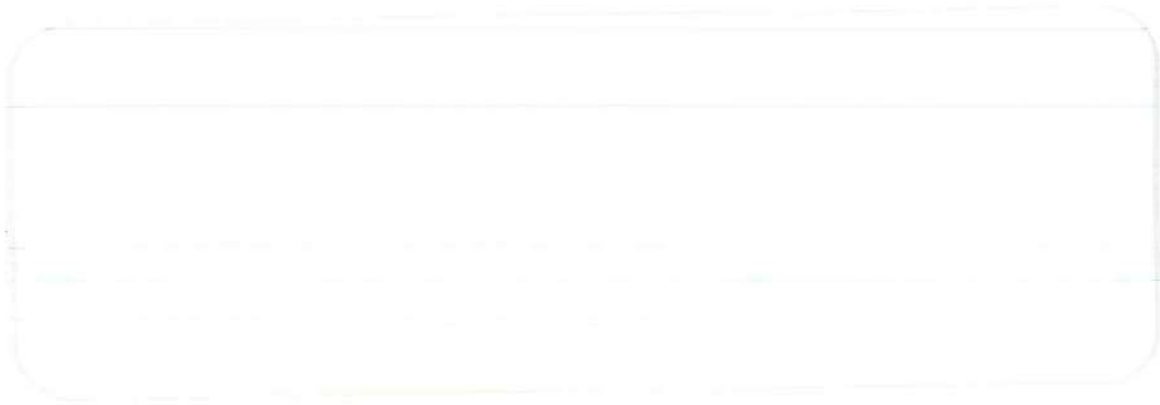




**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN NHÂN TÂM VIỆT**  
**NHANTAMVIET AUDITING COMPANY**

---



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN  
ĐÔ THỊ THĂNG LONG**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

**6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được kiểm toán bởi**

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN NHÂN TÂM VIỆT**

# MỤC LỤC

<b>Nội dung</b>	<b>Trang</b>
<b>Báo cáo của Ban lãnh đạo</b>	<b>2-4</b>
<b>Báo cáo kết quả công tác soát xét</b>	<b>5-6</b>
<b>Báo cáo hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét</b>	<b>7-51</b>
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 06 năm 2024	7-10
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024	11
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024	12-13
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024	14-51

## **BÁO CÁO CỦA BAN LÃNH ĐẠO**

Ban lãnh đạo Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được soát xét.

### **Khái quát về Công ty**

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long (tên viết tắt THANGLONG DECO., JSC) tiền thân là Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Ngọc Hà, được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0302000049 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 21 tháng 09 năm 2000. Công ty chuyển đổi thành Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Hạ tầng Ngọc Hà theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0103037857 ngày 27 tháng 05 năm 2009. Được đổi tên thành Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0500383583 ngày 09/12/2010.

Trong quá trình hoạt động, Công ty đã 14 lần thay đổi giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần thay đổi lần thứ 14 được cấp ngày 10 tháng 05 năm 2024.

*Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần thứ 14: 777.413.560.000 đồng.*

*Vốn điều lệ thực góp tại thời điểm 30/06/2024: 777.413.560.000 đồng.*

### **Trụ sở hoạt động:**

Địa chỉ : Thôn Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng, TP. Hà Nội, Việt Nam.

Điện thoại : 0243.3631063

Mã số thuế : 0 5 0 0 3 8 3 5 8 3

### **Tình hình tài chính và hoạt động kinh doanh**

Tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ tại thời điểm ngày 30 tháng 06 năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Công ty được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm báo cáo này (từ trang 07 đến trang 51).

### **Các sự kiện phát sinh sau ngày khóa sổ kế toán lập Báo cáo tài chính**

Ban lãnh đạo Công ty khẳng định không còn sự kiện nào xảy ra sau ngày 30 tháng 06 năm 2024 cho đến thời điểm lập báo cáo tài chính này mà chưa được xem xét điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

### **Hội đồng quản trị và Ban Lãnh đạo**

Thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát 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>
Ông Nguyễn An Ngọc	Chủ tịch
Ông Nguyễn An Quân	Thành viên
Ông Phạm Văn Cường	Thành viên
Ông Phạm Văn Tuyên	Thành viên
Ông Nguyễn Thanh Hải	Thành viên



***Ban kiểm soát***

<u>Họ và tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Bà Lê Thị Huyền Thanh	Trưởng ban
Ông Trần Đức Mưu	Thành viên
Bà Trương Thị Hà	Thành viên

***Ban Tổng giám đốc***

<u>Họ và tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Phạm Văn Tuyền	Tổng Giám đốc

***Kế toán trưởng***

Kế toán trưởng là bà Trần Thị Nga.

**Kiểm toán viên**

Công ty TNHH Kiểm toán Nhân Tâm Việt đã thực hiện soát xét Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

**Xác nhận của Ban lãnh đạo**

Ban lãnh đạo Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, Ban lãnh đạo Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Lãnh đạo Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở tuân thủ các Chuẩn mực kế toán, 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 hợp nhất giữa niên độ;  
Lập các Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban lãnh đạo Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ cho Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ các quy định hiện hành cho Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản cho Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban lãnh đạo Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty tại ngày 30/06/2024, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

**Cam kết khác**

Ban lãnh đạo cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 hướng dẫn về quản trị công ty áp dụng với công ty đại chúng và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.

Hà Nội, ngày 29 tháng 08 năm 2024

Thay mặt Ban lãnh đạo,

**Chủ tịch Hội đồng Quản trị**



**Nguyễn An Ngọc**



Số : 0606.01.01/2024/BCTC-NTV2

**BÁO CÁO KẾT QUẢ CÔNG TÁC SOÁT XÉT**  
**Về Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ**  
**6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024**

Kính gửi : **Các cổ đông, Hội đồng quản trị, Ban Lãnh đạo**  
**Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô Thị Thăng Long**

Chúng tôi đã soát xét Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô Thị Thăng Long, được lập ngày 29 tháng 08 năm 2024 từ trang 07 đến trang 51, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 06 năm 2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ 6 tháng đầu năm của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

**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 hợp nhất giữa niên độ của Công ty theo Chuẩn mực kế toán, 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 hợp nhất giữa niên độ 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 kết luận về Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Trụ Sở Chính:

Tầng 2, tòa nhà Platinum Residences, số 6 Nguyễn Công Hoan,  
Phường Ngọc Khánh, Quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

[T] (84-24) 3761 3399  
[W] www/vpaudit.vn

[F] (84-24) 3761 5599  
[E] vpa@ntva.vn

Chi nhánh tại Hà Nội:

Số 12 Phố Mễ Trì Hạ, P. Mễ Trì, Q. Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội

Chi nhánh tại TP. Hồ Chí Minh:

98 Vũ Tông Phan, P. An Phú, Q. 2, TP. Hồ Chí Minh

**Kết luận của kiểm toán viên**

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính giữa niên độ của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô Thị Thăng Long tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của đơn vị 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

**Vấn đề khác**

Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2023 được chúng tôi kiểm toán có dạng ý kiến ngoại trừ về các vấn đề:

1. Khoản góp vốn vào Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng và Phát triển đô thị Thăng Long Thái Nguyên số tiền là 96.000.000.000 VND, tương đương tỷ lệ 48% vốn điều lệ nhằm mục đích thực hiện dự án Cụm Công nghiệp Yên Lạc, huyện Phú Lương, Tỉnh Thái Nguyên. Chúng tôi chưa thu thập được bằng chứng về tính khả thi của dự án.

Đến ngày 23/08/2024, dự án đã được Ban thường vụ Tỉnh ủy tỉnh Thái Nguyên chấp thuận chủ trương điều chỉnh quyết định thành lập Cụm Công nghiệp Yên Lạc, huyện Phú Lương, Tỉnh Thái Nguyên. Công ty đang tiến hành các bước cuối cùng để hoàn thành thủ tục cấp phép đầu tư dự án. Do đó, theo ý kiến của chúng tôi, vấn đề này không ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

2. Các khoản cho vay không có đủ cơ sở để đánh giá khả năng thu hồi. Đến thời điểm phát hành Báo cáo tài chính này, các khoản cho vay cán bộ công nhân viên và các cá nhân liên quan đã được thu hồi, các khoản cho vay bên ngoài đều được đảm bảo bằng các tài sản có giá trị tương đương (Tham chiếu thuyết minh số V.5). Do đó, theo ý kiến của chúng tôi, vấn đề này không ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

Hà Nội, ngày 29 tháng 08 năm 2024

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN NHÂN TÂM VIỆT**

**Phó Tổng Giám đốc**



**Nguyễn Thị Hạnh**

GCNĐKHNKT số: 1690-2023-124-1



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THĂNG LONG**

Địa chỉ: Thôn Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng, TP. Hà Nội, Việt Nam.

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2024

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>809.008.048.362</b>	<b>738.575.599.496</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>19.932.012.465</b>	<b>7.912.283.707</b>
1. Tiền	111		19.932.012.465	7.912.283.707
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>10.570.544.096</b>	<b>8.299.852.629</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2a	10.570.544.096	8.299.852.629
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>253.322.752.926</b>	<b>213.368.930.387</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	136.114.361.351	100.729.013.683
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	50.092.898.002	63.241.179.030
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	V.5	69.000.000.000	51.280.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6	693.586.601	696.830.702
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.7	(2.578.093.028)	(2.578.093.028)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>518.505.726.920</b>	<b>500.206.963.000</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.8	518.505.726.920	500.206.963.000
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>6.677.011.954</b>	<b>8.787.569.773</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.9a	256.563.015	553.070.259
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		2.592.694.508	4.755.757.377
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.13	3.827.754.431	3.478.742.137
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THĂNG LONG**

Địa chỉ: Thôn Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng, TP. Hà Nội, Việt Nam.

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>B- TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>259.284.468.002</b>	<b>271.845.164.107</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>159.976.221.472</b>	<b>172.670.278.520</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	159.976.221.472	172.670.278.520
<i>Nguyên giá</i>	222		268.958.847.326	272.411.347.326
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(108.982.625.854)	(99.741.068.806)
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		-	-
<i>Nguyên giá</i>	228		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		-	-
<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>		-	-
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>96.000.000.000</b>	<b>96.000.000.000</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.2b	96.000.000.000	96.000.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>3.308.246.530</b>	<b>3.174.885.587</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9b	3.181.209.303	3.042.121.809
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		127.037.227	132.763.778
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5. Lợi thế thương mại	269		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>1.068.292.516.364</b>	<b>1.010.420.763.603</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THĂNG LONG**

Địa chỉ: Thôn Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng, TP. Hà Nội, Việt Nam.

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>255.822.300.421</b>	<b>215.105.614.075</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>227.709.524.832</b>	<b>181.502.537.351</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.11	90.470.913.751	24.421.133.047
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.12	4.074.524.220	19.056.223.739
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.13	845.967.488	565.170.430
4. Phải trả người lao động	314		-	123.565.650
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.14	456.103.357	-
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.15	460.046.507	176.584.426
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.16a	129.890.584.371	135.648.474.921
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.17	1.511.385.138	1.511.385.138
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>28.112.775.589</b>	<b>33.603.076.724</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		-	-
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.16b	28.112.775.589	33.603.076.724
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 ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THĂNG LONG**

Địa chỉ: Thôn Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng, TP. Hà Nội, Việt Nam.

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>812.470.215.942</b>	<b>795.315.149.528</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.18</b>	<b>812.470.215.942</b>	<b>795.315.149.528</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		777.413.560.000	747.525.860.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		777.413.560.000	747.525.860.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(71.250.000)	(71.250.000)
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		764.692.569	764.692.569
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		23.247.638.080	43.061.070.955
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		13.122.629.522	38.094.669.592
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		10.125.008.557	4.966.401.363
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		11.115.575.294	4.034.776.005
<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>1.068.292.516.364</b>	<b>1.010.420.763.603</b>

Người lập biểu



Trần Thị Nga

Kế toán trưởng



Trần Thị Nga

Lập, ngày 29 tháng 08 năm 2024

Chủ tịch Hội đồng quản trị



Nguyễn An Ngọc



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THĂNG LONG**

Địa chỉ: Thôn Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng, TP. Hà Nội, Việt Nam.

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	278.594.993.040	164.571.584.190
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		278.594.993.040	164.571.584.190
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	257.568.972.287	154.348.779.762
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		21.026.020.753	10.222.804.428
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	2.177.177.580	2.942.774.242
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	4.649.022.852	5.538.940.798
Trong đó: chi phí lãi vay	23		4.649.022.852	5.452.983.320
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		-	8.599.133
9. Chi phí bán hàng	25	VI.5	4.111.207.568	1.571.853.662
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	2.901.433.400	3.019.627.935
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		11.541.534.513	3.043.755.408
12. Thu nhập khác	31	VI.7	5.100.427	13.289
13. Chi phí khác	32	VI.8	191.815.315	296.941.106
14. Lợi nhuận khác	40		(186.714.888)	(296.927.817)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		11.354.819.625	2.746.827.591
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.9	1.194.026.660	410.873.396
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		5.726.551	5.726.551
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		10.155.066.413	2.330.227.644
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		10.125.008.557	2.344.219.933
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		30.057.856	(13.992.289)
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.10	130,24	30,15
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.10	130,24	30,15

Người lập biểu

Trần Thị Nga

Kế toán trưởng

Trần Thị Nga

Lập, ngày 29 tháng 08 năm 2024

Chủ tịch Hội đồng quản trị



Nguyễn An Ngọc

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THĂNG LONG**

Địa chỉ: Thôn Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng, TP. Hà Nội, Việt Nam.

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		11.354.819.625	2.746.827.591
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		10.467.257.034	10.833.033.981
- Các khoản dự phòng	03		-	-
- 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		(2.100.877.566)	(2.856.816.764)
- Chi phí lãi vay	06		4.649.022.852	5.452.983.320
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		24.370.221.945	16.176.028.128
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(20.634.821.964)	252.120.108.322
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(18.298.763.921)	(203.807.462.861)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		57.970.155.326	(53.658.746.913)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		157.419.750	433.552.816
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(4.192.919.495)	(5.452.983.320)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(655.407.311)	(175.697.322)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		-	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>38.715.884.330</b>	<b>5.634.798.850</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		(54.450.000)	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		2.420.000.000	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(40.800.000.000)	(141.008.500.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		21.004.132.895	57.800.000.000
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		-	60.000.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		1.982.353.218	1.621.166.956
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(15.447.963.887)</b>	<b>(21.587.333.044)</b>



# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THĂNG LONG

Địa chỉ: Thôn Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng, TP. Hà Nội, Việt Nam.

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			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		149.586.830.775	182.665.787.915
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(160.835.022.460)	(173.724.520.743)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(11.248.191.685)</b>	<b>8.941.267.172</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	<b>50</b>		<b>12.019.728.758</b>	<b>(7.011.267.022)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>V.1</b>	<b>7.912.283.707</b>	<b>19.353.913.876</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	<b>70</b>	<b>V.1</b>	<b>19.932.012.465</b>	<b>12.342.646.854</b>

Người lập biểu

Trần Thị Nga

Kế toán trưởng

Trần Thị Nga

Lập, ngày 29 tháng 08 năm 2024

Chủ tịch Hội đồng quản trị

Nguyễn An Ngọc

# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THĂNG LONG

Địa chỉ: Thôn Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng, TP. Hà Nội, Việt Nam.

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

### I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. Hình thức sở hữu vốn : Công ty Cổ phần

#### 2. Khái quát về Công ty

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long (tên viết tắt THANGLONG DECO., JSC) tiền thân là Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Ngọc Hà, được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0302000049 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 21 tháng 09 năm 2000. Công ty chuyển đổi thành Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Hạ tầng Ngọc Hà theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0103037857 ngày 27 tháng 05 năm 2009. Được đổi tên thành Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0500383583 ngày 09/12/2010.

Trong quá trình hoạt động, Công ty đã 14 lần thay đổi giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần thay đổi lần thứ 14 được cấp ngày 10 tháng 05 năm 2024.

*Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần thứ 14: 777.413.560.000 đồng.*

*Vốn điều lệ thực góp tại thời điểm 30/06/2024: 777.413.560.000 đồng.*

#### 3. Trụ sở hoạt động

Địa chỉ : Thôn Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng, TP. Hà Nội, Việt Nam.

Điện thoại : 0243.3631063

Mã số thuế : 0 5 0 0 3 8 3 5 8 3

4. Lĩnh vực kinh doanh : Sản xuất, xây dựng, Thương mại dịch vụ.

5. Ngành nghề kinh doanh :

- Lắp đặt hệ thống điện;
- Dịch vụ chăm sóc duy trì cảnh quan; khu đô thị; cây trên trục cao tốc; tòa nhà công nghiệp và thương mại;
- Lắp đặt xây dựng khác;
- Kinh doanh bất động sản;
- Xuất, nhập khẩu các mặt hàng công ty kinh doanh;
- Sản xuất, kinh doanh gỗ, ván ép./.

6. Chu năm sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu năm sản xuất kinh doanh thông thường của công ty không quá 12 tháng

7. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên BCTC

Số liệu BCTC hợp nhất giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 hoàn toàn nhất quán và đảm bảo tính so sánh được với số liệu BCTC hợp nhất giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 và BCTC hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.



# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THĂNG LONG

Địa chỉ: Thôn Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng, TP. Hà Nội, Việt Nam.

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

## 8. Nhân viên.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán Công ty có 304 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 254 nhân viên).

## 9. Cấu trúc doanh nghiệp:

Các đơn vị trực thuộc hạch toán độc lập:

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Ngành nghề kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long - Chi nhánh Miền trung	Lô B5, Khu Công nghiệp Bắc Đồng Hới, Xã Lý Trạch - Huyện Bố Trạch - Tỉnh Quảng Bình	Sản xuất, kinh doanh gỗ, ván ép

## 10. Danh sách các công ty con được hợp nhất:

Các Công ty con:

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Ngành nghề kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp TT	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại và Sản xuất Ván ép Thăng Long	Thôn Hạ, xã Liên Trung, Đan Phượng, Hà Nội	Sản xuất, kinh doanh gỗ, ván ép	98,57%	98,57%
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Công trình Văn hóa Thăng Long (*)	Thôn Hạ, xã Liên Trung, Đan Phượng, Hà Nội	Sản xuất, kinh doanh gỗ, ván ép	74,36%	74,36%

(\*) Theo nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2024/NQ-ĐHĐCĐ, Công ty Cổ phần Xây dựng và Chế biến lâm sản Thăng Long thông qua việc tăng vốn điều lệ công ty từ 32 tỷ đồng lên 39 tỷ đồng thông qua hình thức phát hành thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu làm tỷ lệ biểu quyết của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long giảm từ 90,63% xuống còn 74,36%, thông qua việc đổi tên thành Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Công trình Văn hóa Thăng Long.

Các công ty con đang hoạt động kinh doanh bình thường.

## 11. Danh sách các công ty liên kết không hợp nhất theo phương pháp vốn chủ:

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Ngành nghề kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp TT	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng và Phát triển đô thị Thăng Long Thái Nguyên	Tổ dân phố Thái An, Thị Trấn Đu, Huyện Phú Lương, Tỉnh Thái Nguyên, Việt Nam	Bất động sản	48%	48%

Công ty mới thành lập chưa có hoạt động nên không hợp nhất theo phương pháp vốn chủ.

# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THĂNG LONG

Địa chỉ: Thôn Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng, TP. Hà Nội, Việt Nam.

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (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 việc thu, chi chủ yếu được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

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

### 1. Chuẩn mực kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC năm 2016 sửa đổi, bổ sung Thông tư số 200/2014/TT-BTC, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính.

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

Ban lãnh đạo Công ty đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC năm 2016 sửa đổi, bổ sung Thông tư số 200/2014/TT-BTC, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính.

## IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

### 1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

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

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long (công ty mẹ) và công ty con. Công ty con là đơn vị chịu sự kiểm soát của công ty mẹ. Sự kiểm soát tồn tại khi công ty mẹ có khả năng trực tiếp hay gián tiếp chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của công ty con để thu được các lợi ích kinh tế từ các hoạt động này. Khi đánh giá quyền kiểm soát có tính đến quyền biểu quyết tiềm năng hiện đang có hiệu lực hay sẽ được chuyển đổi.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong năm được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Trong trường hợp chính sách kế toán của công ty con khác với chính sách kế toán của áp dụng thống nhất trong Tập đoàn thì Báo cáo tài chính của công ty con sẽ có những điều chỉnh thích hợp trước khi sử dụng cho việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Số dư các tài khoản trên Bảng cân đối kế toán giữa các công ty trong cùng Tập đoàn, các giao dịch nội bộ, các khoản lãi nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ khi lập Báo



# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THĂNG LONG

Địa chỉ: Thôn Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng, TP. Hà Nội, Việt Nam.

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

cáo tài chính hợp nhất. Các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ cũng được loại bỏ trừ khi chi phí tạo nên khoản lỗ đó không thể thu hồi được.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát thể hiện phần lợi nhuận và tài sản thuần của công ty con không nắm giữ bởi các cổ đông của công ty mẹ và được trình bày ở mục riêng trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và Bảng cân đối kế toán hợp nhất. Lợi ích của cổ đông thiểu số bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông thiểu số tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông thiểu số trong biến động của vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ tương ứng với phần vốn của cổ đông thiểu số vượt quá phần vốn của họ trong vốn chủ sở hữu của công ty con được tính giảm vào phần lợi ích của Tập đoàn trừ khi cổ đông thiểu số có nghĩa vụ ràng buộc và có khả năng bù đắp khoản lỗ đó.

## 2. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không hạn, vàng tiền tệ sử dụng với các chức năng cất trữ giá trị không bao gồm các loại vàng được phân loại là hàng tồn kho sử dụng với mục đích là nguyên vật liệu để sản xuất sản phẩm hoặc hàng hóa để bán.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

## 3. Các khoản đầu tư tài chính

### *Các khoản cho vay*

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản cho vay được lập căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

### *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 Doanh nghiệp 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 năm 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/được ghi nhận theo mệnh giá (trừ công ty nhà nước thực hiện theo quy định hiện hành của pháp luật).

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

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



# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THĂNG LONG

Địa chỉ: Thôn Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng, TP. Hà Nội, Việt Nam.

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**

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, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

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

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

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

#### 5. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu, hàng hóa: bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.
- Thành phẩm: bao gồm chi phí nguyên vật liệu, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung có liên quan tiếp được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường/chi phí quyền sử dụng đất, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình đầu tư xây dựng thành phẩm bất động sản.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: chỉ bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính.

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

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. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt. 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 ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THĂNG LONG

Địa chỉ: Thôn Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng, TP. Hà Nội, Việt Nam.

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (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 năm kế toán. Chi phí trả trước của công ty bao gồm các chi phí sau:

#### *Công cụ, dụng cụ*

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 03 năm.

### 7. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong 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	06 – 25
Máy móc và thiết bị	05 – 10
Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	06 - 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	06

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

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

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

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với công ty, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác.
- 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.

82-  
TY  
H  
OÁN  
VIỆ  
HA



# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THĂNG LONG

Địa chỉ: Thôn Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng, TP. Hà Nội, Việt Nam.

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**

---

### 9. **Vốn chủ sở hữu**

#### *Vốn góp của chủ sở hữu*

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

### 10. **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 qui định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

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

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

#### *a) Doanh thu bán hàng*

Doanh thu bán hàng hóa được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua.
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hoá, 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 sản phẩm, hàng hoá (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác).
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng

#### *b) Doanh thu xây dựng*

Khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy thì:

- Đối với các hợp đồng xây dựng qui định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

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

#### *c) Doanh thu cung cấp dịch vụ*

Doanh thu của giao dịch cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều năm thì doanh thu được ghi nhận trong năm được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm kế toán. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi

# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THĂNG LONG

Địa chỉ: Thôn Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng, TP. Hà Nội, Việt Nam.

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp.

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

#### *d) Tiền lãi*

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng năm.

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

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. 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/được ghi nhận theo mệnh giá.

#### **12. Giá vốn hàng bán.**

Giá vốn hàng bán trong năm được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng.

#### **13. 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 vốn hóa. 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.

#### **14. Thuế thu nhập doanh nghiệp**

##### *Thuế thu nhập hiện hành*

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.

#### **15. Tài sản tài chính**

##### *Phân loại tài sản tài chính*

Công ty phân loại các tài sản tài chính thành các nhóm: tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, các khoản cho vay và phải thu, tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Việc phân loại các tài sản tài chính này phụ thuộc vào bản chất và mục đích của tài sản tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

*Tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh*



# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THĂNG LONG

Địa chỉ: Thôn Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng, TP. Hà Nội, Việt Nam.

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**

Tài sản tài chính được phân loại là ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh nếu được nắm giữ để kinh doanh hoặc được xếp vào nhóm phản ánh theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các tài sản tài chính phi phái sinh với các khoản thanh toán cố định hoặc có thể xác định và có năm đáo hạn cố định mà Công ty có ý định và có khả năng giữ đến ngày đáo hạn.

### *Các khoản cho vay và phải thu*

Các khoản cho vay và phải thu là các tài sản tài chính phi phái sinh với các khoản thanh toán cố định hoặc có thể xác định và không được niêm yết trên thị trường.

### *Tài sản tài chính sẵn sàng để bán*

Tài sản tài chính sẵn sàng để bán là các tài sản tài chính phi phái sinh được xác định là sẵn sàng để bán hoặc không được phân loại là các tài sản tài chính ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn hoặc các khoản cho vay và phải thu.

### *Giá trị ghi sổ ban đầu của tài sản tài chính*

Các tài sản tài chính được ghi nhận tại ngày mua và dùng ghi nhận tại ngày bán. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

## 16. Nợ phải trả tài chính

Các công cụ tài chính được phân loại là nợ phải trả tài chính hoặc công cụ vốn chủ sở hữu tại thời điểm ghi nhận ban đầu phù hợp với bản chất và định nghĩa của nợ phải trả tài chính và công cụ vốn chủ sở hữu.

### *Nợ phải trả tài chính*

Công ty phân loại nợ phải trả tài chính thành các nhóm: nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Việc phân loại các khoản nợ tài chính phụ thuộc vào bản chất và mục đích của khoản nợ tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

*Nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh*

Nợ phải trả tài chính được phân loại là ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh nếu được nắm giữ để kinh doanh hoặc được xếp vào nhóm phản ánh theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

Nợ phải trả tài chính được phân loại vào nhóm chứng khoán nắm giữ để kinh doanh nếu:

- Được phát hành hoặc tạo ra chủ yếu cho mục đích mua lại trong thời gian ngắn;
- Công ty có ý định nắm giữ nhằm mục đích thu lợi ngắn hạn;
- Công cụ tài chính phái sinh (ngoại trừ các công cụ tài chính phái sinh được xác định là một hợp đồng bảo lãnh tài chính hoặc một công cụ phòng ngừa rủi ro hiệu quả).

### *Các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ*

Nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ được xác định bằng giá trị ghi nhận ban đầu của nợ phải trả tài chính trừ đi các khoản hoàn trả gốc, cộng hoặc trừ các khoản phân bổ lũy kế tính theo phương pháp lãi suất thực tế của phần chênh lệch giữa giá trị ghi nhận ban đầu và giá trị đáo hạn, trừ đi các khoản giảm trừ (trực tiếp hoặc thông qua việc sử dụng một tài khoản dự phòng) do giảm giá trị hoặc do không thể thu hồi.



# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THĂNG LONG

Địa chỉ: Thôn Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng, TP. Hà Nội, Việt Nam.

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**

Phương pháp lãi suất thực tế là phương pháp tính toán giá trị phân bổ của một hoặc một nhóm nợ phải trả tài chính và phân bổ thu nhập lãi hoặc chi phí lãi trong năm có liên quan. Lãi suất thực tế là lãi suất chiết khấu các luồng tiền ước tính sẽ chi trả hoặc nhận được trong tương lai trong suốt vòng đời dự kiến của công cụ tài chính hoặc ngắn hơn, nếu cần thiết, trở về giá trị ghi sổ hiện tại thuần của nợ phải trả tài chính.

### *Giá trị ghi sổ ban đầu của nợ phải trả tài chính*

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ tài chính đó.

### *Công cụ vốn chủ sở hữu*

Công cụ vốn chủ sở hữu là hợp đồng chứng tỏ được những lợi ích còn lại về tài sản của Công ty sau khi trừ đi toàn bộ nghĩa vụ.

## 17. 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.

## 18. 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.

Giao dịch với các bên có liên quan trong năm được trình bày ở thuyết minh số VIII.2.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THĂNG LONG**

Địa chỉ: Thôn Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng, TP. Hà Nội, Việt Nam.

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền mặt	6.522.173.723	2.284.939.294
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	13.409.838.742	5.627.344.413
<b>Cộng</b>	<b><u>19.932.012.465</u></b>	<b><u>7.912.283.707</u></b>

**2. Đầu tư tài chính****a. Đầu tư tài chính ngắn hạn**

	<u>Số cuối kỳ</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá gốc</u>	<u>Giá trị ghi sổ</u>	<u>Giá gốc</u>	<u>Giá trị ghi sổ</u>
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	10.570.544.096	10.570.544.096	8.299.852.629	8.299.852.629
<b>Cộng</b>	<b><u>10.570.544.096</u></b>	<b><u>10.570.544.096</u></b>	<b><u>8.299.852.629</u></b>	<b><u>8.299.852.629</u></b>

(\*) Là các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 1 đến 6 tháng tại ngân hàng Ngân hàng TMCP Quân đội nhằm bảo lãnh tạm ứng các công trình đơn vị đang thi công.

**b. Đầu tư tài chính dài hạn**

	<u>Số cuối kỳ</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá trị khoản đầu tư được hợp nhất theo PP vốn chủ</u>		<u>Giá trị khoản đầu tư được hợp nhất theo PP vốn chủ</u>	
	<u>Giá gốc</u>	<u>Giá gốc</u>	<u>Giá gốc</u>	<u>Giá gốc</u>
<b>Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết</b>	<b>96.000.000.000</b>	<b>96.000.000.000</b>	<b>96.000.000.000</b>	<b>96.000.000.000</b>
Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng và Phát triển đô thị Thăng Long Thái Nguyên (a)	96.000.000.000	96.000.000.000	96.000.000.000	96.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b><u>96.000.000.000</u></b>	<b><u>96.000.000.000</u></b>	<b><u>96.000.000.000</u></b>	<b><u>96.000.000.000</u></b>

(a) Là khoản đầu tư góp vốn vào Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng và Phát triển đô thị Thăng Long Thái Nguyên, trong đó số vốn góp của Công ty tại Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng và Phát triển đô thị Thăng Long Thái Nguyên là 96.000.000.000 VND, tương đương tỷ lệ 48% vốn điều lệ nhằm mục đích thực hiện dự án Cụm Công nghiệp Yên Lạc, huyện Phú Lương, Tỉnh Thái Nguyên.



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THĂNG LONG**

Địa chỉ: Thôn Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng, TP. Hà Nội, Việt Nam.

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)****3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	<b>3.175.740.248</b>	-	<b>98.777.500</b>	-
Công ty Cổ phần Đầu tư XD và CBLS An Khang	3.175.740.248	-	98.777.500	-
<i>Phải thu các khách hàng khác</i>	<b>132.938.621.103</b>	<b>(2.506.947.728)</b>	<b>100.630.236.183</b>	<b>(2.506.947.728)</b>
Công ty Cổ phần đầu tư phát triển xây dựng Miền Bắc	5.013.895.455	(2.506.947.728)	5.013.895.455	(2.506.947.728)
Công ty TNHH Một thành viên ván ép Tây Hà Nội	15.659.651.172	-	7.483.531.840	-
Công ty TNHH MTV xuất nhập khẩu gỗ Hà Nội	7.586.787.585	-	15.261.208.185	-
Công ty Cổ phần Hòa Bình CORPORATIONS	3.804.614.000	-	5.804.614.000	-
Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Mê Linh ( CT hạ tầng đầu giá QSD đất )	6.594.172.000	-	6.594.172.000	-
Công ty TNHH kỹ nghệ GỖ HOA NÉT	20.441.548.800	-	10.099.872.761	-
Công ty TNHH Tâm Điền - Tây Yên Tử	11.630.578.000	-	10.086.747.600	-
Công ty TNHH Thương mại dịch vụ VP Nam Phương	2.738.809.137	-	5.088.809.137	-
Các khách hàng khác	59.468.564.954	-	35.197.385.205	-
<b>Cộng</b>	<b>136.114.361.351</b>	<b>(2.506.947.728)</b>	<b>100.729.013.683</b>	<b>(2.506.947.728)</b>

**4. Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<i>Trả trước cho người bán khác</i>	<b>50.092.898.002</b>	<b>(71.145.300)</b>	<b>63.241.179.030</b>	<b>(71.145.300)</b>
Công ty CP thương mại dịch vụ và kỹ thuật PCCC Thăng Long	4.703.894.019	-	-	-
Các hộ dân tại cụm CN làng nghề Hồ Điền - Liên Trung	10.000.000.000	-	10.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Hạ tầng Tre Việt (1)	29.805.454.200	-	50.451.729.200	-
Các nhà cung cấp khác	5.583.549.783	(71.145.300)	2.789.449.830	(71.145.300)
<b>Cộng</b>	<b>50.092.898.002</b>	<b>(71.145.300)</b>	<b>63.241.179.030</b>	<b>(71.145.300)</b>

(1) Là khoản tạm ứng theo hợp đồng thi công xây dựng dự án Cụm Công nghiệp Song Phượng và dự án Cụm Công nghiệp Hồng Dương.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THĂNG LONG**

Địa chỉ: Thôn Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng, TP. Hà Nội, Việt Nam.

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)****5. Phải thu về cho vay ngắn hạn**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Phải thu các bên liên quan</b>	-	-	<b>5.580.000.000</b>	-
Bà Lê Thị Ánh	-	-	580.000.000	-
Ông Nguyễn An Dũng	-	-	5.000.000.000	-
<b>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</b>	<b>69.000.000.000</b>	-	<b>45.700.000.000</b>	-
Cán bộ công nhân viên Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô Thị Thăng Long - Chi nhánh Miền trung (*)	31.000.000.000	-	5.000.000.000	-
Cán bộ công nhân viên Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại và Ván ép Thăng Long (**)	5.000.000.000	-	5.000.000.000	-
Cán bộ công nhân viên Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Công trình Văn hóa Thăng Long (***)	1.500.000.000	-	-	-
Các cá nhân khác	31.500.000.000	-	35.700.000.000	-
Ông Lê Văn Minh (1)	4.500.000.000	-	6.200.000.000	-
Bà Lê Thị Ngà (2)	3.500.000.000	-	5.500.000.000	-
Bà Nguyễn Thị Bình	-	-	5.000.000.000	-
Bà Nguyễn Thị Hồng	-	-	2.000.000.000	-
Bà Nguyễn Thanh Diệp	-	-	1.500.000.000	-
Bà Nguyễn Thị Thanh Hương (3)	2.000.000.000	-	3.000.000.000	-
Bà Nguyễn Thị Thanh	-	-	3.000.000.000	-
Bà Nguyễn Thị Hiền	-	-	4.500.000.000	-
Ông Trần Dũng	-	-	2.500.000.000	-
Ông Nguyễn An Đức	-	-	2.500.000.000	-
Ông Nguyễn Văn Hồng (4)	5.500.000.000	-	-	-
Bà Phan Thị Huyền (5)	5.000.000.000	-	-	-
Ông Bùi Xuân Thắng (6)	6.500.000.000	-	-	-
Ông Nguyễn Đức Luân (7)	4.500.000.000	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>69.000.000.000</b>	-	<b>51.280.000.000</b>	-

(\*) Là khoản cho các cá nhân là cán bộ công nhân viên Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô Thị Thăng Long - Chi nhánh Miền Trung vay nhằm mục đích hỗ trợ và tạo điều kiện cho các cá nhân kinh doanh phát triển kinh tế gia đình với thời hạn vay 6 tháng, lãi suất 0,6%/tháng. Đến thời điểm hiện tại Công ty đã thu hồi toàn bộ số tiền nói trên.

(\*\*) Là khoản cho các cá nhân là cán bộ công nhân viên Cán bộ công nhân viên Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại và Ván ép Thăng Long vay nhằm mục đích hỗ trợ và tạo điều kiện cho các cá nhân kinh doanh phát triển kinh tế gia đình với thời hạn vay 6 tháng, lãi suất 0,3%/tháng. Đến thời điểm hiện tại Công ty đã thu hồi toàn bộ số tiền nói trên.

(\*\*\*) Là khoản cho các cá nhân là cán bộ công nhân viên Cán bộ công nhân viên Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Công trình Văn hóa Thăng Long vay nhằm mục đích hỗ trợ và tạo điều kiện cho các cá nhân kinh doanh phát triển kinh tế gia đình với thời hạn vay 6 tháng, lãi suất 0,3%/tháng. Đến thời điểm hiện tại Công ty đã thu hồi toàn bộ số tiền nói trên.

(1) Là khoản cho ông Lê Văn Minh vay theo Hợp đồng cho vay tiền cá nhân số 30.06/2024/HĐTDVE ngày 30/06/2024 với tổng số tiền cho vay 4.500.000.000 VND, thời hạn cho vay tối đa 6 tháng. Mục đích cho vay phục vụ nhu cầu vốn kinh doanh, lãi suất 0,4%/tháng.



# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THĂNG LONG

Địa chỉ: Thôn Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng, TP. Hà Nội, Việt Nam.

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**

Khoản cho vay được đảm bảo bằng Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số 259902 do Sở tài nguyên môi trường Thành phố Hà Nội cấp ngày 11/11/2021 tại số 20, ngõ 100 Nguyễn Xiển, phường Hạ Đình, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

(2) Là khoản cho bà Lê Thị Nga vay theo Hợp đồng cho vay tiền cá nhân số 3006b/2024/HĐTDVE ngày 30/06/2024 với tổng số tiền cho vay 3.500.0000.000VND, thời hạn cho vay tối đa 6 tháng. Mục đích cho vay phục vụ nhu cầu vốn kinh doanh, lãi suất 0,4%/tháng. Khoản cho vay được đảm bảo bằng Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số 102926 do Ủy ban nhân dân quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội cấp ngày 24/07/2014 tại tổ 6, phường Khương Trung, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

(3) Là khoản cho bà Nguyễn Thị Thanh Hương vay theo Hợp đồng cho vay tiền cá nhân số 01/2024/HĐTD ngày 11/03/2024. Tổng số tiền cho vay: 2.000.000.000VND thời hạn 6 tháng, lãi suất 0,4%/tháng với mục đích hỗ trợ gia đình sản xuất kinh doanh phát triển kinh tế. Đến thời điểm hiện tại Công ty đã thu hồi toàn bộ số tiền nói trên.

(4) Là khoản cho ông Nguyễn Văn Hồng vay theo Hợp đồng cho vay tiền cá nhân số 2501/2024/HĐTD ngày 25/01/2024 với tổng số tiền cho vay 5.500.0000.000VND, thời hạn cho vay tối đa 6 tháng. Mục đích cho vay phục vụ nhu cầu vốn kinh doanh, lãi suất 0,4%/năm. Khoản cho vay được đảm bảo bằng Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất theo GCN số BU 827491, do UBND huyện Đan Phượng, Thành phố Hà Nội cấp ngày 31/12/2011.

(5) Là khoản cho bà Phan Thị Huyền vay theo Hợp đồng cho vay tiền cá nhân số 0504/2024/HĐTD ngày 01/03/2024 với tổng số tiền cho vay 5.000.0000.000VND, thời hạn cho vay tối đa 6 tháng. Mục đích cho vay phục vụ nhu cầu vốn kinh doanh, lãi suất 0,4%/năm. Khoản cho vay được đảm bảo bằng Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất theo GCN số AG 740889 do UBND huyện Đan Phượng, Thành phố Hà Nội cấp ngày 22/09/2006.

(6) Là khoản cho ông Bùi Xuân Thắng vay theo Hợp đồng cho vay tiền cá nhân số 0103/2024/HĐTD ngày 01/03/2024 với tổng số tiền cho vay 6.500.0000.000VND, thời hạn cho vay tối đa 6 tháng. Mục đích cho vay phục vụ nhu cầu vốn kinh doanh, lãi suất 0,4%/năm. Khoản cho vay được đảm bảo bằng Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất theo GCN số DB 506439 do Sở tài nguyên môi trường Thành phố Hà Nội cấp ngày 21/05/2021.

(7) Là khoản cho ông Nguyễn Đức Luân vay theo Hợp đồng cho vay tiền cá nhân số 0903/2024/HĐTD ngày 09/03/2024 với tổng số tiền cho vay 4.500.0000.000VND, thời hạn cho vay tối đa 6 tháng. Mục đích cho vay phục vụ nhu cầu vốn kinh doanh, lãi suất 0,4%/năm. Khoản cho vay được đảm bảo bằng Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất theo GCN số 857523, do Sở tài nguyên môi trường Thành phố Hà Nội cấp ngày 27/01/2016.

### 6. Các khoản phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<i>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</i>	<b>693.586.601</b>	-	<b>696.830.702</b>	-
Ký cược, ký quỹ	690.548.900	-	690.548.900	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	3.037.701	-	6.281.802	-
<b>Cộng</b>	<b>693.586.601</b>	-	<b>696.830.702</b>	-

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THĂNG LONG

Địa chỉ: Thôn Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng, TP. Hà Nội, Việt Nam.

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

#### 7. Dự phòng phải thu khó đòi

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Thời gian quá hạn	Giá gốc
<b>Phải thu khách hàng ngắn hạn</b>		<b>5.013.895.455</b>		<b>5.013.895.455</b>
Công ty Cổ phần đầu tư phát triển xây dựng Miền Bắc	Quá hạn từ 1-2 năm	5.013.895.455	Quá hạn từ 1-2 năm	5.013.895.455
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>		<b>106.779.000</b>		<b>106.779.000</b>
CN Công ty Cổ phần EJC tại Bắc Giang	Quá hạn từ 2-3 năm	45.000.000	Quá hạn từ 2-3 năm	45.000.000
Sở Tài Nguyên môi trường tỉnh Bắc Kạn	Quá hạn từ 1-2 năm	18.000.000	Quá hạn từ 1-2 năm	18.000.000
Công ty Cổ phần tư vấn Giao thông Hà Nội	Quá hạn từ 2-3 năm	43.779.000	Quá hạn từ 2-3 năm	43.779.000
<b>Cộng</b>		<b>5.120.674.455</b>		<b>5.120.674.455</b>
		<b>(2.506.947.728)</b>		<b>(2.506.947.728)</b>
		<b>(71.145.300)</b>		<b>(71.145.300)</b>
		<b>(31.500.000)</b>		<b>(31.500.000)</b>
		<b>(9.000.000)</b>		<b>(9.000.000)</b>
		<b>(30.645.300)</b>		<b>(30.645.300)</b>
		<b>(2.578.093.028)</b>		<b>(2.578.093.028)</b>





**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THĂNG LONG**

Địa chỉ: Thôn Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng, TP. Hà Nội, Việt Nam.

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

**8. Hàng tồn kho**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	63.900.094.052	-	53.348.883.830	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	357.489.892.734	-	338.376.001.639	-
Thành phẩm	90.391.380.266	-	97.723.165.076	-
Hàng hóa	6.724.359.867	-	10.758.912.454	-
<b>Cộng</b>	<b>518.505.726.920</b>	<b>-</b>	<b>500.206.963.000</b>	<b>-</b>

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Chi phí CCDC	28.901.691	51.356.193
Phí bảo hiểm xe, phí đường bộ	-	74.939.445
Bảo hiểm nhà máy và máy móc	80.286.143	219.908.816
Chi phí làm thí nghiệm và cấp chứng chỉ chất lượng	35.670.301	119.678.259
Chi phí thuê hạ tầng	82.782.000	82.783.000
Các chi phí trả trước ngắn hạn khác	28.922.880	4.404.546
<b>Cộng</b>	<b>256.563.015</b>	<b>553.070.259</b>

**b. Chi phí trả trước dài hạn**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Chi phí CCDC	738.123.428	525.355.359
Chi phí sửa chữa, bảo dưỡng	31.626.612	95.455.055
Chi phí phần mềm	2.900.619	4.189.788
Chi phí san lấp mặt bằng	2.365.271.607	2.417.121.607
<b>Cộng</b>	<b>3.181.209.303</b>	<b>3.042.121.809</b>

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THĂNG LONG

Địa chỉ: Thôn Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng, TP. Hà Nội, Việt Nam.

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

#### 10. Tăng giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
Nguyên giá					
Số đầu năm	148.731.148.991	112.664.008.636	10.829.826.062	186.363.637	272.411.347.326
Mua trong năm	-	49.500.000	-	-	49.500.000
Thanh lý, nhượng bán	-	(3.502.000.000)	-	-	(3.502.000.000)
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>148.731.148.991</b>	<b>109.211.508.636</b>	<b>10.829.826.062</b>	<b>186.363.637</b>	<b>268.958.847.326</b>
<i>Trong đó:</i>					
<i>Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng</i>	747.053.478	6.770.833.161	4.112.128.419	-	11.630.015.058
<b>Giá trị hao mòn</b>					
Số đầu năm	33.879.506.308	58.335.593.882	7.525.968.616	-	99.741.068.806
Khấu hao trong năm	4.646.199.725	5.440.537.008	364.989.997	15.530.304	10.467.257.034
Thanh lý, nhượng bán	-	(1.225.699.986)	-	-	(1.225.699.986)
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>38.571.841.930</b>	<b>62.545.637.671</b>	<b>7.849.615.949</b>	<b>15.530.304</b>	<b>108.982.625.854</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Số đầu năm	114.851.642.683	54.328.414.754	3.303.857.446	186.363.637	172.670.278.520
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>110.159.307.061</b>	<b>46.665.870.965</b>	<b>2.980.210.113</b>	<b>170.833.333</b>	<b>159.976.221.472</b>

Tài sản cố định có nguyên giá và giá trị còn lại tương ứng là 174.508.220.912 VND và 122.562.076.259 VND đang được thế chấp để đảm bảo các khoản vay tại Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Sơn Tây và Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Tây Hà Nội.



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THĂNG LONG**

Địa chỉ: Thôn Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng, TP. Hà Nội, Việt Nam.

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)****11. Phải trả người bán ngắn hạn**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải trả các nhà cung cấp khác</i>	<b>90.470.913.751</b>	<b>24.421.133.047</b>
Công ty TNHH MTV dịch vụ cây xanh Phương Nam	926.540.240	55.835.000
Công ty TNHH Thuận Hà	4.389.901.118	1.406.101.937
Công ty Cổ phần Đầu tư Sản xuất Thương Mại Gia Phong	13.621.068.000	-
Công ty Cổ phần Gỗ BKG	22.776.354.000	2.426.972.000
Công ty Cổ phần công nghiệp Đan Phượng	-	3.095.692.200
Công ty Cổ phần ván ép Đồng Hới	-	4.107.996.000
Các nhà cung cấp khác	48.757.050.393	13.328.535.910
<b>Cộng</b>	<b>90.470.913.751</b>	<b>24.421.133.047</b>

**12. Người mua trả tiền trước**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Trả trước của các khách hàng khác</i>	<b>4.074.524.220</b>	<b>19.056.223.739</b>
Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng và phát triển hạ tầng Tre Việt	658.725.200	658.725.200
Trung tâm quỹ đất huyện Mê Linh ( DA khu tái định cư đường vành đai 4 vùng Đô HN)	3.415.799.000	9.746.566.000
Trung tâm quỹ đất huyện Mê Linh ( CT đường vành đai 4 qua thôn Nội Đồng-Đại Thịnh-Mê Linh)	-	7.892.000.000
Các khách hàng khác	20	758.932.539
<b>Cộng</b>	<b>4.074.524.220</b>	<b>19.056.223.739</b>

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THĂNG LONG

Địa chỉ: Thôn Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng, TP. Hà Nội, Việt Nam.

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

### 13. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm		Phát sinh trong kỳ		Số cuối kỳ	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã nộp	Phải nộp	Phải thu
Thuế GTGT hàng bán nội địa	286.309.218	3.477.742.137	112.967.116	(748.288.637)	-	3.826.754.431
Thuế thu nhập doanh nghiệp	278.861.212	-	1.194.026.660	(655.407.311)	817.480.561	-
Các loại thuế khác	-	1.000.000	1.543.280.769	(1.514.793.842)	28.486.927	1.000.000
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	39.971.912	(39.971.912)	-	-
<b>Cộng</b>	<b>565.170.430</b>	<b>3.478.742.137</b>	<b>2.890.246.457</b>	<b>(2.958.461.702)</b>	<b>845.967.488</b>	<b>3.827.754.431</b>

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

#### Thuế giá trị gia tăng

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

Chi nhánh Miền Trung – Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô Thị Thăng Long áp dụng mức thuế suất ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp là 10% trong thời gian 15 năm (kể từ năm 2018 đến năm 2032) và được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp trong thời gian 4 năm (kể từ năm 2019 đến năm 2022) và giảm 50% số thuế thu nhập doanh nghiệp trong 9 năm tiếp theo đối với thu nhập từ hoạt động sản xuất kinh doanh tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn.

Chi nhánh Miền Nam Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại và Sản xuất Ván ép Thăng Long áp dụng mức thuế suất ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp là 10% trong thời gian 15 năm (kể từ năm 2016 đến năm 2030) và được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp trong thời gian 4 năm (kể từ năm 2016 đến năm 2019) và giảm 50% số thuế thu nhập doanh nghiệp trong 9 năm tiếp theo đối với thu nhập từ hoạt động sản xuất kinh doanh tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn.

Việc xác định thuế TNDN của Công ty dựa vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế TNDN tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế.

#### Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo quy định.



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THĂNG LONG**

Địa chỉ: Thôn Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng, TP. Hà Nội, Việt Nam.

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)****14. Chi phí phải trả ngắn hạn**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<i>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i>	456.103.357	-
Chi phí lãi vay phải trả	456.103.357	-
<b>Cộng</b>	<b>456.103.357</b>	<b>-</b>

**15. Phải trả ngắn hạn khác**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<i>Phải trả các đơn vị và cá nhân khác</i>	460.046.507	176.584.426
Kinh phí công đoàn	180.945.117	111.584.426
Bảo hiểm xã hội	165.524.632	-
Bảo hiểm y tế	3.982.500	-
Bảo hiểm thất nghiệp	25.594.258	-
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	84.000.000	65.000.000
<b>Cộng</b>	<b>460.046.507</b>	<b>176.584.426</b>

**16. Vay và nợ thuê tài chính****a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Số dư	Số có khả năng trả nợ	Số dư	Số có khả năng trả nợ
<i>Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn phải trả các bên liên quan</i>	-	-	225.500.000	225.500.000
Bà Lê Thị Ánh	-	-	225.500.000	225.500.000
<i>Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i>	129.890.584.371	129.890.584.371	135.422.974.921	135.422.974.921
Vay ngắn hạn ngân hàng	116.712.589.314	116.712.589.314	122.234.439.330	122.234.439.330
<i>Ngân hàng Nông nghiệp &amp; PTNT - CN Đan Phượng (1)</i>	9.812.100.000	9.812.100.000	27.000.000.000	27.000.000.000
<i>Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Sơn Tây (2)</i>	106.900.489.314	106.900.489.314	95.234.439.330	95.234.439.330
Vay ngắn hạn các cá nhân khác	-	-	2.046.000.000	2.046.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh số V.16b)	13.177.995.057	13.177.995.057	11.142.535.591	11.142.535.591
<i>Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Sơn Tây (3)</i>	12.988.128.405	12.988.128.405	10.906.602.270	10.906.602.270
<i>Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Tây Hà Nội (4)</i>	189.866.652	189.866.652	235.933.321	235.933.321
<b>Cộng</b>	<b>129.890.584.371</b>	<b>129.890.584.371</b>	<b>135.648.474.921</b>	<b>135.648.474.921</b>

(1) Là khoản vay Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Đan Phượng Tây Đô theo Hợp đồng tín dụng số 2211-LAV202301329 ngày 02 tháng 11 năm 2023, số tiền vay không vượt quá 27.000.000.000 VND; mục đích bổ sung vốn lưu động phục vụ cho hoạt động thi



# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THĂNG LONG

Địa chỉ: Thôn Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng, TP. Hà Nội, Việt Nam.

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**

công xây dựng công trình và sản xuất các loại ván ép công nghiệp; thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày rút vốn đầu tiên. Tài sản đảm bảo bao gồm:

+ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 10/2018 ngày 02/01/2018, được VPCC Vũ Nhân công chứng ngày 02/01/2018 kèm theo văn bản sửa đổi hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1333 ngày 09/06/2021, được VPCC Vũ Nhân công chứng ngày 09/06/2021 và Văn bản sửa đổi Hợp đồng thế chấp ngày 02/07/2022 giữa Ngân hàng và ông Nguyễn An Ngọc và bà Trần Thị Thành. Tài sản trên được đăng ký thế chấp ngày 02/01/2018;

+ Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ 3 số 1777 ngày 02/7/2022 là tài sản của ông Nguyễn Hữu Cường và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 10/2018 là Tài sản của Ông Nguyễn An Ngọc và Bà Trần Thị Thành được sửa đổi lần 2 số 1776 ngày 02/7/2022.

(2) Là khoản vay Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Sơn Tây theo Hợp đồng tín dụng Hợp đồng số 159618.23.830.2711868.TD ngày 08 tháng 09 năm 2023, giá trị hạn mức tín dụng 180.000.000.000 VND gồm:

+ Hạn mức cho vay: 100.000.000.000 VND;

+ Hạn mức bảo lãnh thanh toán: 15.000.000.000 VND.

+ Hạn mức ngoài bảo lãnh thanh toán: 80.000.000.000 VND

Giá trị HMTD trên đây đã bao gồm toàn bộ dự nghĩa vụ của khách hàng theo Hợp đồng cấp tín dụng số 156865.23.830.2711868.TD ngày 23 tháng 08 năm 2023 và số 78798.22.830.2711868.TD ngày 15 tháng 08 năm 2022 giao kết giữa MB và khách hàng.

Mục đích bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh, xác nhận cung cấp tín dụng phục vụ hoạt động thi công xây lắp, kinh doanh ván gỗ ép, gỗ coppha của Khách hàng và Chi nhánh miền Trung; thời hạn vay đến ngày 28/8/2024. Tài sản đảm bảo bao gồm:

+ Bất động sản tại thửa đất số 356, tờ bản đồ số 2, địa chỉ: Cụm 2, xã Liên Trung, huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 493957 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 18/10/2019 cho ông Nguyễn Thanh Hải.

+ Bất động sản là công trình Nhà máy sản xuất ván ép công nghiệp tại thửa đất số 1303, tờ bản đồ số 1, địa chỉ: Thôn 10, xã Lý Trạch, huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình (bao gồm công trình xây dựng trên đất và giá trị lợi thế thương mại) theo:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 284978 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Bình cấp ngày 02/07/2020 cho Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô Thị Thăng Long.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác trên đất gắn liền với đất số CV 284981 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Bình cấp ngày 02/07/2020 cho Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô Thị Thăng Long.

+ Bất động sản tại số thửa: 692, số tờ bản đồ: 02, địa chỉ: thôn Trung, xã Liên Trung, huyện Đan Phượng, tỉnh Hà Tây (nay là thành phố Hà Nội) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 689023 do Ủy ban nhân dân huyện Đan Phượng, tỉnh Hà Tây (nay là thành phố Hà Nội) cấp ngày 30/09/2004 cho ông Nguyễn An Ngọc.

+ Phương tiện vận tải: Xe ô tô con nhãn hiệu Mercedes Benz, biển kiểm soát 30E-966.99 theo Chứng nhận đăng ký xe ô tô số 223491 do Phòng Cảnh sát giao thông Công an thành phố Hà Nội cấp ngày 11/05/2016 cho Khách hàng, đăng ký lần đầu ngày 18/06/2015.

+ Phương tiện vận tải: Xe ô tô con nhãn hiệu Lexus RX350, biển kiểm soát 30A-859.26 theo Chứng nhận đăng ký xe ô tô số 136677 do Phòng Cảnh sát giao thông Công an thành phố Hà Nội cấp ngày 11/05/2016 cho ông Nguyễn An Ngọc.

+ Phương tiện vận tải: Xe ô tô con biển kiểm soát 30H-734.72 theo Chứng nhận đăng ký xe ô tô số 29 004131 do Phòng Cảnh sát giao thông Công an thành phố Hà Nội cấp ngày 30/08/2022.

+ Máy móc thiết bị: 04 Máy ép nhiệt thủy lực Model: SM-RY18A theo Hợp đồng mua bán số 01.2018/XNK TL TRUNG VIET – THANG LONG ngày 09/07/2018; Hóa đơn VAT số 0000327 ngày 27/09/2018.



# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THĂNG LONG

Địa chỉ: Thôn Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng, TP. Hà Nội, Việt Nam.

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**

- + Máy móc thiết bị: 08 Máy trộn keo model SR-BJ80; 01 máy mài vát 2 cạnh tấm ván model SREB-20A; 04 máy xếp ván bóc dạng băng tải model SR-PB24A; 06 máy bôi keo model SM-1400A theo Hợp đồng mua bán số 01.2018/XNK TL TRUNG VIET – THANGLONG ngày 09/07/2018; hóa đơn VAT số 0000344 ngày 20/12/2018, số 000345 ngày 20/12/2018.
- + Máy móc thiết bị: 06 Bộ máy móc thiết bị dùng để sản xuất ván tấm ván ép bao gồm 03 Máy ép thủy lực (ép nguội) Model RD-LYJ; công suất 7.7KW/380V/50Hz; 02 Máy ép thủy lực (ép nhiệt) loại 20 tầng; Model RD-LYJ 21/20 19; 01 Máy ép thủy lực (ép nhiệt) loại 15 tầng; Model RD-LYJ 13/12 19 theo hợp đồng mua bán số 20190820/AN.PHAT-DO.THI.THANG.LONG ngày 20/08/2019 và Phụ lục hợp đồng số 01-20190820/AN.PHAT-DO.THI.THANG.LONG; Hóa đơn VAT số 0000486 ngày 07/11/2019.
- + Máy móc thiết bị: 03 Máy ép thủy lực (ép nguội) dùng để sản xuất tấm ván ép, model: RD-LYJ, công suất: 7.7KW/380V/50Hz, dạng đồng bộ tháo rời (lực ép 25Mpa), mới 100% sản xuất năm 2019; 02 máy ép thủy lực (ép nhiệt) dùng để sản xuất tấm ván ép, loại 20 tầng, model RD-RYJ 21/2019, công suất: 37,5KW/380V/50Hz, dạng đồng bộ tháo rời (lực ép 25Mpa), mới 100% sản xuất năm 2019; 01 Máy cưa cắt cạnh gỗ (đặt cố định) kí hiệu: JY JX 4/8, công suất: 38Kw/380V/50Hz, dạng đồng bộ tháo rời mới 100% sản xuất năm 2019 theo Hợp đồng mua bán số 20190820/AN.PHAT-ĐO.THI.THANG.LONG ngày 20/08/2019 và Phụ lục hợp đồng số 01-20190820/AN.PHAT-ĐO.THI.THANG.LONG, hóa đơn VAT số 0000491 ngày 11/11/2019.
- + Máy móc thiết bị: 03 máy xếp ván bóc gỗ loại đặt cố định dùng để sản xuất tấm ván ép, Model: SRPB-20A; 02 Máy mài bong tấm ván đặt cố định, model: BSGN5213R-R; 01 Máy lật tấm ván đặt cố định dùng trong sản xuất ván ép, model: SRFB-1300 theo Hợp đồng mua bán số 02.2019/XNK TRUNG VIET THANGLONG ngày 12/08/2019, hóa đơn VAT số 0000403 ngày 23/12/2019.
- + Máy móc thiết bị: Máy Rub 4 tầng khoang nóng, 2 khoang làm mát theo hợp đồng số 01-072018/HĐKT/Vitech/2018 ngày 01/07/2018, hóa đơn VAT số 0000270 ngày 24/10/2018.
- + Máy móc thiết bị : 02 máy mài bóng tấm ván Model: SR-R1300A, 01 Máy mài bóng tấm ván Model: SR-P1300A; 01 máy may ván cố định QSCT-6A; 04 máy ép sơ bộ đặt cố định SR-4x8LY theo hợp đồng số 01.2018/XNK TL TRUNGVIENTTHANGLONG ngày 09/07/2018, hóa đơn VAT số 0000335 ngày 09/11/2018.
- + Máy móc thiết bị: Hệ thống lò dầu tải nhiệt 5.000.000 KCAL/H theo hợp đồng số 010818/HĐKT ngày 01/08/2018, hóa đơn VAT số 0001685 ngày 12/11/2018.
- + Máy móc thiết bị: 2 Bộ máy ép thủy lực (máy ép nhiệt) dùng để sản xuất ván ép, loại 16 tầng, model YQB-58 theo hợp đồng số 20181207/AN.PHAT-THANG.LONG ngày 07/12/2018, hóa đơn VAT số 0000150 ngày 24/12/2018.
- + Máy móc thiết bị: 03 Máy bôi keo cố định, 02 máy trộn keo đặt cố định, 01 máy cưa cắt cạnh ván ép theo hợp đồng mua bán số 01.2018/XNK TL TRUNGVIENT-TLONG ngày 09/07/2018, hóa đơn VAT số 0000336 ngày 09/11/2018.
- + Máy móc thiết bị: hệ thống hút bụi trung tâm theo Hợp đồng kinh tế số 250.09/VNS-ĐTTL/HĐKT/2018 ngày 24/09/2018 giữa khách hàng và Công ty TNHH Sản xuất quạt công nghiệp Vinasun, hóa đơn VAT số 0000062 ngày 08/12/2018.
- + Máy móc thiết bị: Hệ thống thiết bị nổi hơi 7.000KG/H theo hợp đồng kinh tế số 070718/HĐKT ngày 20/07/2018, hóa đơn VAT số 0001730 ngày 04/12/2018.
- + Máy móc thiết bị: Máy sấy Rulo 4 tầng 8 khoang nóng, 2 khoang làm mát theo hợp đồng kinh tế số 02-072018/HĐKT/Vitech/2018 ngày 24/07/2018, hóa đơn VAT số 0000300 ngày 19/12/2018.
- + Máy móc thiết bị: 02 Máy ép nhiệt thủy lực (600T) model SM-RY15A theo hợp đồng số 01.2018/XNK TL TRUNGVIENT-THANG LONG ngày 09/07/2018, hóa đơn VAT số 0000328 ngày 28/09/2018.
- + Động sản: Quyền đòi nợ hình thành từ hợp đồng số 15/2021/HD-TB và các phụ lục hợp đồng kèm theo (nếu có).
- + Động sản: Quyền đòi nợ hình thành từ hợp đồng số 19/2022/HDXD ngày 12/12/2022.
- + Động sản: Quyền đòi nợ hình thành từ hợp đồng số 86/2019/HDXL PTQD và các phụ lục hợp đồng kèm theo (nếu có).



# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THĂNG LONG

Địa chỉ: Thôn Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng, TP. Hà Nội, Việt Nam.

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

+ Động sản: Quyền đòi nợ hình thành từ hợp đồng số 18/2019/HDXD và các phụ lục hợp đồng kèm theo (nếu có).

+ Động sản: Quyền đòi nợ hình thành từ hợp đồng số 11/2023/HDXD ngày 23/08/2021.

Chi tiết số phát sinh trong kỳ về các khoản vay ngắn hạn như sau:

	Số đầu năm	Số phát sinh trong kỳ	Kết chuyển từ vay và nợ dài hạn	Số tiền vay đã trả trong kỳ	Số cuối kỳ
Vay ngắn hạn ngân hàng	122.234.439.330	128.886.830.775	-	(134.408.680.791)	116.712.589.314
Vay ngắn hạn các cá nhân	2.271.500.000	20.700.000.000	-	(22.971.500.000)	-
Vay dài hạn đến hạn trả	11.142.535.591	-	5.490.301.135	(3.454.841.669)	13.177.995.057
<b>Cộng</b>	<b>135.648.474.921</b>	<b>149.586.830.775</b>	<b>5.490.301.135</b>	<b>(160.835.022.460)</b>	<b>129.890.584.371</b>

### b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Số dư	Số có khả năng trả nợ	Số dư	Số có khả năng trả nợ
Vay dài hạn ngân hàng	28.112.775.589	28.112.775.589	33.603.076.724	33.603.076.724
Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Sơn Tây (3)	28.112.775.589	28.112.775.589	33.566.076.724	33.566.076.724
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Tây Hà Nội (4)	-	-	37.000.000	37.000.000
<b>Cộng</b>	<b>28.112.775.589</b>	<b>28.112.775.589</b>	<b>33.603.076.724</b>	<b>33.603.076.724</b>

(3) Là khoản vay Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Sơn Tây theo các hợp đồng sau:

+ Hợp đồng tín dụng số 33504.18.830.2711868.TD ngày 20 tháng 09 năm 2018, số tiền vay không vượt quá 35.000.000.000 VND; mục đích tài trợ chi phí lắp đặt máy móc thiết bị để thực hiện đầu tư xây dựng nhà máy ván ép công nghiệp tại KCN Bắc Đồng Hới - tỉnh Quảng Bình; thời hạn vay 96 tháng kể từ ngày rút vốn đầu tiên, tài sản đảm bảo là nhà xưởng và máy móc thiết bị hình thành trong tương lai từ phương án ngân hàng tài trợ;

Phụ lục hợp đồng hạn mức tín dụng số 33504.18.830.2711868.TD.PL.02 ngày 13 tháng 02 năm 2020 bổ sung hạn mức số tiền vay thêm 10.000.000.000 VND.

+ Hợp đồng Tín dụng số 73397.21.830.2711868.TD ký ngày 05/01/2022; hạn mức tín dụng tối đa 100.000.000.000 VND; thời hạn rút vốn 12 tháng kể từ ngày 03/12/2021; lãi suất cụ thể theo từng Giấy nhận nợ. Mục đích sử dụng vốn vay: Tài trợ chi phí thực hiện dự án Cụm Công nghiệp Song Phượng, Đan Phượng, Hà Nội. Thời hạn cho vay tối đa 60 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên. Tài sản đảm bảo bao gồm: Tài sản độc lập bao gồm tiền ký quỹ tại MB/ Hợp đồng tiền gửi/ Thẻ tiết kiệm/ giấy tờ có giá do MB phát hành, tối thiểu 30% giá trị tài trợ; Toàn bộ các quyền tài sản phát sinh từ dự án, tài sản hình thành trên đất trong tương lai; Quyền đòi nợ phát sinh từ hợp đồng cho thuê lại đất trong tương lai.

+ Hợp đồng tín dụng số 114081.23.830.2711868.TD ký ngày 11/01/2023; hạn mức tín dụng tối đa 150.000.000.000 VND; thời hạn rút vốn lần đầu không muộn hơn ngày 10/07/2023; lãi suất cụ thể theo từng Giấy nhận nợ. Mục đích sử dụng vốn vay: Tài trợ chi phí thực hiện dự án Cụm Công nghiệp Hồng Dương, Thanh Oai, Hà Nội. Thời hạn cho vay tối đa 60 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên. Tài sản đảm bảo bao gồm:



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THĂNG LONG**

Địa chỉ: Thôn Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng, TP. Hà Nội, Việt Nam.

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**

- Quyền tài sản phát sinh từ dự án: “Cụm công nghiệp Hồng Dương, huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội”
- Hợp đồng tiền gửi số 376.23.830.2711868.TG.DN trị giá 2.400.000.000 VNĐ.
- Hợp đồng tiền gửi số 3809.24.830.2711868.TG.DN trị giá 1.300.000.000 VNĐ.
- Hợp đồng tiền gửi số 1444.24.830.2711868.TG.DN trị giá 2.000.000.000 VNĐ.
- Hợp đồng tiền gửi số 54436.23.830.71186.8.TG.DN trị giá 2.700.000.000 VNĐ.

- (4) Là khoản vay Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Tây Hà Nội theo Hợp đồng cho vay kiêm thế chấp số 322/2020/HDTD/STY/01 ngày 26 tháng 10 năm 2020, số tiền vay 922.000.000 VND; mục đích thanh toán số tiền mua ô tô theo hợp đồng mua bán số 131/GMG-DTL/09.20 ngày 15/09/2020; thời hạn vay 60 tháng kể từ ngày rút vốn đầu tiên.

Chi tiết số phát sinh trong kỳ về các khoản vay dài hạn như sau:

	Số đầu năm	Số phát sinh trong kỳ	Kết chuyển nợ		Số cuối kỳ
			dài hạn đến hạn	Số tiền vay đã trả trong kỳ	
Vay dài hạn ngân hàng	33.603.076.724	-	(5.490.301.135)	-	28.112.775.589
<b>Cộng</b>	<b>33.603.076.724</b>	<b>-</b>	<b>(5.490.301.135)</b>	<b>-</b>	<b>28.112.775.589</b>

**17. Quỹ khen thưởng phúc lợi**

	Số đầu năm	Tăng do trích lập từ lợi nhuận		Chi quỹ trong kỳ	Số cuối kỳ
Quỹ khen thưởng	755.692.569	-	-	-	755.692.569
Quỹ phúc lợi	755.692.569	-	-	-	755.692.569
<b>Cộng</b>	<b>1.511.385.138</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.511.385.138</b>

**18. Vốn chủ sở hữu**

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư và phát triển	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số đầu năm trước	747.525.860.000	(71.250.000)	764.692.569	4.111.958.129	38.094.669.592	790.425.930.290
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	(12.182.124)	4.966.401.363	4.954.219.238
Chia cổ tức, lợi nhuận				(65.000.000)	-	(65.000.000)
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>747.525.860.000</b>	<b>(71.250.000)</b>	<b>764.692.569</b>	<b>4.034.776.005</b>	<b>43.061.070.955</b>	<b>795.315.149.528</b>
Số dư đầu năm nay	747.525.860.000	(71.250.000)	764.692.569	4.034.776.005	43.061.070.955	795.315.149.529
Tăng vốn từ lợi nhuận (*)	29.887.700.000	-	-	-	(29.887.700.000)	-
Lợi nhuận trong kỳ này	-	-	-	30.057.856	10.125.008.557	10.155.066.413
Tăng/Giảm khác do tăng vốn ở công ty con	-	-	-	7.050.741.433	(50.741.433)	7.000.000.000
<b>Số dư cuối kỳ này</b>	<b>777.413.560.000</b>	<b>(71.250.000)</b>	<b>764.692.569</b>	<b>11.115.575.294</b>	<b>23.247.638.080</b>	<b>812.470.215.942</b>

# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THĂNG LONG

Địa chỉ: Thôn Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng, TP. Hà Nội, Việt Nam.

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

(\*) Theo nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/2024/NQ-ĐHĐCĐ/TLD ngày 03 tháng 05 năm 2024 thông qua việc tăng vốn điều lệ để chi trả cổ tức năm 2022 với vốn điều lệ tăng thêm là 29.887.700.000 đồng. Công ty đã hoàn thành thủ tục thay đổi đăng ký kinh doanh.

### Cổ phiếu

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	77.741.356	74.752.586
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	77.741.356	74.752.586
- Cổ phiếu phổ thông	77.741.356	74.752.586
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	77.741.356	74.752.586
- Cổ phiếu phổ thông	77.741.356	74.752.586
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

### Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu:

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Tỷ lệ nắm giữ	Giá trị	Tỷ lệ nắm giữ
Ông Nguyễn An Ngọc	102.738.190.000	13,22%	98.786.730.000	13,22%
Ông Nguyễn An Quân	80.895.070.000	10,41%	77.783.730.000	10,41%
Các cổ đông khác	593.780.300.000	76,37%	570.955.400.000	76,37%
<b>Cộng</b>	<b>777.413.560.000</b>	<b>100,00%</b>	<b>747.525.860.000</b>	<b>100,00%</b>

## VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

### 1. Doanh thu

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm	229.085.690.264	143.420.783.280
Doanh thu cung cấp dịch vụ	621.000.000	513.000.000
Doanh thu hợp đồng xây dựng	48.888.302.776	20.637.800.910
<b>Cộng</b>	<b>278.594.993.040</b>	<b>164.571.584.190</b>

### Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan

Giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan như sau:

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Hạ tầng Tre Việt	-	475.625.000
Công ty Cổ phần Đầu tư XD và CBL S An Khang	2.823.817.360	1.471.675.000



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THĂNG LONG**

Địa chỉ: Thôn Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng, TP. Hà Nội, Việt Nam.

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)****2. Giá vốn**

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của hàng hóa đã bán	110.243.712.993	82.231.615.480
Giá vốn của thành phẩm đã bán	101.466.516.338	52.326.433.842
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	472.642.392	472.643.292
Giá vốn của hợp đồng xây dựng	45.386.100.564	19.318.087.148
<b>Cộng</b>	<b>257.568.972.287</b>	<b>154.348.779.762</b>

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi, cho vay	2.177.177.580	2.942.774.242
<b>Cộng</b>	<b>2.177.177.580</b>	<b>2.942.774.242</b>

**4. Chi phí tài chính**

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	4.649.022.852	5.452.983.320
Lỗ chuyển nhượng công ty liên kết	-	85.957.478
<b>Cộng</b>	<b>4.649.022.852</b>	<b>5.538.940.798</b>

**5. Chi phí bán hàng**

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí vật liệu, bao bì	33.898.854	2.014.883
Các chi phí khác	4.077.308.714	1.569.838.779
<b>Cộng</b>	<b>4.111.207.568</b>	<b>1.571.853.662</b>

**6. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	1.583.048.647	1.494.192.094
Chi phí vật liệu quản lý	251.753.236	114.280.730
Chi phí đồ dùng văn phòng	71.659.998	76.884.666
Chi phí khấu hao tài sản cố định	154.874.405	342.760.133
Thuế, phí và lệ phí	47.577.671	90.971.502
Chi phí dịch vụ mua ngoài	410.493.134	539.892.938
Các chi phí khác	382.026.309	360.645.872
<b>Cộng</b>	<b>2.901.433.400</b>	<b>3.019.627.935</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THĂNG LONG**

Địa chỉ: Thôn Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng, TP. Hà Nội, Việt Nam.

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)****7. Thu nhập khác**

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	5.100.427	13.289
<b>Cộng</b>	<b>5.100.427</b>	<b>13.289</b>

**8. Chi phí khác**

	Năm nay	Năm trước
Lỗ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	76.300.014	-
Thuế bị phạt, bị truy thu, BHXH chậm nộp	48.329.351	157.087.613
Khấu hao xe trên 1,6 tỷ	-	86.913.095
Khấu hao các tài sản cố định không sử dụng chờ thanh lý	35.190.192	52.747.884
Chi phí khác	31.995.758	192.514
<b>Cộng</b>	<b>191.815.315</b>	<b>296.941.106</b>

**9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

Chi phí thuế TNDN hiện hành trong kỳ được dự tính như sau:

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	11.354.819.625	2.746.827.591
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	86.948.047	726.401.662
- Các khoản điều chỉnh tăng	115.580.802	755.034.417
<i>Thuế bị phạt, bị truy thu, BHXH chậm nộp</i>	48.329.351	157.087.613
<i>Chi phí khác</i>	31.995.758	192.514
<i>Chi phí khấu hao xe trên 1,6 tỷ</i>	-	86.913.095
<i>Chi phí khấu hao tài sản không sử dụng</i>	35.190.192	52.747.884
<i>Lỗ phát sinh do con tự quyết toán</i>	65.501	19.452.241
<i>Lỗ phát sinh trong quá trình hợp nhất</i>	-	77.166.350
<i>Chi phí lãi vay không được trừ</i>	-	361.474.720
- Các khoản điều chỉnh giảm	(28.632.755)	(28.632.755)
<i>Lãi phát sinh trong quá trình hợp nhất</i>	(28.632.755)	(28.632.755)
Thu nhập chịu thuế	11.441.767.672	3.473.229.253
Thu nhập được miễn thuế tại CN Miền Trung - CTCP Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô Thị Thăng Long	-	-
Thu nhập tính thuế	11.441.767.672	3.473.229.253
<i>Thu nhập tính thuế TNDN với thuế suất 10%</i>	7.295.512.492	1.917.526.939
<i>Thu nhập tính thuế TNDN với thuế suất 20%</i>	4.146.255.180	1.555.894.309
<i>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp</i>	1.558.802.285	502.931.558
<i>Giảm 50% tại CN Miền Trung - CTCP Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô Thị Thăng Long</i>	(364.775.625)	(95.876.347)
<i>Điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của các năm trước</i>	-	3.818.185
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>1.194.026.660</b>	<b>410.873.396</b>



# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THĂNG LONG

Địa chỉ: Thôn Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng, TP. Hà Nội, Việt Nam.

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

### 10. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	10.125.008.557	2.344.219.933
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:		
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-
Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	10.125.008.557	2.344.219.933
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ	77.741.356	77.741.356
<b>Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>130,24</b>	<b>30,15</b>

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

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành đầu năm	74.752.586	74.752.586
Ảnh hưởng tăng vốn từ lợi nhuận	2.988.770	2.988.770
<b>Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ</b>	<b>77.741.356</b>	<b>77.741.356</b>

### 11. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	125.148.009.160	83.980.933.249
Chi phí nhân công	16.874.142.232	10.288.938.031
Chi phí khấu hao tài sản cố định	10.432.066.842	9.510.136.437
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.518.259.518	153.378.521.451
Chi phí khác	7.147.528.796	21.577.591.706
<b>Cộng</b>	<b>166.120.006.548</b>	<b>278.736.120.874</b>

## VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi nhập gốc	194.824.362	23.437.286
Lãi ký quỹ nhập gốc	-	25.670.000

## VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

### 1. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán.

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THĂNG LONG

Địa chỉ: Thôn Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng, TP. Hà Nội, Việt Nam.

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**

### 2. Thông tin về các bên liên quan

Các bên liên quan với Doanh nghiệp bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

#### A, 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 điều hành (Ban lãnh đạo, 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.

Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt với Doanh nghiệp gồm:

<u>Các cá nhân có liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Bà Trần Thị Thành	Vợ Chủ tịch HĐQT
Ông Nguyễn An Bích	Em trai Chủ tịch HĐQT
Ông Nguyễn An Dũng	Con trai Chủ tịch HĐQT
Ông Nguyễn An Quân	Con trai Chủ tịch HĐQT
Ông Nguyễn Duy Sơn	Thành viên HĐQT Con rể Chủ tịch HĐQT
Bà Lê Thị Ánh	Con dâu Chủ tịch HĐQT
Bà Nguyễn Thị Kim Tuyền	Con dâu Chủ tịch HĐQT
Bà Lê Thị Huyền Thanh	Trưởng BKS
Ông Trần Đức Mưu	Thành viên BKS

#### Giao dịch với bên liên quan

Các nghiệp vụ chính phát sinh trong kỳ giữa Công ty với các bên liên quan như sau:

	<u>Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này</u>	
	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<b>Ông Trần Đức Mưu</b>		
Tạm ứng	-	10.000.000.000
Thu hồi tạm ứng	-	53.600.000.000
<b>Bà Lê Thị Ánh</b>		
Thu tiền cho vay	580.000.000	800.000.000
Phải trả tiền vay	-	33.270.000.000
Trả tiền vay	225.500.000	33.270.000.000
Thu hồi tạm ứng	-	1.700.000.000
<b>Ông Nguyễn An Dũng</b>		
Tạm ứng	-	20.000.000.000
Thu hồi tạm ứng	-	35.000.000.000
Thu tiền vay	5.000.000.000	-
<b>Ông Nguyễn An Bích</b>		



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THĂNG LONG**

Địa chỉ: Thôn Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng, TP. Hà Nội, Việt Nam.

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Phải trả tiền vay	-	3.000.000.000
Trả tiền vay	-	3.000.000.000
<b>Bà Lê Thị Huyền Thanh</b>		
Phải trả tiền vay	-	1.707.600.000
Trả tiền vay	-	1.707.600.000
<b>Bà Trần Thị Thành</b>		
Phải trả tiền vay	-	5.000.000.000
Trả tiền vay	-	5.000.000.000

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, công nợ với các bên liên quan được trình bày chi tiết tại thuyết minh số V.5 và V.16./.

***Cam kết bảo lãnh***

Một số tài sản thuộc sở hữu của bên thứ ba đang được sử dụng để bảo đảm cho khoản vay của Công ty tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Đan Phượng Tây Đô và Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Sơn Tây. Cụ thể:

<b>Tài sản đảm bảo</b>	<b>Giá trị tài sản đảm bảo</b>
Quyền sử dụng đất tại Thôn Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng, Thành phố Hà Nội theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 10/2018 ngày 02/01/2018, được VPCC Vũ Nhân công chứng ngày 02/01/2018 kèm theo văn bản sửa đổi hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1333 ngày 09/06/2021, được VPCC Vũ Nhân công chứng ngày 09/06/2021 và Văn bản sửa đổi Hợp đồng thế chấp ngày 02/07/2022 giữa Ngân hàng và ông Nguyễn An Ngọc và bà Trần Thị Thành	25.142.000.000
Bất động sản tại thửa đất số 356, tờ bản đồ số 2, địa chỉ: Cụm 2, xã Liên Trung, huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 493957 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 18/10/2019 cho ông Nguyễn Thanh Hải.	16.893.860.457
Bất động sản tại số thửa: 692, số tờ bản đồ: 02, địa chỉ: thôn Trung, xã Liên Trung, huyện Đan Phượng, tỉnh Hà Tây (nay là thành phố Hà Nội) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 689023 do Ủy ban nhân dân huyện Đan Phượng, tỉnh Hà Tây (nay là thành phố Hà Nội) cấp ngày 30/09/2004 cho ông Nguyễn An Ngọc.	14.509.376.000
Xe ô tô con nhãn hiệu Lexus RX350, biển kiểm soát 30A-859.26 theo Chứng nhận đăng ký xe ô tô số 136677 do Phòng Cảnh sát giao thông Công an thành phố Hà Nội cấp ngày 11/05/2016 cho ông Nguyễn An Ngọc.	1.190.000.000

# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THĂNG LONG

Địa chỉ: Thôn Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng, TP. Hà Nội, Việt Nam.

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

Thu nhập của các thành viên HĐQT và Ban lãnh đạo như sau:

Họ và tên	Chức Vụ	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
		Năm nay	Năm trước
Ông Nguyễn An Ngọc	Chủ tịch HĐQT	91.500.000	128.880.000
Ông Nguyễn An Quân	Thành viên HĐQT	91.500.000	76.500.000
Ông Phạm Văn Cường	Thành viên HĐQT	70.500.000	59.700.000
Ông Phạm Văn Tuyển	Tổng giám đốc, Thành viên HĐQT	91.500.000	76.500.000
Ông Nguyễn Thanh Hải	Thành viên HĐQT	22.800.000	45.960.000
Bà Lê Thị Huyền Thanh	Trưởng ban kiểm soát	34.500.000	28.500.000
Ông Trần Đức Mưu	Thành viên BKS	-	50.700.000
Bà Trương Thị Hà	Thành viên BKS	38.920.000	41.251.500
Bà Trần Thị Nga	Kế toán trưởng	66.000.000	55.500.000

## B, Giao dịch với các bên liên quan khác

Các bên liên quan khác với Doanh nghiệp gồm:

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Công trình Văn hóa Thăng Long	Công ty con
Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại và Sản xuất Ván ép Thăng Long	Công ty con
Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng và Phát triển đô thị Thăng Long Thái Nguyên	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần đầu tư XD và CBLS An Khang	Bà Nguyễn Thị Thu Hằng người đại diện là con dâu chủ tịch HĐQT
Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng và phát triển hạ tầng Tre Việt (*)	Ông Nguyễn An Quân từng là người đại diện
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long Nghệ An	Ông Nguyễn An Quân là người đại diện

(\*) Từ ngày 22/09/2023, Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng và phát triển hạ tầng Tre Việt thay đổi người đại diện nên không còn là bên liên quan.

### Giao dịch với các bên liên quan khác

Các nghiệp vụ chính phát sinh trong kỳ giữa Công ty với các bên liên quan khác như sau:

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
<b>Công ty Cổ phần đầu tư XD và CBLS An Khang</b>		
- Phải thu tiền bán hàng	3.076.962.748	1.620.942.500
- Khách hàng trả tiền	-	750.000.000
<b>Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng và phát triển hạ tầng Tre Việt</b>		
- Phải thu tiền bán hàng	-	523.187.500
- Khách hàng trả tiền	-	601.526.585
- Mua hàng hóa	-	1.275.340.000



# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THĂNG LONG

Địa chỉ: Thôn Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng, TP. Hà Nội, Việt Nam.

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
- Trả tiền mua hàng hóa	-	600.000.000
- Thu lại tiền thi công do chưa thực hiện	-	40.000.000.000

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, công nợ với các bên liên quan được trình bày chi tiết tại thuyết minh số V.3./.

### 3. Thông tin về bộ phận

Thông tin bộ phận được trình bày theo lĩnh vực kinh doanh và khu vực địa lý. Báo cáo bộ phận chính yếu là theo lĩnh vực kinh doanh dựa trên cơ cấu tổ chức và quản lý nội bộ và hệ thống Báo cáo tài chính nội bộ của Doanh nghiệp do các hoạt động kinh doanh của Doanh nghiệp được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ do Doanh nghiệp cung cấp với mỗi bộ phận là một đơn vị kinh doanh cung cấp các sản phẩm khác nhau và phục vụ cho các thị trường khác nhau do rủi ro và tỷ suất sinh lời của Doanh nghiệp bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm và dịch vụ Doanh nghiệp cung cấp.

#### A, Thông tin về lĩnh vực kinh doanh

Công ty có các lĩnh vực kinh doanh chính sau:

- Lĩnh vực sản xuất, thương mại;
- Lĩnh vực dịch vụ;
- Lĩnh vực thi công xây lắp;

Thông tin về kết quả kinh doanh, tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác và giá trị các khoản chi phí lớn không bằng tiền của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty như sau:

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THĂNG LONG

Địa chỉ: Thôn Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng, TP. Hà Nội, Việt Nam.

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

	Lĩnh vực sản xuất, thương mại	Lĩnh vực dịch vụ	Lĩnh vực thi công xây lắp	Các khoản loại trừ	Cộng
Năm nay					
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	229.085.690.264	621.000.000	48.888.302.776	-	278.594.993.040
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận	2.897.592.000	4.290.000.000		(7.187.592.000)	-
<b>Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>231.983.282.264</b>	<b>4.911.000.000</b>	<b>48.888.302.776</b>	<b>(7.187.592.000)</b>	<b>278.594.993.040</b>
Chi phí bộ phận	(214.038.922.110)	(4.271.774.369)	(45.386.100.564)	6.127.824.755	(257.568.972.288)
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	17.944.360.154	639.225.631	3.502.202.212	(1.059.767.245)	21.026.020.752
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận				(7.012.640.968)	(7.012.640.968)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				14.013.379.784	14.013.379.784
Phân lãi lỗ trong Công ty liên kết, liên doanh					-
Doanh thu hoạt động tài chính					2.177.177.580
Chi phí tài chính					(4.649.022.852)
Thu nhập khác					5.100.427
Chi phí khác					(191.815.315)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành					(1.194.026.660)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại					(5.726.551)
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>400.780.920</b>	<b>1.086.427</b>	<b>85.529.126</b>		<b>10.155.066.413</b>
<b>Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác</b>	<b>400.780.920</b>	<b>1.086.427</b>	<b>85.529.126</b>		<b>487.396.474</b>
<b>Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn</b>	<b>8.852.821.213</b>	<b>23.998.016</b>	<b>1.889.246.785</b>	<b>* H.D.</b>	<b>10.766.066.014</b>



## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THẮNG LONG

Địa chỉ: Thôn Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng, TP. Hà Nội, Việt Nam.

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

Tài sản và nợ phải trả của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty như sau:

	Lĩnh vực sản xuất, thương mại	Lĩnh vực dịch vụ	Lĩnh vực thi công xây lắp	Cộng
<b>Số cuối kỳ</b>				
Tài sản trực tiếp của bộ phận	269.836.008.545	-	384.784.079.726	654.620.088.271
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận				413.672.428.092
<b>Tổng tài sản</b>				<b>1.068.292.516.364</b>
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	-	-	-	-
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận				255.822.300.421
<b>Tổng nợ phải trả</b>				<b>255.822.300.421</b>
<b>Số đầu năm</b>				
Tài sản trực tiếp của bộ phận	238.442.255.492	-	362.493.721.191	600.935.976.683
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận				409.484.786.920
<b>Tổng tài sản</b>				<b>1.010.420.763.603</b>
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	-	-	-	-
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận				215.105.614.075
<b>Tổng nợ phải trả</b>				<b>215.105.614.075</b>

# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THĂNG LONG

Địa chỉ: Thôn Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng, TP. Hà Nội, Việt Nam.

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**

### **B, Thông tin về khu vực địa lý**

Toàn bộ hoạt động của Công ty hầu hết diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam.

## **4. Quản lý rủi ro tài chính**

Hoạt động của Công ty phát sinh các rủi ro tài chính sau: rủi ro tín dụng, rủi ro thanh khoản và rủi ro thị trường. Ban lãnh đạo chịu trách nhiệm trong việc thiết lập các chính sách và các kiểm soát nhằm giảm thiểu các rủi ro tài chính cũng như giám sát việc thực hiện các chính sách và các kiểm soát đã thiết lập.

### **A, Rủi ro tín dụng**

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

Doanh nghiệp có các rủi ro tín dụng phát sinh chủ yếu từ các khoản phải thu khách hàng, tiền gửi ngân hàng và cho vay.

#### *Phải thu khách hàng*

Để quản lý nợ phải thu khách hàng, Ban lãnh đạo đã ban hành qui chế bán hàng với các qui định chặt chẽ về các đối tượng mua hàng, định mức bán hàng, hạn mức nợ và thời hạn nợ một cách cụ thể. Ngoài ra, nhân viên phòng kế toán thường xuyên theo dõi nợ phải thu để đôn đốc thu hồi. Các đối tượng nợ lâu ngày hoặc khó thu hồi, đơn vị đều có phương án trích lập dự phòng kịp thời.

Khoản phải thu khách hàng của Doanh nghiệp liên quan đến nhiều đơn vị hoạt động trong các lĩnh vực và các khu vực địa lý khác nhau nên rủi ro tín dụng tập trung đối với khoản phải thu khách hàng là không cao.

#### *Tiền gửi ngân hàng*

Các khoản tiền gửi ngân hàng có năm hạn và không có năm hạn của Doanh nghiệp được gửi tại các ngân hàng trong nước. Ban lãnh đạo không nhận thấy có rủi ro tín dụng trọng yếu nào từ các khoản tiền gửi này.

#### *Các khoản cho vay*

Doanh nghiệp cho các cá nhân có uy tín và khả năng thanh toán tốt nên rủi ro tín dụng đối với các khoản cho vay là thấp.

### **B, Rủi ro thanh khoản**

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Doanh nghiệp gặp khó khăn khi thực hiện nghĩa vụ tài chính do thiếu tiền. Rủi ro thanh khoản của Doanh nghiệp chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Doanh nghiệp quản lý rủi ro thanh khoản thông qua các biện pháp: thường xuyên theo dõi các yêu cầu về thanh toán hiện tại và dự kiến trong tương lai để duy trì một lượng tiền cũng như các khoản vay ở mức phù hợp, giám sát các luồng tiền phát sinh thực tế với dự kiến nhằm giảm thiểu ảnh hưởng do biến động của luồng tiền.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính phi phái sinh (không bao gồm lãi phải trả) dựa trên thời hạn thanh toán theo hợp đồng và chưa được chiết khấu như sau:



# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THĂNG LONG

Địa chỉ: Thôn Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng, TP. Hà Nội, Việt Nam.

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

	<u>Từ 1 năm trở xuống</u>	<u>Trên 1 năm đến 5 năm</u>	<u>Trên 5 năm</u>	<u>Cộng</u>
<b>Số cuối kỳ</b>				
Vay và nợ	129.890.584.371	28.112.775.589	-	158.003.359.960
Phải trả người bán	90.470.913.751	-	-	90.470.913.751
Các khoản phải trả khác	916.149.864	-	-	916.149.864
<b>Cộng</b>	<b><u>221.277.647.986</u></b>	<b><u>28.112.775.589</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>249.390.423.575</u></b>
<b>Số đầu năm</b>				
Vay và nợ	135.648.474.921	33.603.076.724	-	169.251.551.645
Phải trả người bán	24.421.133.047	-	-	24.421.133.047
Các khoản phải trả khác	300.150.076	-	-	300.150.076
<b>Cộng</b>	<b><u>160.369.758.044</u></b>	<b><u>33.603.076.724</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>193.972.834.768</u></b>

Trình bày đánh giá về rủi ro thanh khoản.

Ban lãnh đạo cho rằng mức độ rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn. Công ty có đủ khả năng tiếp cận các nguồn vốn và các khoản vay đến hạn trong vòng 12 tháng có thể được gia hạn với các bên cho vay hiện tại.

### C, Rủi ro thị trường

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

Rủi ro thị trường liên quan đến hoạt động của Doanh nghiệp gồm: rủi ro ngoại tệ, rủi ro lãi suất, rủi ro về giá chứng khoán và rủi ro giá hàng hóa/nguyên vật liệu.

#### *Rủi ro ngoại tệ*

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

Doanh nghiệp quản lý rủi ro liên quan đến biến động của tỷ giá hối đoái bằng cách tối ưu thời hạn thanh toán các khoản nợ, dự báo tỷ giá ngoại tệ, duy trì hợp lý cơ cấu vay và nợ giữa ngoại tệ và VND, lựa chọn thời điểm mua và thanh toán các khoản ngoại tệ tại thời điểm tỷ giá thấp, sử dụng tối ưu nguồn tiền hiện có để cân bằng giữa rủi ro tỷ giá và rủi ro thanh khoản.

#### *Rủi ro lãi suất*

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

Rủi ro lãi suất của Doanh nghiệp chủ yếu liên quan đến các khoản tiền gửi có năm hạn, các khoản cho vay và các khoản vay có lãi suất thả nổi.

Doanh nghiệp quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình thị trường để đưa ra các quyết định hợp lý trong việc chọn thời điểm vay và năm hạn vay thích hợp nhằm có được các lãi suất có lợi nhất cũng như duy trì cơ cấu vay với lãi suất thả nổi và cố định phù hợp.

#### *Rủi ro về giá hàng hóa*

Doanh nghiệp có rủi ro về sự biến động của giá hàng hóa/nguyên vật liệu. Doanh nghiệp quản lý rủi ro về giá hàng hóa/nguyên vật liệu bằng cách theo dõi chặt chẽ các thông tin và tình hình có liên quan



# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THĂNG LONG

Địa chỉ: Thôn Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng, TP. Hà Nội, Việt Nam.

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**

của thị trường nhằm quản lý thời điểm mua hàng, kế hoạch sản xuất và mức hàng tồn kho một cách hợp lý.

### D, Tài sản đảm bảo

Công ty có tài sản tài chính thế chấp đảm bảo các khoản nợ vay được thuyết minh đầy đủ trong V.15. Công ty không nhận tài sản thế chấp từ các đơn vị khác

### 5. Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính

	Giá trị sổ sách		Giá trị hợp lý	
	Số cuối kỳ	Số đầu năm	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>Tài sản tài chính</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	19.932.012.465	7.912.283.707	19.932.012.465	7.912.283.707
Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	10.570.544.096	8.299.852.629	10.570.544.096	8.299.852.629
Phải thu khách hàng	133.607.413.623	98.222.065.955	133.607.413.623	98.222.065.955
Các khoản cho vay	69.000.000.000	51.280.000.000	69.000.000.000	51.280.000.000
Các khoản phải thu khác	693.586.601	696.830.702	693.586.601	696.830.702
Tài sản tài chính sẵn sàng để bán	96.000.000.000	96.000.000.000	96.000.000.000	96.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>329.803.556.785</b>	<b>262.411.032.993</b>	<b>329.803.556.785</b>	<b>262.411.032.993</b>
<b>Nợ phải trả tài chính</b>				
Vay và nợ	158.003.359.960	169.251.551.645	158.003.359.960	169.251.551.645
Phải trả người bán	90.470.913.751	24.421.133.047	90.470.913.751	24.421.133.047
Các khoản phải trả khác	916.149.864	300.150.076	916.149.864	300.150.076
<b>Cộng</b>	<b>249.390.423.575</b>	<b>193.972.834.768</b>	<b>249.390.423.575</b>	<b>193.972.834.768</b>

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị có thể được chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên có đầy đủ hiểu biết và mong muốn giao dịch.

Doanh nghiệp sử dụng phương pháp và giả định sau để ước tính giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính:

- Giá trị hợp lý của tiền và các khoản tương đương tiền, phải thu khách hàng, cho vay, các khoản phải thu khác, vay, phải trả người bán và các khoản phải trả khác ngắn hạn tương đương giá trị sổ sách (đã trừ dự phòng cho phần ước tính có khả năng không thu hồi được) của các khoản mục này do có năm hạn ngắn.
- Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn và các tài sản tài chính sẵn sàng để bán được niêm yết trên thị trường chứng khoán là giá giao dịch công bố tại ngày kết thúc năm tài chính/năm kế toán. Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn và các tài sản tài chính sẵn sàng để bán chưa niêm yết nhưng có giá giao dịch do 3 công ty chứng khoán công bố tại ngày kết thúc năm tài chính/năm kế toán thì giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này là giá trung bình trên cơ sở giá giao dịch do 3 công ty chứng khoán công bố.
- Giá trị hợp lý của các khoản cho vay, phải thu khách hàng, các khoản phải thu khác, vay, phải trả người bán và các khoản phải trả khác dài hạn, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn chưa niêm yết trên thị trường chứng khoán và không có giá giao dịch do 3 công ty chứng khoán công bố được ước tính bằng cách chiết khấu dòng tiền với lãi suất áp dụng cho các khoản nợ có đặc điểm và thời gian đáo hạn còn lại tương tự.

Doanh nghiệp chưa thực hiện đánh giá chính thức các tài sản tài chính sẵn sàng để bán chưa niêm yết và không có giá giao dịch của 3 công ty chứng khoán công bố. Tuy nhiên, Ban lãnh đạo đánh giá giá trị hợp lý của các tài sản tài chính này không có sự khác biệt trọng yếu so với giá trị ghi sổ.



# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THĂNG LONG

Địa chỉ: Thôn Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng, TP. Hà Nội, Việt Nam.

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

### 6. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH kiểm toán Nhân Tâm Việt.

Số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 đã được soát xét bởi Công ty TNHH kiểm toán Nhân Tâm Việt.

Theo nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/2024/NQ-ĐHĐCĐ/TLĐ ngày 03 tháng 05 năm 2024 thông qua việc tăng vốn điều lệ để chi trả cổ tức năm 2022. Vì vậy, chỉ tiêu Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu năm trước đã được điều chỉnh lại như sau:

	Mã số	Số liệu theo Báo cáo tài chính giữa niên độ đã soát xét năm trước	Số liệu điều chỉnh lại	Số liệu sau điều chỉnh
<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>				
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	31,36	(1,21)	30,15
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	31,36	(1,21)	30,15

Lập ngày 29 tháng 08 năm 2024

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Chủ tịch Hội đồng Quản trị



Trần Thị Nga

Trần Thị Nga

Nguyễn An Ngọc