

# BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Cho kỳ kế toán Quý III năm 2024



## **NỘI DUNG**

	<b>Trang</b>
Báo cáo của Ban lãnh đạo	02-03
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	04-05
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	06-07
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	08-09
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	10-40

## **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 hợp nhất của Công ty cho kỳ kế toán quý III năm 2024.

### **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 14 được cấp ngày 10 tháng 05 năm 2024 với vốn điều lệ là 777.413.560.000 đồng. Vốn điều lệ thực góp đến ngày 30 tháng 09 năm 2024 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 Tuyến	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 Tuyến	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 Trương Thị Hà	Thành viên	Bỏ nhiệm ngày 25/04/2024
Bà Mai Thị Hương Lan	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 25/04/2024

**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

**CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN LÃNH ĐẠO ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Ban lãnh đạo Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất, 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 hợp nhất 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 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;
- Lập các Báo cáo tài chính hợp nhất 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 sổ 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 hợp nhất 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 hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 30/09/2024, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán quý III 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 của Chính phủ về quy định chi tiết thi hành một số điều của luật chứng khoán và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.



**Nguyễn An Ngọc**

Chủ tịch Hội đồng quản trị

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 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 hợp nhất  
Cho kỳ kế toán Quý III năm 2024

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2024

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/09/2024	01/01/2024
			VND	VND
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>797.710.759.436</b>	<b>738.575.599.496</b>
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	27.738.113.196	7.912.283.707
111	1. Tiền		27.738.113.196	7.912.283.707
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	4	8.632.504.667	8.299.852.629
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		8.632.504.667	8.299.852.629
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		<b>231.258.008.811</b>	<b>213.368.930.387</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	144.281.056.308	100.729.013.683
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	53.055.045.531	63.241.179.030
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	36.000.000.000	51.280.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	500.000.000	696.830.702
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)		(2.578.093.028)	(2.578.093.028)
140	IV. Hàng tồn kho	10	<b>523.786.161.053</b>	<b>500.206.963.000</b>
141	1. Hàng tồn kho		523.786.161.053	500.206.963.000
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		<b>6.295.971.709</b>	<b>8.787.569.773</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	408.394.577	553.070.259
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		1.730.565.440	4.755.757.377
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	15	4.157.011.692	3.478.742.137
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>255.212.550.293</b>	<b>271.845.164.107</b>
220	II. Tài sản cố định		<b>155.769.446.651</b>	<b>172.670.278.520</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	155.769.446.651	172.670.278.520
222	- Nguyên giá		266.925.893.777	272.411.347.326
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(111.156.447.126)	(99.741.068.806)
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	4	<b>96.000.000.000</b>	<b>96.000.000.000</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		96.000.000.000	96.000.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		<b>3.443.103.642</b>	<b>3.174.885.587</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	3.318.929.691	3.042.121.809
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	a	124.173.951	132.763.778
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>1.052.923.309.729</b>	<b>1.010.420.763.603</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 hợp nhất  
Cho kỳ kế toán Quý III năm 2024

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2024  
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30/09/2024	01/01/2024
			VND	VND
300	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>236.094.252.016</b>	<b>215.105.614.074</b>
310	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>207.981.476.427</b>	<b>181.502.537.350</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	13	99.082.756.463	24.421.133.046
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	14	5.279.172.704	19.056.223.739
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15	1.093.908.859	565.170.430
314	4. Phải trả người lao động		-	123.565.650
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	16	114.193.948	-
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	17	476.181.790	176.584.426
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	18	100.423.877.525	135.648.474.921
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		1.511.385.138	1.511.385.138
330	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>28.112.775.589</b>	<b>33.603.076.724</b>
338	1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	18	28.112.775.589	33.603.076.724
400	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>816.829.057.713</b>	<b>795.315.149.529</b>
410	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	19	<b>816.829.057.713</b>	<b>795.315.149.529</b>
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		777.413.560.000	747.525.860.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		777.413.560.000	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		27.604.193.200	43.061.070.955
421a	LNST chưa phân phối lũy kết đến cuối năm trước		13.122.629.522	38.094.669.592
421b	LNST chưa phân phối kỳ này		14.481.563.678	4.966.401.363
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		11.117.861.944	4.034.776.005
440	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>1.052.923.309.729</b>	<b>1.010.420.763.603</b>

*Trần Thị Nga*

*Trần Thị Nga*



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 10 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 hợp nhất  
Cho kỳ kế toán Quý III năm 2024

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

Quý III năm 2024

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý III		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
			VND	VND	VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	20	146.466.669.625	32.688.066.204	425.061.662.665	197.259.650.394
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	21	477.135.668	-	477.135.668	132.190.000
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		145.989.533.957	32.688.066.204	424.584.526.997	197.127.460.394
11	4. Giá vốn hàng bán	22	135.000.658.382	28.922.176.511	392.569.630.669	183.270.956.273
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		10.988.875.575	3.765.889.693	32.014.896.328	13.856.504.121
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	23	750.697.728	1.813.939.252	2.927.875.308	4.756.713.494
22	7. Chi phí tài chính	24	2.375.438.089	3.304.134.486	7.024.460.941	8.843.075.284
23	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>		2.375.438.089	3.304.134.486	7.024.460.941	8.737.117.806
24	8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		-	-	-	8.599.133
25	9. Chi phí bán hàng	25	2.534.235.940	157.301.778	6.645.443.508	1.729.155.440
26	10 Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	1.916.327.456	1.394.381.131	4.817.760.856	4.414.009.066
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		4.913.571.818	724.011.550	16.455.106.331	3.635.576.958

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 hợp nhất

Cho kỳ kế toán Quý III năm 2024

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Quý III năm 2024

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý III		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay VND	Năm trước VND	Năm nay VND	Năm trước VND
31	12. Thu nhập khác		100.530.642	82.798	105.631.069	96.087
32	13. Chi phí khác	27	160.479.853	40.650.495	352.295.168	337.591.601
40	14. Lợi nhuận khác		(59.949.211)	(40.567.697)	(246.664.099)	(337.495.514)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		4.853.622.607	683.443.853	16.208.442.232	3.298.081.444
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	28	495.313.119	137.601.500	1.689.339.779	548.474.896
52	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		2.863.276	-	8.589.827	-
60	18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		4.355.446.212	545.842.353	14.510.512.626	2.749.606.548

61 19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ

62 20. Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát

70 21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

29

187

37



Trần Thị Nga  
Người lập



Nguyễn An Ngọc  
Chủ tịch Hội đồng quản trị



Hà Nội, ngày 30 tháng 10 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 hợp nhất**  
Cho kỳ kế toán Quý III năm 2024

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

Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/09/2024

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay VND	Năm trước VND
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	1. Lợi nhuận trước thuế		16.208.442.232	3.298.081.444
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		15.701.218.306	16.231.913.802
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(3.033.393.476)	(4.765.312.627)
06	- Chi phí lãi vay		7.024.460.941	8.757.117.806
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		35.900.728.003	23.521.800.425
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(30.813.566.215)	259.790.166.546
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(23.579.198.053)	(220.062.748.264)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kê lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		67.451.085.861	(58.877.690.470)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		(132.132.200)	59.964.238
14	- Tiền lãi vay đã trả		(6.796.073.045)	(8.757.117.806)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(908.653.150)	(132.301.424)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		41.122.191.201	(4.457.926.755)
	<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		(1.076.686.451)	-
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		2.620.000.000	-
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(99.994.824.362)	(188.488.470.069)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		114.942.172.324	123.816.150.000
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		2.927.875.308	4.756.713.494
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		19.418.536.819	84.393.425
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
33	1. Tiền thu từ đi vay		236.372.012.416	161.972.179.173
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(277.086.910.947)	(156.070.209.898)
36	2. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		-	-
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(40.714.898.531)	5.901.969.275

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 hợp nhất  
Cho kỳ kế toán Quý III năm 2024

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

Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/09/2024

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay VND	Năm trước VND
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		19.825.829.489	1.528.435.945
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		7.912.283.707	19.353.913.876
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	3	<u>27.738.113.196</u>	<u>20.882.349.821</u>



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 10 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 hợp nhất**  
Cho kỳ kế toán Quý III năm 2024

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

*Quý III năm 2024*

**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.

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

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 14 được cấp ngày 10 tháng 05 năm 2024 với vốn điều lệ là 777.413.560.000 đồng. Vốn điều lệ thực góp đến ngày 30 tháng 09 năm 2024 là 747.525.860.000 đồng; tương đương 74.752.586 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

**Lĩnh vực kinh doanh**

Sản xuất, xây dựng, thương mại dịch vụ.

**Ngành nghề kinh doanh**

Hoạt động kinh doanh của Công ty chủ yếu 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 Tập đoàn**

- Công ty có các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 30/09/2024 bao gồm:

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền 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 công trình Văn hóa Thăng Long (đổi tên từ "Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Chế biến Lâm sản Thăng Long") (*)	Hà Nội	74,36%	74,36%	Sản xuất, kinh doanh gỗ, ván ép Xây dựng công trình

## 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 hợp nhất**  
Cho kỳ kế toán Quý III năm 2024

(\*) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 4 ngày 11/03/2024, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Chế biến Lâm sản Thăng Long đổi tên thành Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng công trình Văn hóa Thăng Long, đồng thời tăng vốn điều lệ từ 32.000.000.000 đồng lên 39.000.0000.000 đồng. Tuy nhiên Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long không góp thêm. Do đó tại thời điểm 30/09/2024, tỷ lệ sở hữu của Công ty tại Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng công trình Văn hóa Thăng Long từ 90,63% giảm xuống là 74,36%.

- Công ty có các công ty liên kết được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 30/09/2024 bao gồm:

Tên công ty	Trụ sở chính	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty CP ĐTXD và PTĐT Thăng Long Thái Nguyên	Thái Nguyên	48,00%	48,00%	Kinh doanh bất động sản

## 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, 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 và Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn Phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính riêng của Công ty và Báo cáo tài chính của các công ty con do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 hàng năm. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Báo cáo tài chính của các công ty con được áp dụng các chính sách kế toán nhất quán với các chính sách kế toán của Công ty. Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để đảm bảo tính nhất quán trong các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con.

## 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 hợp nhất**  
Cho kỳ kế toán Quý III năm 2024

Các số dư, thu nhập và chi phí chủ yếu, kể cả các khoản lãi hay lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Công ty.

### 2.4 . 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.

### 2.5 . 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 hoặc 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 chỉ 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 hợp nhất 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;

## 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 hợp nhất**  
Cho kỳ kế toán Quý III năm 2024

- 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.

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

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ 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 gian thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

### 2.7 . 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* mua trong kỳ bên mua xác định ngày mua, giá phí khoản đầu tư và thực hiện thủ tục kế toán theo đúng quy định của Chuẩn mực kế toán "Hợp nhất kinh doanh" và "Đầu tư vào công ty liên doanh liên kết".

Trong Báo cáo tài chính hợp nhất các khoản đầu tư vào công ty liên kết được kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Tập đoàn trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Tập đoàn không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không.

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận (lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được từ công ty liên kết được cần trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Tập đoàn. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để đảm bảo các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Tập đoàn trong trường hợp cần thiết.

*Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác* bao gồm: các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Giá trị ghi sổ ban đầu của các khoản đầu tư này được xác định 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 hợp nhất  
Cho kỳ kế toán Quý III năm 2024

Cổ tức nhận bằng cổ phiếu chỉ ghi nhận số lượng cổ phiếu được nhận, không ghi nhận tăng giá trị khoản đầu tư và doanh thu hoạt động tài chính.

### 2.8 . 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. Các khoản phải thu được phân loại là ngắn hạn và dài hạn trên báo cáo tài chính hợp nhất căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày báo cáo.

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.

### 2.9 . 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.

### 2.10 . 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

### 2.11 . 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.

## 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 hợp nhất  
Cho kỳ kế toán Quý III năm 2024

### 2.12 . 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.

### 2.13 . 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. Các khoản phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên báo cáo tài chính hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

### 2.14 . Vay và nợ phải trả

Các khoản vay và nợ phải trả thuế tài chính được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay, nợ thuế tài chính. Trường hợp vay, nợ bằng ngoại tệ thì theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

### 2.15 . 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.

### 2.16 . Vốn chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh chênh lệch giữa mệnh giá, chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu và giá phát hành cổ phiếu (kể cả các trường hợp tái phát hành cổ phiếu quỹ) và có thể là thặng dư dương (nếu giá phát hành cao hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu) hoặc thặng dư âm (nếu giá phát hành thấp hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu).

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. 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 phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty trích lập các quỹ sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo đề nghị của Hội đồng quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên:

- Quỹ đầu tư phát triển: Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.
- Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành: Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên và được trình bày như một khoản phải trả trên Bảng cân đối kế toán.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam.



## 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 hợp nhất  
Cho kỳ kế toán Quý III năm 2024

### 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 hợp đồng xây dựng*

- Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu của hợp đồng xây dựng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Công ty tự xác định vào ngày lập Báo cáo tài chính mà không phụ thuộc vào hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch đã lập hay chưa và số tiền ghi trên hóa đơn là bao nhiêu.
- Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, thì doanh thu, chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong kỳ phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Các khoản tăng, giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác chỉ được tính vào doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

- Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không được ước tính một cách đáng tin cậy thì doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn. Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận là chi phí trong năm khi các chi phí này đã phát sinh.

#### *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.

## 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 hợp nhất  
Cho kỳ kế toán Quý III năm 2024

### 2.18 . Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong kỳ gồm: Chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

Các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh. Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau mới phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu thì được ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc: nếu phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất thì ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính hợp nhất của kỳ lập báo cáo (kỳ trước), và nếu phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất thì ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh (kỳ sau).

### 2.19 . 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 kỳ.

### 2.20 . 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.

### 2.21 . 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 năm tài chính hiện hành.

Chi nhánh Miền Trung - Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long 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 2018 đến năm 2021) 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.

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.

**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 hợp nhất**  
Cho kỳ kế toán Quý III năm 2024

**2.22 . Lãi trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập Quỹ Khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

**2.23 . 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 hợp nhất, 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**

	<u>30/09/2024</u>	<u>01/01/2024</u>
	VND	VND
Tiền mặt	4.826.123.527	2.284.939.294
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	22.911.989.669	5.627.344.413
	<u><u>27.738.113.196</u></u>	<u><u>7.912.283.707</u></u>

**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 hợp nhất  
Cho kỳ kế toán Quý III năm 2024

**4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

**a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	30/09/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Dư phòng	Giá gốc	Dư phòng
	VND	VND	VND	VND
- Tiền gửi có kỳ hạn (*)	8.632.504.667	-	8.299.852.629	-
	<b>8.632.504.667</b>	<b>-</b>	<b>8.299.852.629</b>	<b>-</b>

(\*) Khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 1 tháng đến 6 tháng tại ngân hàng thương mại nhằm bảo lãnh tạm ứng các công trình đơn vị đang thi công.

**b) Đầu tư góp vốn vào Công ty liên doanh, liên kết**

	30/09/2024				01/01/2024			
	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ theo phương pháp Vốn chủ sở hữu VND	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ theo phương pháp Vốn chủ sở hữu VND
<b>Đầu tư vào công ty liên kết</b>				<b>96.000.000.000</b>				<b>96.000.000.000</b>
- Công ty CP ĐTXD và PTĐT Thăng Long Thái Nguyên (**)	Huyện Phú Lương, Tỉnh Thái Nguyên	48,00%	48,00%	96.000.000.000	Huyện Phú Lương, Tỉnh Thái Nguyên	48,00%	48,00%	96.000.000.000
				<b>96.000.000.000</b>				<b>96.000.000.000</b>

(\*\*) Là khoản đầu tư góp vốn vào Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển đô thị Thăng Long Thái Nguyên với giá trị là 96.000.000.000 đồng - chiếm tỷ lệ 48,00% vốn điều lệ nhằm mục đích thực hiện dự án Cụm công nghiệp Yên Lạc, Huyện Phú Lương, Tỉnh Thái Nguyên. Đến thời điểm 30/09/2024, Công ty đã hoàn thành góp đủ số vốn nêu trên.

**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 hợp nhất**  
Cho kỳ kế toán Quý III năm 2024

**5 . PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG**

	30/09/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>Phải thu của khách hàng là bên liên quan</b>				
Công ty CP ĐTXD và CBL S An Khang	153.890.248	-	98.777.500	-
<b>Phải thu khách hàng khác</b>				
Công ty TNHH MTV XNK Gỗ Hà Nội	26.835.174.705	-	15.261.208.185	-
Công ty Cổ phần Hòa Bình Corporations	-	-	5.804.614.000	-
Công ty TNHH MTV Ván ép Tây Hà Nội	28.210.150.572	-	7.483.531.840	-
Công ty TNHH MTV Kỹ nghệ gỗ Hoa Nét	12.432.909.600	-	10.099.872.761	-
Công ty CP ĐTPT XD Miền Bắc	5.013.895.455	(2.506.947.728)	5.013.895.455	(2.506.947.728)
Công ty TNHH Tâm Điền - Tây Yên Tử	10.104.834.400	-	10.086.747.600	-
Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Mê Linh (CT hạ tầng đầu giá QSD đất)	6.594.172.000	-	6.594.172.000	-
Phải thu khách hàng khác	54.936.029.328	-	40.286.194.342	-
	<b>144.281.056.308</b>	<b>(2.506.947.728)</b>	<b>100.729.013.683</b>	<b>(2.506.947.728)</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 hợp nhất**  
Cho kỳ kế toán Quý III năm 2024

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

	30/09/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>Trả trước cho người bán khác</b>				
Các hộ dân tại cụm CN làng nghề Hồ Điền - Liên Trung	10.000.000.000	-	10.000.000.000	-
Công ty CPĐT XD và PT hạ tầng Tre Việt (*)	29.805.454.200	-	50.451.729.200	-
Công ty CP Thương mại Dịch vụ và Kỹ thuật PCCC Thăng Long	9.703.894.019	-	-	-
Các đối tượng khác	3.545.697.312	(71.145.300)	2.789.449.830	(71.145.300)
	<b>53.055.045.531</b>	<b>(71.145.300)</b>	<b>63.241.179.030</b>	<b>(71.145.300)</b>

(\*) 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.

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

	30/09/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>Phải thu là bên liên quan</b>				
Bà Lê Thị Ánh	-	-	580.000.000	-
Ông Nguyễn An Dũng	-	-	5.000.000.000	-
<b>Phải thu các đối tượng khác</b>				
Cán bộ công nhân viên Công ty CP ĐTXD và PTĐT Thăng Long	-	-	5.000.000.000	-
Cán bộ công nhân viên Công ty CP XDTM và SX Ván ép Thăng Long	-	-	5.000.000.000	-
Cho vay các cá nhân khác	36.000.000.000	-	35.700.000.000	-
	<b>36.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>51.280.000.000</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 tháng, lãi suất 0,4%/tháng đến 0,6%/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 hợp nhất**  
Cho kỳ kế toán Quý III năm 2024

**8 . PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC**

	30/09/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>Phải thu đối tượng khác</b>				
Ký cược, ký quỹ	500.000.000	-	690.548.900	-
Phải thu khác	-	-	6.281.802	-
	<b>500.000.000</b>	<b>-</b>	<b>696.830.702</b>	<b>-</b>

**9 . Dự phòng phải thu khó đòi**

	30/09/2024		01/01/2024	
	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 hạn</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)
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>				
- Chi nhánh Công ty CP EJC tại Bắc Giang	45.000.000	(31.500.000)	45.000.000	(31.500.000)
- Sở Tài nguyên và môi trường Tỉnh Bắc Kạn	18.000.000	(9.000.000)	18.000.000	(9.000.000)
- Công ty Cổ phần Tư vấn giao thông Hà Nội	43.779.000	(30.645.300)	43.779.000	(30.645.300)
	<b>5.120.674.455</b>	<b>(2.578.093.028)</b>	<b>5.120.674.455</b>	<b>(2.578.093.028)</b>

**10 . HÀNG TỒN KHO**

	30/09/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	57.138.494.375	-	53.348.883.830	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	355.454.264.763	-	338.376.001.639	-
Thành phẩm	104.598.444.478	-	97.723.165.077	-
Hàng hoá	6.594.957.437	-	10.758.912.454	-
	<b>523.786.161.053</b>	<b>-</b>	<b>500.206.963.000</b>	<b>-</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 hợp nhất**  
Cho kỳ kế toán Quý III năm 2024

**11 . TÀI SẢN CÓ 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 01/01/2024	148.731.148.991	112.664.008.636	10.829.826.062	186.363.637	272.411.347.326
- Mua trong kỳ	-	49.500.000	1.027.186.451	-	1.076.686.451
- Thanh lý, nhượng bán	-	(3.502.000.000)	(3.060.140.000)	-	(6.562.140.000)
<b>Tại ngày 30/09/2024</b>	<b>148.731.148.991</b>	<b>109.211.508.636</b>	<b>8.796.872.513</b>	<b>186.363.637</b>	<b>266.925.893.777</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
Tại ngày 01/01/2024	33.879.506.308	58.335.593.882	7.525.968.616	-	99.741.068.806
- Khấu hao trong kỳ	7.006.248.189	8.119.728.886	559.710.927	15.530.304	15.701.218.306
- Thanh lý, nhượng bán	-	(1.225.699.986)	(3.060.140.000)	-	(4.285.839.986)
<b>Tại ngày 30/09/2024</b>	<b>40.885.754.497</b>	<b>65.229.622.782</b>	<b>5.025.539.543</b>	<b>15.530.304</b>	<b>111.156.447.126</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Tại ngày đầu kỳ	114.851.642.683	54.328.414.754	3.303.857.446	186.363.637	172.670.278.520
<b>Tại ngày cuối kỳ</b>	<b>107.845.394.494</b>	<b>43.981.885.854</b>	<b>3.771.332.970</b>	<b>170.833.333</b>	<b>155.769.446.651</b>

**Trong đó:**

- Tài sản cố định có nguyên giá là 174.508.220.912 đồng đang được thế chấp đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Sơn Tây và Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Tây Hà Nội.
- Nguyên giá tài sản cố định cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 20.320.180.290 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 hợp nhất**  
Cho kỳ kế toán Quý III năm 2024**12 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	<u>30/09/2024</u>	<u>01/01/2024</u>
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
Chi phí công cụ dụng cụ	21.562.273	51.356.193
Phí bảo hiểm xe, phí đường bộ	4.787.881	74.939.445
Bảo hiểm nhà máy và máy móc	280.423.648	219.908.816
Chi phí làm thí nghiệm và cấp chứng chỉ chất lượng	6.561.724	119.678.259
Chi phí thuê hạ tầng	41.391.000	82.783.000
Phí thẩm định giá tài sản	35.128.236	-
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	18.539.815	4.404.546
	<u><b>408.394.577</b></u>	<u><b>553.070.259</b></u>
<b>b) Dài hạn</b>		
Chi phí công cụ dụng cụ	428.399.497	525.355.359
Chi phí sửa chữa, bảo dưỡng	174.985.534	95.455.055
Chi phí san lấp mặt bằng	2.330.846.607	2.417.121.607
Chi phí phần mềm	-	4.189.788
Chi phí làm thí nghiệm và cấp chứng chỉ chất lượng	382.442.013	-
Chi phí trả trước dài hạn khác	2.256.040	-
	<u><b>3.318.929.691</b></u>	<u><b>3.042.121.809</b></u>

**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 hợp nhất**  
Cho kỳ kế toán Quý III năm 2024

**13 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	30/09/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả	Giá trị	Số có khả năng trả
	VND	VND	VND	VND
<b>Phải trả người bán là bên khác</b>				
Công ty CPĐT SX Thương Mại Gia Phong	21.673.440.000	21.673.440.000	-	-
Công ty Cổ phần gỗ BKG	21.075.046.000	21.075.046.000	2.426.972.000	2.426.972.000
Công ty CP ván ép Đồng Hới	-	-	4.107.996.000	4.107.996.000
Công ty Cổ phần công nghiệp Đan Phượng	27.752.194	27.752.194	3.095.692.200	3.095.692.200
Phải trả các đối tượng khác	56.306.518.269	56.306.518.269	14.790.472.846	14.790.472.846
	<b>99.082.756.463</b>	<b>99.082.756.463</b>	<b>24.421.133.046</b>	<b>24.421.133.046</b>

**14 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

	30/09/2024	01/01/2024
	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 (Dự án khu tái định cư đường vành đai 4 vùng Đô Hà Nội)	-	9.746.566.000
BQL DA đầu tư XD huyện Đan Phượng (Gói thầu số 03: Toàn bộ chi phí xây dựng và thiết bị thuộc công trình: Trụ sở BCH QS Xã Đan Phượng)	2.900.000.000	-
Phải thu khác	2.379.172.704	1.417.657.739
	<b>5.279.172.704</b>	<b>19.056.223.739</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 hợp nhất**  
Cho kỳ kế toán Quý III năm 2024

**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
Thuế Giá trị gia tăng	3.477.742.137	286.309.219	(78.606.371)	851.611.385	4.156.011.692	34.361.018
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	-	278.861.211	1.689.339.780	908.653.150	-	1.059.547.841
Thuế Thu nhập cá nhân	-	-	95.533.750	95.533.750	-	-
Thuế Nhà đất, Tiền thuế đất	-	-	1.579.573.502	1.579.573.502	-	-
Các loại thuế khác	1.000.000	-	-	-	1.000.000	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	194.486.179	194.486.179	-	-
	<b>3.478.742.137</b>	<b>565.170.430</b>	<b>3.480.326.840</b>	<b>3.629.857.966</b>	<b>4.157.011.692</b>	<b>1.093.908.859</b>

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

Chi nhánh Miền Trung - Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long 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 2018 đến năm 2021) 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.

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.

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.

**16 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	30/09/2024	01/01/2024
	VND	VND
- Chi phí lãi vay	114.193.948	-
	<b>114.193.948</b>	<b>-</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 hợp nhất**  
Cho kỳ kế toán Quý III năm 2024**16 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	<u>30/09/2024</u>	<u>01/01/2024</u>
	VND	VND
- Chi phí lãi vay	114.193.948	-
	<u><b>114.193.948</b></u>	<u><b>-</b></u>

**17 . PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

	<u>30/09/2024</u>	<u>01/01/2024</u>
	VND	VND
- Kinh phí công đoàn	223.711.763	111.584.426
- Bảo hiểm xã hội	168.778.583	-
- Bảo hiểm y tế	43.186.768	-
- Bảo hiểm thất nghiệp	40.504.676	-
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	-	65.000.000
	<u><b>476.181.790</b></u>	<u><b>176.584.426</b></u>

**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 hợp nhất**  
Cho kỳ kế toán Quý III năm 2024

**18 . VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH**

	01/01/2024		Trong kỳ		30/09/2024	
	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>						
- Vay bên liên quan	225.500.000	-	-	225.500.000	-	-
- Bà Lê Thị Anh	225.500.000	-	-	225.500.000	-	-
- Vay bên khác	124.280.439.330	124.280.439.330	236.372.012.416	261.835.330.944	98.817.120.802	98.817.120.802
- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - CN Đan Phượng (1)	27.000.000.000	27.000.000.000	18.937.163.000	32.160.900.000	13.776.263.000	13.776.263.000
- Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Sơn Tây (2)	95.234.439.330	95.234.439.330	188.034.849.416	200.428.430.944	82.840.857.802	82.840.857.802
- Vay cá nhân	2.046.000.000	2.046.000.000	29.400.000.000	29.246.000.000	2.200.000.000	2.200.000.000
- Vay và nợ dài hạn đến hạn trả Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Sơn Tây (3)	10.906.602.270	10.906.602.270	5.490.301.135	14.919.280.000	1.477.623.405	1.477.623.405
- Vay và nợ dài hạn đến hạn trả Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Tây Hà Nội (4)	235.933.321	235.933.321	-	106.800.003	129.133.318	129.133.318
	<b>135.648.474.921</b>	<b>135.422.974.921</b>	<b>241.862.313.551</b>	<b>277.086.910.947</b>	<b>100.423.877.525</b>	<b>100.423.877.525</b>
<b>b) Vay dài hạn</b>						
- Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Sơn Tây (3)	33.566.076.724	33.566.076.724	-	5.490.301.135	28.075.775.589	28.075.775.589
- Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Tây Hà Nội (4)	37.000.000	37.000.000	-	-	37.000.000	37.000.000
	<b>33.603.076.724</b>	<b>33.603.076.724</b>	<b>-</b>	<b>5.490.301.135</b>	<b>28.112.775.589</b>	<b>28.112.775.589</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 hợp nhất**  
Cho kỳ kế toán Quý III năm 2024

**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-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 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 244329.24.830.2711868.TD ngày 18 tháng 09 năm 2024, 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
- Mục đích cấp tín dụng: Cấp tín dụng phục vụ hoạt động thi công xây lắp, kinh doanh ván gỗ ép, gỗ cốppha của khách hàng và Chi nhánh Miền Trung.  
Thời hạn duy trì HMTD: kể từ ngày giao kết Hợp đồng này đến ngày 05/09/2025.  
Khoản vay được đảm bảo theo Danh mục tài sản đảm bảo đính kèm chi tiết hợp đồng này bao gồm: Máy móc thiết bị, Bất động sản, Phương tiện vận tải và hàng hoá, quyền đòi nợ hình thành từ phương án MB tài trợ theo Hợp đồng thế chấp số 159777.23.830.2711868.BD ngày 08/09/2023 giữa MB và khách hàng.

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

- (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.

**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 hợp nhất**  
Cho kỳ kế toán Quý III năm 2024

+ 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:

- 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.

- (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.

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

**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
Cho kỳ kế toán Quý III năm 2024

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

**19 . 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		Lợi ích cổ đông không kiểm soát		Cộng	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Năm 2023</b>												
Tại ngày 01/01/2023	747.525.860.000	(71.250.000)	764.692.569	38.094.669.592	4.111.958.129	790.425.930.290						
Lãi/lỗ trong năm 2023	-	-	-	4.966.401.363	(12.182.124)	4.954.219.239						
Chia cổ tức	-	-	-	-	(65.000.000)	(65.000.000)						
<b>Tại ngày 31/12/2023</b>	<b>747.525.860.000</b>	<b>(71.250.000)</b>	<b>764.692.569</b>	<b>43.061.070.955</b>	<b>4.034.776.005</b>	<b>795.315.149.529</b>						
<b>Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/09/2024</b>												
Số dư đầu kỳ này	747.525.860.000	(71.250.000)	764.692.569	43.061.070.955	4.034.776.005	795.315.149.529						
Lãi/lỗ trong kỳ này	-	-	-	14.481.563.678	28.948.948	14.510.512.626						
Chia cổ tức bằng cổ phiếu (*)	29.887.700.000	-	-	(29.887.700.000)	-	-						
Tăng/giảm khác do công ty con tăng vốn điều lệ	-	-	-	(50.741.433)	7.050.741.433	7.000.000.000						
Tăng/giảm khác do hợp nhất	-	-	-	-	3.395.558	3.395.558						
<b>Số dư cuối kỳ này</b>	<b>777.413.560.000</b>	<b>(71.250.000)</b>	<b>764.692.569</b>	<b>27.604.193.200</b>	<b>11.117.861.944</b>	<b>816.829.057.713</b>						

(\*) Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/2024/NQ-ĐHĐCĐ/TLD ngày 03/05/2024 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.



**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 hợp nhất**  
Cho kỳ kế toán Quý III năm 2024

**b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

	Tỷ lệ (%)	Cuối kỳ VND	Tỷ lệ (%)	Đầu kỳ VND
Ông Nguyễn An Ngọc	13,215%	102.738.190.000	13,215%	98.786.730.000
Ông Nguyễn An Quân	10,406%	80.895.070.000	10,405%	77.783.730.000
Cổ phiếu quỹ	76,379%	593.780.300.000	76,379%	570.955.400.000
	<b>100%</b>	<b>777.413.560.000</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 01/01/2024 đến ngày 30/09/2024 VND	Từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/09/2023 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	777.413.560.000	747.525.860.000
- <i>Vốn góp đầu kỳ</i>	747.525.860.000	747.525.860.000
- <i>Vốn góp tăng trong kỳ</i>	29.887.700.000	-
- <i>Vốn góp cuối kỳ</i>	777.413.560.000	747.525.860.000
- <i>Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm</i>	-	-

**d) Cổ phiếu**

	30/09/2024	01/01/2024
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	77.741.356	74.752.586
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	77.741.356	74.752.586
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	77.741.356	74.752.586
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	77.741.356	74.752.586
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	77.741.356	74.752.586
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND)	10.000	10.000

**e) Các quỹ công ty**

	30/09/2024 VND	01/01/2024 VND
Quỹ đầu tư phát triển	764.692.569	764.692.569
	<b>764.692.569</b>	<b>764.692.569</b>

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

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	425.061.662.665	197.259.650.394
	<b>425.061.662.665</b>	<b>197.259.650.394</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 hợp nhất**  
Cho kỳ kế toán Quý III năm 2024**21 . CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU**

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Giảm giá hàng bán	477.135.668	132.190.000
	<b>477.135.668</b>	<b>132.190.000</b>

**22 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ	392.569.630.669	183.270.956.273
	<b>392.569.630.669</b>	<b>183.270.956.273</b>

**23 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	2.927.875.308	4.756.713.494
	<b>2.927.875.308</b>	<b>4.756.713.494</b>

**24 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Lãi tiền vay	7.024.460.941	8.757.117.806
Lỗ chuyển nhượng công ty liên kết	-	85.957.478
	<b>7.024.460.941</b>	<b>8.843.075.284</b>

**25 . CHI PHÍ BÁN HÀNG**

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.552.154.037	1.726.843.557
Chi phí khác bằng tiền	93.289.471	2.311.883
	<b>6.645.443.508</b>	<b>1.729.155.440</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 hợp nhất**  
Cho kỳ kế toán Quý III năm 2024**26 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí nhân viên	2.563.245.966	1.995.224.024
Chi phí khấu hao tài sản cố định	272.912.566	466.521.149
Thuế, phí, lệ phí	47.577.671	10.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	649.749.900	973.255.367
Chi phí khác bằng tiền	1.284.274.753	969.008.526
	<b>4.817.760.856</b>	<b>4.414.009.066</b>

**27 . CHI PHÍ KHÁC**

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Phạt chậm nộp, truy thu thuế, bảo hiểm	284.319.324	108.798.414
Khấu hao xe trên 1,6 tỷ	52.785.288	86.913.095
Chi phí khấu hao TSCĐ không sử dụng	-	79.121.826
Xử lý công nợ	140.544	203.266
Chi phí khác	15.050.012	62.555.000
	<b>352.295.168</b>	<b>337.591.601</b>

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

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	1.689.339.779	548.474.896
	<b>1.689.339.779</b>	<b>548.474.896</b>

**29 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể phân phối cho các cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty được thực hiện dựa trên các số liệu sau:

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Lợi nhuận sau thuế	14.481.563.678	2.761.481.611
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	14.481.563.678	2.761.481.611
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	77.358.180	74.752.586
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>187</b>	<b>37</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 hợp nhất**  
Cho kỳ kế toán Quý III năm 2024**30 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH**

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

	Giá trị sổ kế toán			
	30/09/2024		01/01/2024	
	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	27.738.113.196	-	7.912.283.707	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	144.781.056.308	(2.578.093.028)	101.425.844.385	(2.578.093.028)
Các khoản cho vay	36.000.000.000	-	51.280.000.000	-
Đầu tư ngắn hạn	8.632.504.667	-	8.299.852.629	-
	<b>217.151.674.171</b>	<b>(2.578.093.028)</b>	<b>168.917.980.721</b>	<b>(2.578.093.028)</b>
			Giá trị sổ kế toán	
			30/09/2024	01/01/2024
			VND	VND
<b>Nợ phải trả tài chính</b>				
Vay và nợ			128.536.653.114	169.251.551.645
Phải trả người bán, phải trả khác			99.558.938.253	24.597.717.472
Chi phí phải trả			114.193.948	-
			<b>228.209.785.315</b>	<b>193.849.269.117</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 năm tài chính 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.

**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 hợp nhất**  
Cho kỳ kế toán Quý III năm 2024**Rủi ro về giá:**

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 năm tài chính Công ty chưa có kế hoạch bán các khoản đầu tư này.

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
<b>Tại ngày 30/09/2024</b>				
Đầu tư ngắn hạn	8.632.504.667	-	-	8.632.504.667
	<b>8.632.504.667</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>8.632.504.667</b>
<b>Tại ngày 01/01/2024</b>				
Đầu tư ngắn hạn	8.299.852.629	-	-	8.299.852.629
	<b>8.299.852.629</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>8.299.852.629</b>

**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).

**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 hợp nhất**  
Cho kỳ kế toán Quý III năm 2024

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
<b>Tại ngày 30/09/2024</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	27.738.113.196	-	-	27.738.113.196
Phải thu khách hàng, phải thu khác	142.202.963.280	-	-	142.202.963.280
Các khoản cho vay	36.000.000.000	-	-	36.000.000.000
	<u>205.941.076.476</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>205.941.076.476</u>
<b>Tại ngày 01/01/2024</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	7.912.283.707	-	-	7.912.283.707
Phải thu khách hàng, phải thu khác	98.847.751.357	-	-	98.847.751.357
Các khoản cho vay	51.280.000.000	-	-	51.280.000.000
	<u>158.040.035.064</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>158.040.035.064</u>

**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:

**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 hợp nhất**  
Cho kỳ kế toán Quý III năm 2024

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
<b>Tại ngày 30/09/2024</b>				
Vay và nợ	100.423.877.525	28.112.775.589	-	128.536.653.114
Phải trả người bán, phải trả khác	99.558.938.253	-	-	99.558.938.253
Chi phí phải trả	114.193.948	-	-	114.193.948
	<u>200.097.009.726</u>	<u>28.112.775.589</u>	<u>-</u>	<u>228.209.785.315</u>
<b>Tại ngày 01/01/2024</b>				
Vay và nợ	135.648.474.921	33.603.076.724	-	169.251.551.645
Phải trả người bán, phải trả khác	24.597.717.472	-	-	24.597.717.472
	<u>160.246.192.393</u>	<u>33.603.076.724</u>	<u>-</u>	<u>193.849.269.117</u>

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.

**31 . THÔNG TIN VỀ BÊN LIÊN QUAN**

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

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
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
Thành viên Ban Tổng Giám đốc	
Thành viên Hội đồng quản trị	
Thành viên Ban Kiểm soát	
Kế toán trưởng	
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng công trình Văn hóa Thăng Long (đổi tên từ "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 và là con dâu Chủ tịch HĐQT
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 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 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 hợp nhất**  
Cho kỳ kế toán Quý III năm 2024**Giao dịch phát sinh trong kỳ:**

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
<b>Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Chế biến Lâm sản An Khang</b>		
Bán hàng hoá, dịch vụ	3.755.112.748	2.099.167.500
Thu lại tiền tạm ứng thi công	-	40.000.000.000
<b>Bà Trần Thị Thành</b>		
Chi cho vay	-	8.000.000.000
Thu lại tiền cho vay	-	3.000.000.000
<b>Bà Lê Thị Ánh</b>		
Thu hoàn tạm ứng	-	1.700.000.000
Thu lại tiền cho vay	580.000.000	-
Công ty trả tiền vay	225.500.000	-
<b>Ông Trần Đức Mưu</b>		
Chi tiền tạm ứng	-	10.000.000.000
Thu hoàn tạm ứng	-	53.600.000.000
<b>Ông Nguyễn An Dũng</b>		
Chi tiền tạm ứng	-	34.500.000.000
Thu hoàn tạm ứng	-	48.000.000.000
Thu tiền cho vay	5.000.000.000	-

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

Họ và tên	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Ông Nguyễn An Ngọc	130.400.000	193.320.000
Ông Nguyễn An Quân	127.800.000	114.750.000
Ông Phạm Văn Cường	104.500.000	89.550.000
Ông Phạm Văn Tuyển	132.210.000	114.750.000
Ông Nguyễn Thanh Hải	34.200.000	69.150.000
Bà Lê Thị Huyền Thanh	57.750.000	42.750.000
Ông Trần Đức Mưu	18.000.000	76.050.000
Bà Trương Thị Hà	58.500.000	61.877.500
Bà Trần Thị Nga	99.750.000	83.250.000



**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 hợp nhất**  
Cho kỳ kế toán Quý III năm 2024

**32 . SỐ LIỆU SO SÁNH**

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 01/01/2024 và các thuyết minh tương ứng là số liệu đã được kiểm toán. Số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và các thuyết minh tương ứng cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/09/2023 là số liệu do công ty lập.



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 10 năm 2024