

# BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Cho kỳ kế toán Quý IV năm 2023



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

Thôn Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng, Thành phố Hà Nội

---

**NỘI DUNG**

	<b>Trang</b>
Báo cáo của Ban lãnh đạo	02-03
Báo cáo tài chính riêng	04-39
Bảng cân đối kế toán riêng	04-05
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	06-07
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	08-09
Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	10-39

## **BÁO CÁO CỦA BAN LÃNH ĐẠO**

Ban lãnh đạo Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho kỳ kế toán Quý IV năm 2023.

### **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 Tỉnh Hà Tây 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 kinh doanh số 0103037857 do Sở Kế hoạch Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 27 tháng 05 năm 2009. Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Hạ tầng Ngọc Hà 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 tháng 12 năm 2010.

Trong quá trình hoạt động, Công ty đã 13 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 13 được cấp ngày 24 tháng 08 năm 2022 với vốn điều lệ là 747.525.860.000 đồng. Vốn điều lệ thực góp đến ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 747.525.860.000 đồng; tương đương 74.752.586 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Thôn Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng, Thành phố Hà Nội.

### **HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN LÃNH ĐẠO VÀ BAN KIỂM SOÁT**

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong kỳ và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Nguyễn An Ngọc	Chủ tịch
Ông Nguyễn An Quân	Thành viên
Ông Phạm Văn Cường	Thành viên
Ông Phạm Văn Tuyền	Thành viên
Ông Nguyễn Thanh Hải	Thành viên

Các thành viên của Ban lãnh đạo đã điều hành Công ty trong kỳ và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Phạm Văn Tuyền	Tổng Giám đốc
--------------------	---------------

Các thành viên của Ban Kiểm soát bao gồm:

Bà Lê Thị Huyền Thanh	Trưởng ban	
Ông Trần Đức Mưu	Thành viên	
Bà Mai Thị Hương Lan	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 25/04/2023
Bà Trương Thị Hà	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 25/04/2023

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

Thôn Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng, Thành phố Hà Nội

### CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN LÃNH ĐẠO ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ban lãnh đạo Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính riêng phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính riêng, 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 và Ban quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng 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 riêng hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính riêng 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;
- Lập các Báo cáo tài chính riêng dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban lãnh đạo Công ty đảm bảo rằng các số kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính riêng tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của 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 riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán Quý IV năm 2023, 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.

#### 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 06 tháng 11 năm 2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.



**Nguyễn An Ngọc**

Chủ tịch Hội đồng quản trị

Hà Nội, ngày 20. tháng 01 năm 2024

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

Thôn Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng,  
Thành phố Hà Nội

**Báo cáo tài chính riêng**  
Cho kỳ kế toán Quý IV năm 2023

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
			VND	VND
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>654.052.312.713</b>	<b>687.952.287.704</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>3</b>	<b>15.775.590.062</b>	<b>17.621.748.201</b>
111	1. Tiền		7.607.119.993	17.241.748.201
112	2. Các khoản tương đương tiền		8.168.470.069	380.000.000
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>154.254.392.869</b>	<b>430.252.937.212</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	85.132.459.851	83.449.145.515
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	53.241.179.030	162.709.212.892
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	16.700.000.000	13.000.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	707.422.625	172.621.247.442
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(1.526.668.637)	(1.526.668.637)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>10</b>	<b>475.263.370.340</b>	<b>231.849.351.481</b>
141	1. Hàng tồn kho		475.263.370.340	231.849.351.481
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>8.758.959.442</b>	<b>8.228.250.810</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	492.558.052	451.038.553
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		4.755.757.379	4.405.966.485
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	15	3.510.644.011	3.371.245.772
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>355.839.787.741</b>	<b>338.667.628.063</b>
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>161.092.530.324</b>	<b>179.655.067.969</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	161.092.530.324	179.655.067.969
222	- Nguyên giá		239.724.394.313	239.391.024.309
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(78.631.863.989)	(59.735.956.340)
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>4</b>	<b>194.000.000.000</b>	<b>158.000.000.000</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con		98.000.000.000	98.000.000.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		96.000.000.000	60.000.000.000
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>747.257.417</b>	<b>1.012.560.094</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	602.848.527	868.343.214
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		144.408.890	144.216.880
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>1.009.892.100.454</b>	<b>1.026.619.915.767</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THĂNG LONG**Thôn Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng,  
Thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính riêng**  
Cho kỳ kế toán Quý IV năm 2023**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023  
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
			VND	VND
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>217.442.445.751</b>	<b>245.389.627.790</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>171.894.501.807</b>	<b>211.865.872.846</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	13	26.936.324.782	77.206.495.224
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	14	19.102.223.739	12.664.111.487
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15	326.515.166	-
314	4. Phải trả người lao động		95.565.650	203.470.209
319	5. Phải trả ngắn hạn khác	16	252.819.631	74.820.046
320	6. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	17	123.669.667.701	120.205.590.742
322	7. Quỹ khen thưởng phúc lợi		1.511.385.138	1.511.385.138
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>45.547.943.944</b>	<b>33.523.754.944</b>
338	1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	17	45.547.943.944	33.523.754.944
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>792.449.654.703</b>	<b>781.230.287.977</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>18</b>	<b>792.449.654.703</b>	<b>781.230.287.977</b>
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		747.525.860.000	747.525.860.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		747.525.860.000	747.525.860.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		(71.250.000)	(71.250.000)
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		764.692.569	764.692.569
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		44.230.352.134	33.010.985.408
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		33.010.985.408	19.287.270.095
421b	LNST chưa phân phối kỳ này		11.219.366.726	13.723.715.313
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>1.009.892.100.454</b>	<b>1.026.619.915.767</b>

Trần Thị Nga  
Người lậpTrần Thị Nga  
Kế toán trưởngNguyễn An Ngọc  
Chủ tịch Hội đồng quản trị

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2024

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

Thôn Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng,  
Thành phố Hà Nội

**Báo cáo tài chính riêng**  
Cho kỳ kế toán Quý IV năm 2023

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

*Từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/12/2023*

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý IV năm 2023		Quý IV năm 2022		Từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/12/2023		Từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2022	
			VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	19	117.334.112.949	114.789.470.055	281.367.791.343	444.962.383.334				
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	20	44.373.636	-	176.563.636	47.603.159				
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		117.289.739.313	114.789.470.055	281.191.227.707	444.914.780.175				
11	4. Giá vốn hàng bán	21	109.646.013.734	104.881.535.544	259.920.856.639	407.707.031.220				
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		7.643.725.579	9.907.934.511	21.270.371.068	37.207.748.955				
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	22	5.725.076.280	60.782.530	9.666.734.530	1.421.950.130				
22	7. Chi phí tài chính	23	2.257.816.972	2.212.683.961	11.014.934.778	7.450.729.044				
23	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>		2.257.816.972	2.213.122.319	11.014.934.778	7.437.333.102				
25	8. Chi phí bán hàng	24	1.232.857.186	3.248.204.261	2.962.012.626	8.648.260.463				
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	1.210.258.722	1.275.678.811	4.801.972.680	8.278.342.486				
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		8.667.868.979	3.232.150.008	12.158.185.514	14.252.367.092				



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

Thôn Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng,  
Thành phố Hà Nội

Báo cáo tài chính riêng  
Cho kỳ kế toán Quý IV năm 2023

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

Từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/12/2023

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh		Từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/12/2023		Từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2022	
		Quý IV năm 2023	Quý IV năm 2022	VND	VND	VND	VND
31	11. Thu nhập khác	300.000	32.345.394	396.087	65.226.069		
32	12. Chi phí khác	236.426	350.868.835	176.861.124	359.907.680		
40	13. Lợi nhuận khác	63.574	(318.523.441)	(176.465.037)	(294.681.611)		
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	8.667.932.553	2.913.626.567	11.981.720.477	13.957.685.481		
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	265.641.217	(9.694.254)	762.353.751	222.517.066		
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	-	-	-	11.453.102		
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	8.402.291.336	2.923.320.821	11.219.366.726	13.723.715.313		

*Nguyễn Thị Nga*

*Nguyễn An Ngọc*

Trần Thị Nga  
Người lập

Trần Thị Nga  
Kế toán trưởng

Nguyễn An Ngọc  
Chủ tịch Hội đồng quản trị

Hà Nội, ngày 30 tháng 12 năm 2023





**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THĂNG LONG**Thôn Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng,  
Thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính riêng**  
Cho kỳ kế toán Quý IV năm 2023**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG**

Từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/12/2023

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Từ ngày 01/01/2023	Từ ngày 01/01/2022
			đến ngày 31/12/2023	đến ngày 31/12/2022
			VND	VND
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
01	<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>		<b>11.981.720.477</b>	<b>13.957.685.481</b>
	<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		18.895.907.649	18.952.637.977
03	- Các khoản dự phòng		-	1.526.668.637
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(9.666.734.530)	(1.421.950.130)
06	- Chi phí lãi vay		11.014.934.778	7.437.333.102
08	<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>32.225.828.374</b>	<b>40.452.375.067</b>
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		279.093.324.615	(272.849.821.304)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(243.414.018.859)	(147.814.676.474)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(43.761.963.164)	48.121.855.452
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		223.975.188	(362.239.027)
14	- Tiền lãi vay đã trả		(11.014.934.778)	(7.437.333.102)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(320.000.000)	(444.542.529)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>13.032.211.376</b>	<b>(340.334.381.917)</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(333.370.004)	(2.835.104.471)
23	2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(163.787.616.667)	(26.000.000.000)
24	3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		160.087.616.667	18.800.000.000
25	4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(96.000.000.000)	-
26	5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		60.000.000.000	-
27	6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		9.666.734.530	1.421.950.130
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>		<b>(30.366.635.474)</b>	<b>(8.613.154.341)</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THĂNG LONG**Thôn Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng,  
Thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính riêng**  
Cho kỳ kế toán Quý IV năm 2023**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG**Từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/12/2023  
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Từ ngày 01/01/2023	Từ ngày 01/01/2022
			đến ngày 31/12/2023	đến ngày 31/12/2022
			VND	VND
<b>III LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		-	319.966.800.000
33	2. Tiền thu từ đi vay		343.247.566.981	340.683.133.797
34	3. Tiền trả nợ gốc vay		(327.759.301.022)	(310.265.430.693)
40	<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>		<i>15.488.265.959</i>	<i>350.384.503.104</i>
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(1.846.158.139)	1.436.966.846
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		17.621.748.201	16.184.781.355
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	3	<u>15.775.590.062</u>	<u>17.621.748.201</u>

Trần Thị Nga  
Người lậpTrần Thị Nga  
Kế toán trưởngNguyễn An Ngọc  
Chủ tịch Hội đồng quản trị

Hà Nội, ngày 30... tháng 01... năm 2024

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

*Từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/12/2023*

### **1 . ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**

#### **Hình thức sở hữu vốn**

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 Tỉnh Hà Tây 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 kinh doanh số 0103037857 do Sở Kế hoạch Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 27 tháng 05 năm 2009. Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Hạ tầng Ngọc Hà 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 tháng 12 năm 2010.

Trong quá trình hoạt động, Công ty đã 13 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 13 được cấp ngày 24 tháng 08 năm 2022 với vốn điều lệ là 747.525.860.000 đồng. Vốn điều lệ thực góp đến ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 747.525.860.000 đồng; tương đương 74.752.586 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Thôn Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng, Thành phố Hà Nội.

#### **Lĩnh vực kinh doanh**

Sản xuất, xây dựng, thương mại dịch vụ.

#### **Ngành nghề kinh doanh**

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là:

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

#### **Cấu trúc doanh nghiệp**

<b>Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:</b>	<b>Địa chỉ</b>	<b>Hoạt động kinh doanh chính</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long - Chi nhánh Miền Trung	Quảng Bình	Sản xuất, kinh doanh gỗ, ván ép

Thông tin về các công ty con, công ty liên kết, công ty liên doanh của Công ty xem chi tiết tại Thuyết minh số 4.

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

Thôn Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng,  
Thành phố Hà Nội

Báo cáo tài chính riêng  
Cho kỳ kế toán Quý IV năm 2023

### 2 . CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY

#### 2.1 . Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

#### 2.2 . Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

##### *Chế độ kế toán áp dụng*

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

##### *Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán*

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

#### 2.3 . Công cụ tài chính

##### *Ghi nhận ban đầu*

##### Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, các khoản đầu tư ngắn hạn và dài hạn. Tại thời điểm ghi nhận ban 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.

##### Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay, các khoản phải trả người bán và phải trả khác, chi phí phải trả. 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 phải trả tài chính đó.

##### *Giá trị sau ghi nhận ban đầu*

Hiện tại chưa có các quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

**2.4 . Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

Các giao dịch bằng ngoại tệ trong kỳ kế toán được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch. Tỷ giá giao dịch thực tế này được xác định theo nguyên tắc sau:

- Khi mua bán ngoại tệ: là tỷ giá được quy định trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Công ty và ngân hàng thương mại;
- Khi góp vốn: là tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản tại ngày góp vốn. Khi nhận góp vốn: là tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản để nhận vốn của nhà đầu tư tại ngày góp vốn;
- Khi ghi nhận nợ phải thu: là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chi định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh;
- Khi ghi nhận nợ phải trả: là tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh;
- Khi mua sắm tài sản hoặc thanh toán ngay bằng ngoại tệ: là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thực hiện thanh toán.

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng được xác định theo nguyên tắc:

- Đối với khoản mục phân loại là tài sản: áp dụng tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch;
- Đối với tiền gửi ngoại tệ: áp dụng tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ;
- Đối với khoản mục phân loại là nợ phải trả: áp dụng tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán. Trong đó lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ của các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ không được sử dụng để phân phối lợi nhuận hoặc chia cổ tức.

**2.5 . Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

**2.6 . Các khoản đầu tư tài chính**

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

*Các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên doanh liên kết* được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

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

Thôn Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng,  
Thành phố Hà Nội

**Báo cáo tài chính riêng**  
Cho kỳ kế toán Quý IV năm 2023

### 2.7 . Các khoản nợ phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn.

### 2.8 . Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm: chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối kỳ: chi bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối kỳ là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

### 2.9 . Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	06 - 25 năm
- Máy móc, thiết bị	05 - 10 năm
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 10 năm

### 2.10 . Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm tài sản cố định đang mua sắm và xây dựng mà chưa hoàn thành tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí về xây dựng, lắp đặt máy móc thiết bị và các chi phí trực tiếp khác. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang chỉ được tính khấu hao khi các tài sản này hoàn thành và đưa vào sử dụng.

### 2.11 . Chi phí trả trước

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các kỳ kế toán sau.

**2.12 . Các khoản nợ phải trả**

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

**2.13 . Vay và nợ phải trả**

Giá trị khoản nợ phải trả thuê tài chính là tổng số tiền phải trả được tính bằng giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuê.

**2.14 . Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”. Ngoài ra, 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.

**2.15 . Chi phí phải trả**

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như tiền lương nghỉ phép, chi phí trong thời gian ngừng sản xuất theo mùa, vụ, chi phí lãi tiền vay phải trả... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong kỳ. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

**2.16 . Vốn chủ sở hữu**

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty. Việc phân phối lợi nhuận được thực hiện khi Công ty có lợi nhuận sau thuế chưa phân phối không vượt quá mức lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất sau khi đã loại trừ ảnh hưởng của các khoản lãi do ghi nhận từ giao dịch mua giá rẻ. Trường hợp trả cổ tức, lợi nhuận cho chủ sở hữu quá mức số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận như trường hợp giảm vốn góp. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Đại hội đồng cổ đông và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

## **2.17 . Doanh thu**

### *Doanh thu bán hàng*

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

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao 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;
- 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.

### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- 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 lập Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

### *Doanh thu hoạt động tài chính*

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

## **2.18 . Giá vốn hàng bán**

Giá vốn hàng bán trong kỳ được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong kỳ và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan,... được ghi nhận đầy đủ, kịp thời vào giá vốn hàng bán trong năm.

## **2.19 . Chi phí tài chính**

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí đi vay vốn.
- Các khoản lỗ do thanh lý, chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán;
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong kỳ không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.





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

Thôn Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng,  
Thành phố Hà Nội

**Báo cáo tài chính riêng**  
Cho kỳ kế toán Quý IV năm 2023

### 2.20 . Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong kỳ và thuế suất thuế TNDN trong kỳ kế toán hiện hành.

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

Chi nhánh Miền Trung được 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 (từ năm 2019 đến năm 2022) và giảm 50% số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp 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.

### 2.21 . Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

### 3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Tiền mặt	2.208.761.853	2.494.404.511
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	5.398.358.140	14.747.343.690
Các khoản tương đương tiền (*)	8.168.470.069	380.000.000
	<u>15.775.590.062</u>	<u>17.621.748.201</u>

(\*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng được gửi tại các ngân hàng thương mại.

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

Thôn Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng, Thành phố Hà Nội

**Báo cáo tài chính riêng**  
Cho kỳ kế toán Quý IV năm 2023

**4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

**Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND	Giá trị hợp lý VND
<b>Đầu tư vào Công ty con</b>				
Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại và Sản xuất Ván ép Thăng Long	98.000.000.000	-	98.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Chế biến Lâm sản Thăng Long	69.000.000.000	-	69.000.000.000	-
<b>Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết</b>				
- Công ty Cổ phần Ván ép Đồng Hới (*)	29.000.000.000	-	29.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển đô thị Thăng Long Thái Nguyên (**)	96.000.000.000	-	96.000.000.000	-
	96.000.000.000	-	96.000.000.000	-
	<b>194.000.000.000</b>	-	<b>194.000.000.000</b>	-

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

**Thông tin chi tiết về các công ty con của Công ty vào ngày 31/12/2023 như sau:**

Tên Công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
- Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại và Sản xuất Ván ép Thăng Long	Hà Nội	98,57%	98,57%	Sản xuất, kinh doanh gỗ, ván ép
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Chế biến Lâm sản Thăng Long	Hà Nội	90,63%	90,63%	Sản xuất, kinh doanh gỗ, ván ép

**Thông tin chi tiết về các công ty liên doanh, liên kết của Công ty vào ngày 31/12/2023 như sau:**

Tên Công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển đô thị Thăng Long Thái Nguyên (**)	Thái Nguyên	48,00%	48,00%	Kinh doanh bất động sản

(\*) Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 03/2023/NQ-HĐQT/TLD ngày 28/03/2023, Công ty thông qua việc chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp tại Công ty Cổ phần Ván ép Đồng Hới với giá trị chuyển nhượng là 60.000.000.000 đồng. Đến thời điểm 31/12/2023, Công ty đã hoàn thành các thủ tục chuyển nhượng và thu hồi toàn bộ số tiền nói trên.

(\*\*) Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 06/2023/NQ-HĐQT/TLD ngày 11/11/2023, Công ty mong qua việc góp vốn vào Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển đô thị Thăng Long Thái Nguyên có mã số doanh nghiệp là 4601612325, trụ sở tại: Tổ dân phố Thái An, Thị trấn Du, Huyện Phú Lương, Tỉnh Thái Nguyên, số vốn điều lệ: 200.000.000.000 đồng. Hoạt động kinh doanh chính là: kinh doanh bất động sản

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THĂNG LONG**Thôn Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng,  
Thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính riêng**  
Cho kỳ kế toán Quý IV năm 2023**5 . PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG NGẮN HẠN**

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>Phải thu các bên liên quan</b>				
Công ty CP XD TM và SX Ván ép Thăng Long	391.139.700	-	1.479.514.000	-
Công ty CP ĐTXD và PT hạ tầng Tre Việt (tên cũ "Công ty CPĐT và KD Quốc tế Tre Việt")	-	-	527.276.585	-
Công ty CP ĐTXD và CBLS Thăng Long	556.026.000	-	-	-
Công ty CP Đầu tư XD và CBLS An Khang	98.777.500	-	9.760.000	-
<b>Phải thu các khách hàng khác</b>				
Công ty Cổ phần Hòa Bình Corporations	5.804.614.000	-	-	-
Công ty TNHH MTV XNK Gỗ Hà Nội	14.108.428.585	-	21.070.593.985	-
Công ty TNHH MTV Ván ép Tây Hà Nội	7.483.531.840	-	8.866.137.840	-
Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Mê Linh (CT hạ tầng đầu giá QSD đất)	6.594.172.000	-	2.874.501.000	-
Công ty TNHH Kỹ nghệ gỗ Hoa Nét	10.099.872.761	-	8.592.039.360	-
Công ty CP ĐT PT XD Miền Bắc	5.013.895.455	(1.504.168.637)	5.013.895.455	(1.504.168.637)
Phải thu khách hàng khác	34.982.002.010	-	35.015.427.290	-
	<b>85.132.459.851</b>	<b>(1.504.168.637)</b>	<b>83.449.145.515</b>	<b>(1.504.168.637)</b>

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

Thôn Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng,  
Thành phố Hà Nội

**Báo cáo tài chính riêng**  
Cho kỳ kế toán Quý IV năm 2023

**6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>Trả trước cho các bên liên quan</b>	-	-	<b>160.000.000.000</b>	-
Công ty CP Đầu tư xây dựng và CBLS An Khang (*)	-	-	70.000.000.000	-
Công ty CP ĐTXD và PT hạ tầng Tre Việt ("Công ty CPĐT và KD Quốc tế Tre Việt") (**)	-	-	90.000.000.000	-
<b>Trả trước cho người bán khác</b>	<b>53.241.179.030</b>	<b>(22.500.000)</b>	<b>2.709.212.892</b>	<b>(22.500.000)</b>
Công ty CP ĐTXD và PT hạ tầng Tre Việt ("Công ty CPĐT và KD Quốc tế Tre Việt") (**)	50.451.729.200	-	-	-
Trả trước khác	2.789.449.830	(22.500.000)	2.709.212.892	(22.500.000)
	<b>53.241.179.030</b>	<b>(22.500.000)</b>	<b>162.709.212.892</b>	<b>(22.500.000)</b>

(\*) Là khoản tạm ứng theo hợp đồng thi công xây dựng dự án nhà máy sản xuất ván ép tại Bắc Kạn. Trong kỳ khoản tạm ứng này đã được thu hồi do dự án chưa đủ điều kiện triển khai.

(\*\*) 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.

**7 . PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN (\*)**

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Cán bộ công nhân viên (*)	4.000.000.000	-	13.000.000.000	-
Cho vay các cá nhân khác (*)	12.700.000.000	-	-	-
	<b>16.700.000.000</b>	<b>-</b>	<b>13.000.000.000</b>	<b>-</b>

(\*) Khoản cho vay cán bộ công nhân viên và các cá nhân khác 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 tối đa 6-9 tháng, lãi suất 0,75%/tháng.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THĂNG LONG**Thôn Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng,  
Thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính riêng**  
Cho kỳ kế toán Quý IV năm 2023**8 . PHẢI THU KHÁC NGẮN HẠN**

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>Phải thu các bên liên quan</b>				
Tạm ứng Ông Trần Đức Mưu (*)	-	-	43.600.000.000	-
Tạm ứng Ông Nguyễn An Dũng (**)	-	-	15.000.000.000	-
<b>Phải thu các bên tổ chức và cá nhân khác</b>				
Tạm ứng các đối tượng khác	-	-	43.000.000.000	-
Phải thu Ông Nguyễn Hữu Tuyền (**)	-	-	70.000.000.000	-
Phải thu về bảo hiểm xã hội	2.993.552	-	-	-
Phải thu về bảo hiểm y tế	184.041	-	-	-
Phải thu về bảo hiểm thất nghiệp	175.032	-	-	-
Ký cược, ký quỹ	704.070.000	-	1.013.055.100	-
Phải thu khác	-	-	8.192.342	-
	<b>707.422.625</b>	<b>-</b>	<b>172.621.247.442</b>	<b>-</b>

(\*) Tại 01/01/2023 đây khoản tạm ứng phục vụ giải phóng mặt bằng tại cụm công nghiệp Xã Hồng Dương, Huyện Thanh Oai; Cụm công nghiệp Xã Song Phượng, Huyện Đan Phượng, TP Hà Nội và dự án nhà máy sản xuất ván ép tại tỉnh Bắc Kạn.

Đến thời điểm hiện tại, các cá nhân này đã hoàn thành chi đền bù giải phóng mặt bằng Cụm công nghiệp Hồng Dương và Cụm công nghiệp Song Phượng.

(\*\*) Khoản phải thu tại 01/01/2023 là khoản phải thu phục vụ giải phóng mặt bằng tại dự án nhà máy sản xuất ván ép tại tỉnh Bắc Kạn. Đến thời điểm hiện tại, khoản công nợ này đã được thu hồi toàn bộ do dự án chưa đủ điều kiện triển khai.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THĂNG LONG**Thôn Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng,  
Thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính riêng**  
Cho kỳ kế toán Quý IV năm 2023**9 . Dự phòng phải thu khó đòi**

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
<b>Phải thu người bán ngắn</b>				
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển xây dựng Miền Bắc	5.013.895.455	(1.504.168.637)	5.013.895.455	(1.504.168.637)
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>				
- Chi nhánh Công ty CP EJC tại Bắc Giang	45.000.000	(22.500.000)	45.000.000	(22.500.000)
	<b>5.058.895.455</b>	<b>(1.526.668.637)</b>	<b>5.058.895.455</b>	<b>(1.526.668.637)</b>

**10 . HÀNG TỒN KHO**

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	51.008.694.662	-	64.178.610.178	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	338.611.355.988	-	139.178.078.255	-
Thành phẩm	80.302.215.672	-	20.679.687.969	-
Hàng hoá	5.341.104.018	-	7.812.975.079	-
	<b>475.263.370.340</b>	<b>-</b>	<b>231.849.351.481</b>	<b>-</b>

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

**Báo cáo tài chính riêng**

Thôn Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng, Thành phố Hà Nội

Cho kỳ kế toán Quý IV năm 2023

**11 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>					
Tại ngày 01/01/2023	135.678.197.524	94.757.458.636	8.955.368.149	-	239.391.024.309
- Mua trong kỳ	89.500.000	-	-	186.363.637	275.863.637
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	57.506.367	-	-	-	57.506.367
<b>Tại ngày 31/12/2023</b>	<b>135.825.203.891</b>	<b>94.757.458.636</b>	<b>8.955.368.149</b>	<b>186.363.637</b>	<b>239.724.394.313</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
Tại ngày 01/01/2023	20.176.121.171	34.100.506.289	5.459.328.880	-	59.735.956.340
- Khấu hao trong kỳ	8.662.470.671	9.404.434.309	829.002.669	-	18.895.907.649
<b>Tại ngày 31/12/2023</b>	<b>28.838.591.842</b>	<b>43.504.940.598</b>	<b>6.288.331.549</b>	<b>-</b>	<b>78.631.863.989</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Tại ngày đầu kỳ	115.502.076.353	60.656.952.347	3.496.039.269	-	179.655.067.969
<b>Tại ngày cuối kỳ</b>	<b>106.986.612.049</b>	<b>51.252.518.038</b>	<b>2.667.036.600</b>	<b>186.363.637</b>	<b>161.092.530.324</b>

Trong đó:

- Giá trị còn lại cuối kỳ của tài sản cố định hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 135.819.606.757 đồng.
- Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 10.502.265.058 đồng.

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

Thôn Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng,  
Thành phố Hà Nội

**Báo cáo tài chính riêng**  
Cho kỳ kế toán Quý IV năm 2023

**12 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
Chi phí CCDC	18.710.376	2.202.066
Phí bảo hiểm xe, phí đường bộ	34.148.056	79.519.482
Chi phí lập báo cáo giám sát môi trường	17.329.545	-
Bảo hiểm nhà máy và máy móc	219.908.816	192.549.847
Chi phí làm thí nghiệm và cấp chứng chỉ chất lượng	119.678.259	86.336.750
Chi phí hạ tầng khu công nghiệp	82.783.000	79.252.000
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	-	11.178.408
	<b>492.558.052</b>	<b>451.038.553</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
Chi phí CCDC	300.414.710	784.232.482
Chi phí sửa chữa, bảo dưỡng tài sản	298.244.029	81.317.538
Chi phí phần mềm	4.189.788	2.793.194
	<b>602.848.527</b>	<b>868.343.214</b>

**13 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả	Giá trị	Số có khả năng trả
	VND	nợ VND	VND	nợ VND
<b>Phải trả các nhà cung cấp khác</b>	<b>26.936.324.782</b>	<b>26.936.324.782</b>	<b>77.206.495.224</b>	<b>77.206.495.224</b>
Công ty CP Đầu tư SX TM Gia Phong	-	-	16.236.720.000	16.236.720.000
Công ty CP ván ép Đồng Hới	4.107.996.000	4.107.996.000	6.059.910.720	6.059.910.720
Công ty CP ĐT TM Hoàng Châu	-	-	16.975.615.012	16.975.615.012
Công ty TNHH MTV DV cây xanh Phương Nam	55.835.000	55.835.000	2.318.056.000	2.318.056.000
Công ty TNHH Thuận Hà	3.038.021.144	3.038.021.144	3.822.238.434	3.822.238.434
Công ty Cổ phần công nghiệp Đan	3.095.692.200	3.095.692.200	-	-
Phải trả các đối tượng khác	16.638.780.438	16.638.780.438	31.793.955.058	31.793.955.058
	<b>26.936.324.782</b>	<b>26.936.324.782</b>	<b>77.206.495.224</b>	<b>77.206.495.224</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THĂNG LONG**Thôn Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng,  
Thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính riêng**  
Cho kỳ kế toán Quý IV năm 2023**14 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

	<u>31/12/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
	VND	VND
<b>Trả trước của các khách hàng khác</b>		
Trung tâm quỹ đất huyện Mê Linh (CT đường vành đai 4 qua thôn Nội Đồng - Đại Thịnh - Mê Linh)	7.892.000.000	-
Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Mê Linh (gói thầu 10 - mua sắm LĐTĐ khu đấu giá QSD đất xã Liên Mạc)	-	1.180.000.000
Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Mê Linh (Dự án khu tái định cư đường vành đai 4 vùng Đô Hà Nội)	9.746.566.000	-
Ban QLDA ĐTXD Huyện Đan Phượng (tuyến đường N14-Cầu Phùng)	-	6.885.000.000
Công ty TNHH Xây dựng và Vận tải Nam Hải	752.225.739	3.679.152.900
Công ty CP kinh doanh và SX ván ép Trống Đồng	-	384.597.600
Phải trả khác	711.432.000	535.360.987
	<u><b>19.102.223.739</b></u>	<u><b>12.664.111.487</b></u>



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÓ THỊ THẮNG LONG**

Thôn Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng, Thành phố Hà Nội

**Báo cáo tài chính riêng**

Cho kỳ kế toán Quý IV năm 2023

**15 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	Số phải thu đầu năm		Số phải nộp đầu năm		Số phải nộp trong kỳ		Số đã thực nộp trong kỳ		Số phải thu cuối kỳ		Số phải nộp cuối kỳ	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế Giá trị gia tăng	3.254.407.187	-	(255.236.824)	-	-	3.509.644.011	-	-	-	-	-	-
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	115.838.585	-	762.353.751	-	320.000.000	-	320.000.000	-	-	-	326.515.166	-
Thuế Tài nguyên	-	-	15.649.288.830	-	15.649.288.830	-	-	-	-	-	-	-
Thuế bảo vệ môi trường	-	-	4.088.000	-	4.088.000	-	-	-	-	-	-	-
Các loại thuế khác	1.000.000	-	-	-	-	-	-	-	1.000.000	-	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	80.085.375	-	80.085.375	-	-	80.085.375	-	-	-	-
	<b>3.371.245.772</b>	<b>-</b>	<b>16.240.579.132</b>	<b>-</b>	<b>16.053.462.205</b>	<b>3.510.644.011</b>	<b>16.053.462.205</b>	<b>3.510.644.011</b>	<b>326.515.166</b>	<b>-</b>	<b>326.515.166</b>	<b>-</b>

Công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản tính thuế với thuế suất 20%. Chi nhánh Miền Trung được áp dụng mức thuế suất ru 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 (từ năm 2019 đến năm 2022) và giảm 50% số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp 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.

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 riêng có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

**16 . PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

	31/12/2023		01/01/2023	
	VND	VND	VND	VND
- Kinh phí công đoàn	111.584.426	74.820.046	-	-
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	141.235.205	-	-	-
	<b>252.819.631</b>	<b>74.820.046</b>	<b>74.820.046</b>	<b>74.820.046</b>

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

Thôn Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng, Thành phố Hà Nội

**Báo cáo tài chính riêng**

Cho kỳ kế toán Quý IV năm 2023

	01/01/2023		Trong kỳ		31/12/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>a) Vay ngắn hạn</b>						
<b>Vay ngắn hạn</b>						
- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - CN Đan Phượng (1)	113.006.770.742	113.006.770.742	331.223.377.981	320.740.774.913	123.489.373.810	123.489.373.810
- Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Sơn Tây (2)	27.000.000.000	27.000.000.000	51.377.000.000	51.377.000.000	27.000.000.000	27.000.000.000
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Quảng Bình (3)	80.008.546.084	80.008.546.084	196.633.277.989	182.377.950.263	94.263.873.810	94.263.873.810
- Vay cá nhân	5.998.224.658	5.998.224.658	6.000.000.000	11.998.224.658	-	-
<b>Vay và nợ dài hạn đến hạn trả</b>						
- Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Sơn Tây (4)	7.198.820.000	7.198.820.000	77.213.099.992	74.987.599.992	2.225.500.000	2.225.500.000
- Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Tây Hà Nội (5)	6.986.420.000	6.986.420.000	-	6.829.659.430	156.760.570	156.760.570
	212.400.000	212.400.000	-	188.866.679	23.533.321	23.533.321
	<b>120.205.590.742</b>	<b>120.205.590.742</b>	<b>331.223.377.981</b>	<b>327.759.301.022</b>	<b>123.669.667.701</b>	<b>123.669.667.701</b>
<b>b) Vay dài hạn</b>						
- Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Sơn Tây (4)	33.274.354.944	33.274.354.944	12.024.189.000	-	45.298.543.944	45.298.543.944
- Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Tây Hà Nội (5)	249.400.000	249.400.000	-	-	249.400.000	249.400.000
	<b>33.523.754.944</b>	<b>33.523.754.944</b>	<b>12.024.189.000</b>	<b>-</b>	<b>45.547.943.944</b>	<b>45.547.943.944</b>

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

Thôn Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng,  
Thành phố Hà Nội

**Báo cáo tài chính riêng**  
Cho kỳ kế toán Quý IV năm 2023

### Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay ngắn hạn:

- (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-LAV-202200944 ngày 04 tháng 07 năm 2022, 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 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 theo 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 số 78798.22.830.2711868.TD ngày 15 tháng 08 năm 2022, giá trị hạn mức tín dụng 170.000.000.000 VND gồm:
  - + Hạn mức cho vay: 100.000.000.000 VND;
  - + Hạn mức bảo lãnh thanh toán: 10.000.000.000 VND.
  - + Hạn mức ngoài bảo lãnh thanh toán: 70.000.000.000 VNDGiá trị HMTD trên đây đã bao gồm toàn bộ dự nghĩa vụ của khách hàng theo Hợp đồng cấp tín dụng số 52035.21.830.2711868.TD ngày 04 tháng 10 năm 2021. Mục đích bổ sung vốn lưu động phục vụ cho hoạt động thi công xây lắp, kinh doanh ván gỗ ép, gỗ cốppha của Công ty và Chi nhánh Miền Trung; thời hạn vay đến ngày 02/8/2023. Tài sản đảm bảo bao gồm:
  - + Sản lượng dờ dang, quyền đòi nợ hình thành từ Hợp đồng số 228/2020/HDXD/BQLDAPT và các phụ lục kèm theo nếu có);
  - + Sản lượng dờ dang, quyền đòi nợ hình thành từ Hợp đồng số 14/2021/HD-XD và các phụ lục kèm theo nếu có);
  - + Sản lượng dờ dang, quyền đòi nợ hình thành từ Hợp đồng số 15/2021/HD-XD và các phụ lục kèm theo nếu có);
  - + Sản lượng dờ dang, quyền đòi nợ hình thành từ Hợp đồng số 206/2021/HD-XD và các phụ lục kèm theo nếu có);
  - + Sản lượng dờ dang, quyền đòi nợ hình thành từ Hợp đồng số 86/2019/HDXL-PTQD và các phụ lục kèm theo nếu có);
  - + Sản lượng dờ dang, quyền đòi nợ hình thành từ Hợp đồng số 18/2019/HDXD và các phụ lục kèm theo nếu có);
  - + 04 máy ép thủy lực model SM-RY18A theo Hợp đồng mua bán số 01.2018/XNK TL TRUNGVIET-THANG LONG ngày 09/07/2018; hóa đơn VAT số 0000327 ngày 27/09/2018.
  - + 08 máy trộn keo model SR-BJ80; 01 máy mài vát 2 cạnh tấm ván model SR-Y1102A; 01 máy lật 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 – THANG LONG ngày 09/07/2018; hóa đơn VAT số 0000344 ngày 20/12/2018, số 0000345 ngày 20/12/2018.
  - + 06 Bộ máy móc thiết bị dùng để sản xuất tấm ván ép bao gồm 03 máy ép thủy lực ép nguội) model RD-LYJ; công suất 7.7 KW/380V/50HZ; 02 máy ép thủy lực ép nhiệt) loại 20 tầng model RD-LYJ 21/20; 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 00000486 ngày 07/11/2019.
  - + 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 ván ép loại 20 tầng model RD-LYJ 21/20 19, 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) ký 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.PHATDO.THI.THANG.LONG ngày 20/08/2019 và phụ lục hợp đồng số 01-20190820/AN.PHATDO.THI.THANG.LONG; hóa đơn VAT số 00000491 ngày 11/11/2019.

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

Thôn Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng,  
Thành phố Hà Nội

**Báo cáo tài chính riêng**  
Cho kỳ kế toán Quý IV năm 2023

- + 03 máy xếp ván gỗ bóc loại đặt cố định dùng để sản xuất 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 VIETTHANGLONG ngày 12/08/2019; hóa đơn VAT số 0000403 ngày 23/12/2019.
- + Máy Rulo 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.
- + 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 TRUNGVIET-THANGLONG ngày 09/07/2018, hóa đơn VAT số 0000335 ngày 09/11/2018.
- + 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.
- + 02 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.
- + 03 máy bôi keo đặt 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 TRUNGVIET-TLONG ngày 09/07/2018, hóa đơn VAT số 0000336 ngày 09/11/2018.
- + Máy móc thiết bị là hệ thống hút bụi trung tâm theo hợp đồng kinh tế số 250.09/VNS-ĐTTL/HĐKT/2018 ngày 24/09/2018, hóa đơn VAT số 0000062 ngày 08/12/2018.
- + Hệ thống thiết bị lò 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 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.
- + 02 máy ép nhiệt thủy lực 600T) model SM-RY15A theo hợp đồng số 01.2018/XNK TLVIETRUNG-THANGLONG ngày 09/07/2018, hóa đơn VAT số 0000328 ngày 28/09/2018.
- + 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.
- + 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 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 và tài sản khác 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; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CV 284979 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.
- + Xe ô tô con nhãn hiệu Mercedes Benz, biển kiểm soát 30E-966.99 theo giấy chứng nhận đăng ký 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.
- + Xe ô tô con nhãn hiệu Lexus biển RX350, biển kiểm soát 30A-859.26 theo giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 136677 do Phòng cảnh sát giao thông Công an Thành phố Hà Nội cấp ngày 21/10/2015 cho ông Nguyễn An Ngọc.
- + Xe ô tô con nhãn hiệu Lexus biển RX570, biển kiểm soát 30F-024.26 theo giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 508497 do Phòng cảnh sát giao thông Công an Thành phố Hà Nội cấp ngày 12/10/2018 cho ông Nguyễn An Ngọc, đăng ký lần đầu ngày 05/01/2018.
- + Bất động sản tại thửa số 692, tờ bản đồ số 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 T689023 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.

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

Thôn Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng,  
Thành phố Hà Nội

**Báo cáo tài chính riêng**  
Cho kỳ kế toán Quý IV năm 2023

+ Bất động sản tại thửa số 356, tờ bản đồ số 02, 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 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.

+ 02 xe nâng EP – Liên doanh BigJoe số 1 Mỹ model CPCD30T8 sản xuất năm 2019 tại Trung Quốc, mới 100%; 01 xe nâng hàng động cơ Diezel Mitsubishi S4S sức nâng 3,5 tấn, số tự động, nhãn hiệu Goodsense, model FD35, số máy S4S319538, sản xuất năm 2018 tại Trung Quốc; 01 xe nâng hàng động cơ Diezel Mitsubishi S4S sức nâng 3,5 tấn, tầm tải 500mm, chiều cao nâng 3000mm, số tự động, nhãn hiệu Goodsense, model FD35, số máy S4S319530, sản xuất năm 2018 tại Trung Quốc; 01 xe nâng hàng động cơ Diezel Mitsubishi S4S sức nâng 3 tấn, tầm tải 500mm, chiều cao nâng 3000mm, số tự động, nhãn hiệu Goodsense, model FD30, số máy S4S307218, sản xuất năm 2018 tại Trung Quốc; 01 xe nâng EP-Liên doanh BigJoe số 1 Mỹ sản xuất năm 2019 tại Trung Quốc theo HĐKT số 1405/HĐKT/TP-TL/2019; 01 hệ thống hút bụi trung tâm 55Kw theo hợp đồng kinh tế số 098.08/VNS-ĐTTL/HĐKT/2019 ký ngày 19/08/2019 và hóa đơn số 0000025; theo hợp đồng số 0412/HĐKT/TP-TL/2019 ngày 04/12/2019, hóa đơn VAT số 0000059 ngày 07/01/2020; hợp đồng số 098.08/VNS-ĐTTL/HĐKT/2019 ngày 19/08/2019 kèm theo phụ lục hợp đồng số 01, hóa đơn VAT số 0000025 ngày 18/01/2020; Hợp đồng số 236/HĐMB/2018 ngày 16/09/2018, hóa đơn VAT số 0000146 ngày 25/09/2018, hóa đơn VAT số 0000191 ngày 11/12/2018; hợp đồng số 1405/HĐKT/TP-TL/2019 ngày 14/05/2019, hóa đơn VAT số 0000007 ngày 27/05/2019.

- (3) Là khoản vay Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Quảng Bình theo hợp đồng cho vay theo hạn mức số 07/2023/VCB.KHDN.HĐHM ký ngày 10/05/2023, số tiền cho vay tối đa là 6.000.000.000 VND, thời hạn 12 tháng từ ngày ký hợp đồng, thời hạn cho vay mỗi khoản nợ tối đa 6 tháng, mục đích bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh. Tài sản đảm bảo bao gồm: Quyền sử dụng đất số DB 506884, thửa đất số 82, tờ bản đồ số 2, địa chỉ tại cụm 2, xã Liên Trung, huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 884/2022/VCB.KHDN ký ngày 27/04/2022 giữa Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Quảng Bình và ông Nguyễn An Bích – bà Nguyễn Thị Liên.

**Thông tin chi tiết đến khoản vay dài hạn:**

- (4) 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.
- (5) 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.

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

Thôn Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng, Thành phố Hà Nội

**Báo cáo tài chính riêng**

Cho kỳ kế toán Quý IV năm 2023

**18 . VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu		Thặng dư vốn cổ phần		Quỹ đầu tư phát triển		Lợi nhuận chưa phân phối		Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	
<b>Năm 2022</b>									
Tại ngày 01/01/2022	427.525.860.000	(38.050.000)			399.717.767	20.382.194.501	448.269.722.268		
Trả cổ tức bằng cổ phiếu	320.000.000.000	(33.200.000)			-	-	319.966.800.000		
Lợi nhuận trong năm 2022	-	-			-	13.723.715.313	13.723.715.313		
Trích lập các quỹ	-	-			364.974.802	(1.094.924.406)	(729.949.604)		
<b>Tại ngày 31/12/2022</b>	<b>747.525.860.000</b>	<b>(71.250.000)</b>			<b>764.692.569</b>	<b>33.010.985.408</b>	<b>781.230.287.977</b>		
<b>Tại ngày 01/01/2023</b>	<b>747.525.860.000</b>	<b>(71.250.000)</b>			<b>764.692.569</b>	<b>33.010.985.408</b>	<b>781.230.287.977</b>		
Lợi nhuận trong kỳ này	-	-			-	11.219.366.726	11.219.366.726		
<b>Tại ngày 31/12/2023</b>	<b>747.525.860.000</b>	<b>(71.250.000)</b>			<b>764.692.569</b>	<b>44.230.352.134</b>	<b>792.449.654.703</b>		

(\*) Ngày 12/01/2023, Công ty đã được cấp Giấy chứng nhận đăng ký chứng khoán thay đổi lần thứ 6, theo đó số lượng chứng khoán đăng ký bỏ sung là: 2.988.770 cổ phiếu, mệnh giá: 10.000 đồng từ việc trả cổ tức bằng cổ phiếu từ nguồn lợi nhuận sau thuế của công ty. Theo đó tổng số lượng chứng khoán đăng ký đến hiện tại là 77.741.356 cổ phiếu - tương ứng tổng giá trị là 777.413.560.000 đồng.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THĂNG LONG**Thôn Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng,  
Thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính riêng**  
Cho kỳ kế toán Quý IV năm 2023**b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

	Tỷ lệ (%)	Cuối kỳ VND	Tỷ lệ (%)	Đầu kỳ VND
Vốn góp của các cổ đông	100,00%	747.525.860.000	100,00%	747.525.860.000
	<b>100%</b>	<b>747.525.860.000</b>	<b>100%</b>	<b>747.525.860.000</b>

**c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận**

	Từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/12/2023 VND	Từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2022 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	747.525.860.000	747.525.860.000
- Vốn góp đầu kỳ	747.525.860.000	747.525.860.000
- Vốn góp cuối kỳ	747.525.860.000	747.525.860.000

**f) Các quỹ công ty**

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Quỹ đầu tư phát triển	764.692.569	764.692.569
	<b>764.692.569</b>	<b>764.692.569</b>

**19 . TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	Từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/12/2023 VND	Từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2022 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	281.367.791.343	444.962.383.334
	<b>281.367.791.343</b>	<b>444.962.383.334</b>

**20 . CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU**

	Từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/12/2023 VND	Từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2022 VND
Giảm giá hàng bán	176.563.636	47.603.159
	<b>176.563.636</b>	<b>47.603.159</b>

**21 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/12/2023 VND	Từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2022 VND
Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ	259.920.856.639	407.707.031.220
	<b>259.920.856.639</b>	<b>407.707.031.220</b>

C.P. 10/23



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THĂNG LONG**Thôn Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng,  
Thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính riêng**  
Cho kỳ kế toán Quý IV năm 2023**22 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/12/2023	Từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2022
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	5.181.734.530	1.421.950.130
Cổ tức, lợi nhuận được chia	4.485.000.000	-
	<b>9.666.734.530</b>	<b>1.421.950.130</b>

**23 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/12/2023	Từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2022
	VND	VND
Lãi tiền vay	11.014.934.778	7.437.333.102
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	-	13.395.942
	<b>11.014.934.778</b>	<b>7.450.729.044</b>

**24 . CHI PHÍ BÁN HÀNG**

	Từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/12/2023	Từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2022
	VND	VND
Chi phí vật liệu, bao bì	2.014.883	236.206.014
Chi phí khác bằng tiền	2.959.997.743	8.412.054.449
	<b>2.962.012.626</b>	<b>8.648.260.463</b>

**25 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/12/2023	Từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2022
	VND	VND
Chi phí vật liệu quản lý, đồ dùng văn phòng	696.529.668	575.281.034
Chi phí nhân viên	2.027.754.024	2.141.377.392
Chi phí khấu hao tài sản cố định	489.837.547	659.170.884
Thuế, phí, lệ phí	4.000.000	148.775.382
Chi phí dự phòng phải thu khó đòi	-	1.526.668.637
Chi phí dịch vụ mua ngoài	418.797.739	803.024.071
Chi phí khác bằng tiền	1.165.053.702	2.424.045.086
	<b>4.801.972.680</b>	<b>8.278.342.486</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THĂNG LONG**Thôn Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng,  
Thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính riêng**

Cho kỳ kế toán Quý IV năm 2023

**26 . CHI PHÍ KHÁC**

	Từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/12/2023	Từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2022
	VND	VND
Phạt chậm nộp, truy thu thuế, bảo hiểm	18.989.230	113.994.460
Khấu hao xe trên 1,6 tỷ	86.913.095	208.591.428
Xử lý công nợ	213.670	-
Chi phí khác	70.745.129	37.321.792
	<b>176.861.124</b>	<b>359.907.680</b>

**27 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

	Từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/12/2023	Từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2022
	VND	VND
Thu nhập chịu thuế	762.353.751	222.517.066
	<b>762.353.751</b>	<b>222.517.066</b>

**28 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	Từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/12/2023	Từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2022
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	192.447.938.222	205.097.012.513
Chi phí nhân công	18.906.867.222	25.011.126.045
Chi phí khấu hao tài sản cố định	18.895.907.649	18.952.637.977
Chi phí dịch vụ mua ngoài	10.063.480.597	98.964.418.405
Chi phí khác bằng tiền	1.566.395.272	14.044.470.967
	<b>241.880.588.962</b>	<b>362.069.665.907</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THĂNG LONG**Thôn Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng,  
Thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính riêng**  
Cho kỳ kế toán Quý IV năm 2023**29 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH**

Các loại công cụ tài chính của Công ty bao gồm:

	Giá trị sổ kế toán			
	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
<b>Tài sản tài chính</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	15.775.590.062	-	17.621.748.201	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	85.839.882.476	-	256.070.392.957	-
Các khoản cho vay	16.700.000.000	-	13.000.000.000	-
	<b>118.315.472.538</b>	<b>-</b>	<b>286.692.141.158</b>	<b>-</b>
			Giá trị sổ kế toán	
			31/12/2023	01/01/2023
			VND	VND
<b>Nợ phải trả tài chính</b>				
Vay và nợ			169.217.611.645	153.729.345.686
Phải trả người bán, phải trả khác			27.189.144.413	77.281.315.270
			<b>196.406.756.058</b>	<b>231.010.660.956</b>

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá lại theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc kỳ kế toán do Thông tư 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra các hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính, ngoại trừ các khoản trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi và dự phòng giảm giá các khoản đầu tư chứng khoán đã được nêu chi tiết tại các Thuyết minh liên quan.

**Quản lý rủi ro tài chính**

Rủi ro tài chính của Công ty bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban lãnh đạo Công ty có trách nhiệm theo dõi quy trình quản lý rủi ro để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

**Rủi ro thị trường**

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về giá, tỷ giá hối đoái và lãi suất.

Rủi ro về giá:

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

Thôn Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng,  
Thành phố Hà Nội

**Báo cáo tài chính riêng**  
Cho kỳ kế toán Quý IV năm 2023

Công ty chịu rủi ro về giá của các công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư cổ phiếu ngắn hạn và dài hạn do tính không chắc chắn về giá tương lai của cổ phiếu đầu tư. Các khoản đầu tư cổ phiếu dài hạn được nắm giữ với mục đích chiến lược lâu dài, tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán Công ty chưa có kế hoạch bán các khoản đầu tư này.

Rủi ro về tỷ giá hối đoái:

Công ty chịu rủi ro về tỷ giá do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá ngoại tệ khi các khoản vay, doanh thu và chi phí của Công ty được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ khác với đồng Việt Nam.

Rủi ro về lãi suất:

Công ty chịu rủi ro về lãi suất do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường khi Công ty có phát sinh các khoản tiền gửi có hoặc không có kỳ hạn, các khoản vay và nợ chịu lãi suất thả nổi. Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty.

***Rủi ro tín dụng***

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty. Công ty có các rủi ro tín dụng từ hoạt động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (bao gồm tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác).

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
<b>Tại ngày 31/12/2023</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	15.775.590.062	-	-	15.775.590.062
Phải thu khách hàng, phải thu khác	85.839.882.476	-	-	85.839.882.476
Các khoản cho vay	16.700.000.000	-	-	16.700.000.000
	<b>118.315.472.538</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>118.315.472.538</b>
<b>Tại ngày 01/01/2023</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	17.621.748.201	-	-	17.621.748.201
Phải thu khách hàng, phải thu khác	256.070.392.957	-	-	256.070.392.957
Các khoản cho vay	13.000.000.000	-	-	13.000.000.000
	<b>286.692.141.158</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>286.692.141.158</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THĂNG LONG**Thôn Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng,  
Thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính riêng**  
Cho kỳ kế toán Quý IV năm 2023**Rủi ro thanh khoản**

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

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng (trên cơ sở dòng tiền của các khoản gốc) như sau:

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
<b>Tại ngày 31/12/2023</b>				
Vay và nợ	123.669.667.701	45.547.943.944	-	169.217.611.645
Phải trả người bán, phải trả khác	27.189.144.413	-	-	27.189.144.413
	<b>150.858.812.114</b>	<b>45.547.943.944</b>	<b>-</b>	<b>196.406.756.058</b>
<b>Tại ngày 01/01/2023</b>				
Vay và nợ	120.205.590.742	33.523.754.944	-	153.729.345.686
Phải trả người bán, phải trả khác	77.281.315.270	-	-	77.281.315.270
	<b>197.486.906.012</b>	<b>33.523.754.944</b>	<b>-</b>	<b>231.010.660.956</b>

Công ty cho rằng mức độ tập trung 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.

**30 . NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN**

Ngày 12/01/2024, Công ty đã được cấp Giấy chứng nhận đăng ký chứng khoán thay đổi lần thứ 6, theo đó số lượng chứng khoán đăng ký bổ sung là: 2.988.770 cổ phiếu, mệnh giá: 10.000 đồng từ việc trả cổ tức bằng cổ phiếu từ nguồn lợi nhuận sau thuế của công ty. Theo đó tổng số lượng chứng khoán đăng ký đến hiện tại là 77.741.356 cổ phiếu - tương ứng tổng giá trị là 777.413.560.000 đồng. Công ty đang thực hiện thủ tục thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp.

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

Thôn Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng,  
Thành phố Hà Nội

**Báo cáo tài chính riêng**  
Cho kỳ kế toán Quý IV năm 2023

**31 . THÔNG TIN VỀ BÊN LIÊN QUAN**

Danh sách và mối quan hệ giữa các bên liên quan và Công ty như sau:

<b>Bên liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>
Bà Trần Thị Thành	Vợ Chủ tịch HĐQT
Ông Nguyễn An Cường	Con trai Chủ tịch HĐQT
Ông Nguyễn An Quân	Con trai Chủ tịch HĐQT
Ông Nguyễn An Dũng	Con trai Chủ tịch HĐQT
Bà Lê Thị Ánh	Con dâu Chủ tịch HĐQT
Bà Nguyễn Thị Thu Hằng	Con dâu Chủ tịch HĐQT
Bà Nguyễn Thị Kim Tuyền	Con dâu Chủ tịch HĐQT
Bà Lê Thị Huyền Thanh	Trưởng Ban kiểm soát
Ông Trần Đức Mưu	Thành viên Ban kiểm soát
Bà Mai Thị Hương Lan	Thành viên Ban kiểm soát đến ngày 25/04/2023
Bà Trương Thị Hà	Thành viên Ban kiểm soát từ ngày 25/04/2023
Ông Phạm Văn Tuyền	Tổng Giám đốc
Bà Trần Thị Nga	Kế toán trưởng
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Chế biến Lâm sản 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 Chế biến Lâm sản An Khang	Bà Nguyễn Thị Thu Hằng là người đại diện pháp luật
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long Nghệ An (đổi tên từ "Công ty Cổ phần Đầu tư và Sản xuất Gỗ Tre Việt")	Ông Nguyễn An Quân là người đại diện pháp luật
Công ty CP ĐTXD và PTĐT Thăng Long Thái Nguyên	Công ty liên kết

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THĂNG LONG**Thôn Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng,  
Thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính riêng**  
Cho kỳ kế toán Quý IV năm 2023**Công ty có các giao dịch phát sinh trong kỳ với các bên liên quan như sau:**

	Từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/12/2023	Từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2022
	VND	VND
<b>Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại và Sản xuất Ván ép Thăng Long</b>		
Bán hàng hoá, dịch vụ	3.496.901.050	3.265.775.055
Mua hàng hoá, dịch vụ	2.542.401.000	-
Thu tiền cổ tức	4.485.000.000	-
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Chế biến Lâm sản Thăng Long</b>		
Bán hàng hoá, dịch vụ	4.097.692.200	5.252.810.887
Mua hàng hoá, dịch vụ	-	7.523.863.200
<b>Công ty CP ĐTXD và PTĐT Thăng Long Thái Nguyên</b>		
Góp vốn	96.000.000.000	-
<b>Công ty CP Đầu tư XD và Chế biến Lâm sản An Khang</b>		
Ứng trước tiền hàng	-	70.000.000.000
Thu lại tiền ứng trước	70.000.000.000	-
Bán hàng hoá, dịch vụ	2.694.817.500	1.764.747.500
<b>Ông Trần Đức Mưu</b>		
Chi tạm ứng	10.000.000.000	52.500.000.000
Thu hoàn tạm ứng	53.600.000.000	89.000.000.000
<b>Ông Phạm Văn Tuyển</b>		
Thu hoàn tạm ứng	-	12.000.000.000
<b>Bà Nguyễn Thị Kim Tuyển</b>		
Công ty nhận tiền vay	2.500.000.000	-
Công ty trả tiền vay	2.500.000.000	-
<b>Bà Lê Thị Huyền Thanh</b>		
Công ty nhận tiền vay	1.707.600.000	-
Công ty trả tiền vay	1.707.600.000	-
<b>Bà Lê Thị Ánh</b>		
Tạm ứng mua máy móc thiết bị	-	5.000.000.000
Thu hoàn tiền tạm ứng	-	5.000.000.000
Nhận tiền vay	50.855.499.992	-
Trả tiền vay	50.629.999.992	-
<b>Ông Nguyễn An Dũng</b>		
Chi tạm ứng	39.500.000.000	5.000.000.000
Thu hoàn tạm ứng	54.500.000.000	10.000.000.000
<b>Ông Nguyễn An Quân</b>		
Nhận tiền vay	3.100.000.000	-
Trả tiền vay	3.100.000.000	-

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THĂNG LONG**Thôn Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng,  
Thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính riêng**  
Cho kỳ kế toán Quý IV năm 2023**Số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán:**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
<b>Phải trả tiền vay</b>		
Bà Lê Thị Ánh	225.500.000	-

**Thu nhập của HĐQT và Ban lãnh đạo như sau:**

Họ và tên	Từ ngày	Từ ngày
	01/01/2023 đến ngày 31/12/2023	01/01/2022 đến ngày 31/12/2022
	VND	VND
Ông Nguyễn An Ngọc	242.640.000	158.110.000
Ông Nguyễn An Quân	140.400.000	148.287.500
Ông Phạm Văn Cường	113.730.000	113.502.500
Ông Phạm Văn Tuyển	147.330.000	116.419.000
Ông Nguyễn Thanh Hải	90.765.000	78.594.531
Bà Lê Thị Huyền Thanh	60.000.000	57.000.000
Ông Trần Đức Mưu	101.400.000	93.552.600
Bà Mai Thị Hương Lan	-	77.319.000
Bà Trương Thị Hà	80.503.300	-
Bà Trần Thị Nga	111.000.000	106.000.000

**32 . SỐ LIỆU SO SÁNH**

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 01/01/2023 và các thuyết minh tương ứng là số liệu đã được kiểm toán. Số liệu trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng và các thuyết minh tương ứng cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2022 là số liệu đã được kiểm toán.



Trần Thị Nga  
Người lập



Trần Thị Nga  
Kế toán trưởng



Nguyễn An Ngọc  
Chủ tịch Hội đồng quản trị  
Hà Nội, ngày 30. tháng 01. năm 2024

