.426.667	6.000.000	-	179.426.667
Nguyễn Đỗ Châu - Thành viên HĐQT	3.200.000	105.000.000	100.000.000	208.200.000
Nguyễn Ngọc Thịnh – Thành viên HĐQT	-	-	80.000.000	80.000.000
Vũ Gia Cường - Tổng Giám đốc– Thành viên HĐQT	641.296.666	163.500.000	372.000.000	1.176.796.666
Lê Minh Tuấn - Phó Tổng Giám đốc– Thành viên HĐQT	560.118.461	126.000.000	-	686.118.461
Nguyễn Hồng Khiêm - Phó Tổng Giám Đốc – Thành viên HĐQT	556.810.769	126.000.000	300.000.000	982.810.769
Nguyễn Văn Ninh - Phó Tổng Giám đốc– Thành viên HĐQT	178.600.000	122.000.000	300.000.000	600.600.000
Đình Đức Tiệp – Phó Tổng giám đốc	375.567.692	10.000.000	-	385.567.692
Nguyễn Hữu Lập - Phó Tổng Giám đốc	506.080.000	141.000.000	-	647.080.000
Trần Trọng Nghĩa - Phó Tổng Giám đốc	662.009.391	221.000.000	-	883.009.391
Lê Minh Quân – Trưởng Ban Kiểm toán nội bộ	-	-	27.318.000	27.318.000
Nguyễn Lâm Giang - Thành viên Ban Kiểm toán nội bộ	-	-	20.000.000	20.000.000
Lê Văn Thục - Thành viên Ban Kiểm toán nội bộ	-	-	20.000.000	20.000.000
<b>Cộng</b>	<b>4.893.103.492</b>	<b>1.317.500.000</b>	<b>2.023.318.000</b>	<b>8.233.921.492</b>

# CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM – VĂN PHÒNG CÔNG TY

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

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

### 2. Thông tin về bộ phận

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

### 3. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh được trình bày theo Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 đã được kiểm toán.

Trong đó, một số chỉ tiêu trên Báo cáo lưu chuyển tiền tệ năm trước đã trình bày có sai sót, nay trình bày lại theo số đúng như sau:

	Mã số	Số liệu trước điều chỉnh	Các điều chỉnh	Số liệu sau điều chỉnh
<i>Báo cáo lưu chuyển tiền tệ</i>				
Lợi nhuận trước thuế	01	369.968.590.935	(104.017.455.826)	265.951.135.109
Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(337.453.046.200)	104.017.455.826	(233.435.590.374)

### 4. 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.

Lập, ngày 30 tháng 3 năm 2021

Người lập biểu

Nguyễn Kim Huệ

Kế toán trưởng

Đỗ Huy Khải

Người đại diện theo pháp luật



Nguyễn Văn Kha