

CÔNG TY CỔ PHẦN
PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM



CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence - Freedom - Happiness

Số/No.14/CBTT-LIDECO-2026

Ha Noi, ngày 28 tháng 07 năm 2026

Ha Noi, day 28 month 07 year 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN
TRÊN CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ
CỦA SGDCK TP.HCM

**DISCLOSURE OF INFORMATION ON THE
HOCHIMINH STOCK EXCHANGE'S PORTAL**

Kính gửi/ To: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước/*The State Securities
Commission*

- Sở Giao dịch Chứng khoán Việt Nam/*Vietnam Exchange*

- Sở Giao dịch chứng khoán TP.HCM/*Hochiminh Stock
Exchange*

- Tên tổ chức/Organization name: Công ty cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm/
Tu liem urban development joint stock company
- Mã chứng khoán/Securities Symbol: NTL
- Địa chỉ trụ sở chính/Address: Số 8 Đường Hoàng Tăng Bí – Phường Đông
Ngạc – Thành Phố Hà Nội/No.8 Hoang Tang Bi street, Dong Ngac ward, Ha
Noi city.
- Điện thoại/Telephone: 024.22213518
- Email: cbtt@lideco.vn
- Người thực hiện công bố thông tin/Submitted by: Ông Lê Minh Tuấn/mr Le
Minh Tuan
- Chức vụ/Position: Chủ tịch HĐQT/Chairman of B.O.D

Loại thông tin công bố: ☒ định kỳ ☐ bất thường ☐ 24h ☐ theo yêu cầu

Information disclosure type: ☒ Periodic ☐ Irregular ☐ 24 hours ☐ On demand

Nội dung thông tin công bố (*)/ Content of Information disclosure (*):

Báo cáo tài chính tổng hợp quý 2 năm 2026 và giải trình chênh lệch lợi nhuận sau
thuế/*The second quarter of 2026 Combined financial statements and explanation of
differences in profit after tax.*

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày
28/07/2026 tại đường dẫn: <http://lideco.vn/?p=9503>

This information was disclosed on Company on date 28/07/2026 Available at:
<http://lideco.vn/?p=9503>

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



I declare that all information provided in this paper is true and accurate; I shall be legally responsible for any misrepresentation.

Tài liệu đính kèm/*Attachment:*
BCTC/*Financial statements*
Công văn/*Official dispatch*

Người đại diện theo pháp luật

Legal representative

(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)

(Signature, full name, position, and seal)



CHỦ TỊCH HĐQT

Lê Minh Tuấn



BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

TÀI SẢN	Mã số	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1	2	3	4
A.TÀI SẢN NGẮN HẠN	100	1.983.181.384.601	1.831.519.305.735
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	225.487.429.654	511.664.808.384
1.Tiền	111	18.330.601.045	30.164.808.384
2.Các khoản tương đương tiền	112	207.156.828.609	481.500.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	671.163.237.604	600.342.872.174
1. Chứng khoán kinh doanh	121	596.995.292.371	478.049.707.066
2. Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán kinh doanh (	122	(25.083.690.382)	(24.206.834.892)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	99.251.635.615	146.500.000.000
4. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	124		
5. Đầu tư ngắn hạn khác	125		
6. Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư ngắn hạn khác (*)	126		
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130	295.819.178.702	148.933.248.417
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	29.229.499.990	29.229.499.990
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	136.947.788.566	15.231.696.537
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		
4. Phải thu theo tiến độ hợp đồng xây dựng	134		
5. Phải thu ngắn hạn khác	135	129.641.890.146	104.472.051.890
6. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi (*)	136		
7. Tài sản thiếu chờ xử lý	137		
IV. Hàng tồn kho	140	772.276.986.867	567.214.343.357
1. Hàng tồn kho	141	772.276.986.867	567.214.343.357
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		
V. Tài sản sinh học ngắn hạn	150		
1. Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	151		
2. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	152		
3. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học ngắn hạn (*)	153		
VI. Tài sản ngắn hạn khác	160	18.434.551.774	3.364.033.403
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	83.710.075	181.071.130
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162	18.350.841.699	3.182.962.273
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163		
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	164		
5. Tài sản ngắn hạn khác	165		
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200	76.724.311.576	78.840.637.516
I. Các khoản phải thu dài hạn	210	5.000.000	5.000.000
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		
5. Phải thu dài hạn khác	215	5.000.000	5.000.000
6. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	216		
II. Tài sản cố định	220	39.500.339.855	41.339.031.045

1. Tài sản cố định hữu hình	221	39.469.486.519	41.292.751.043
- Nguyên giá	222	63.770.682.005	63.565.432.005
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223	(24.301.195.486)	(22.272.680.962)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		
- Nguyên giá	225		
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226		
3. Tài sản cố định vô hình	227	30.853.336	46.280.002
- Nguyên giá	228	420.028.000	420.028.000
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229	(389.174.664)	(373.747.998)
III. Tài sản sinh học dài hạn	230		
1. Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ	231		
a) Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ chưa đến giai đoạn trưởng thành	232		
b) Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ đến giai đoạn trưởng thành	233		
- Nguyên giá	234		
- Giá trị khấu hao lũy kế (*)	235		
2. Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần dài hạn	236		
3. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần dài hạn	237		
4. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học dài hạn (*)	238		
IV. Bất động sản đầu tư	240		
- Nguyên giá	241		
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	242		
V. Tài sản dở dang dài hạn	250	10.731.253.192	10.731.253.192
1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	251	10.731.253.192	10.731.253.192
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	260	26.004.980.980	26.004.980.980
1. Đầu tư vào công ty con	261		
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	262		
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263	26.004.980.980	26.004.980.980
4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn (*)	264		
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265		
6. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn (*)	266		
VII. Tài sản dài hạn khác	270	482.737.549	760.372.299
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	482.737.549	760.372.299
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272		
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	273		
4. Tài sản dài hạn khác	274		
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)	280	2.059.905.696.177	1.910.359.943.251

NGUỒN VỐN	Mã số	Số cuối kỳ	Số đầu năm
C. Nợ phải trả	300	411.890.865.047	279.576.405.009
I. Nợ ngắn hạn	310	235.593.905.111	254.348.978.009
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	16.981.711.851	10.743.641.016
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	3.818.971.957	3.804.030.650
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	11.788.957.731	24.887.988.617
5. Phải trả người lao động	315	1.988.750.750	7.623.945.618
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	9.642.737.437	9.722.027.604
7. Phải trả nội bộ ngắn hạn	317		

8. Phải trả theo tiến độ hợp đồng xây dựng ngắn hạn	318		
9. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319		
10. Phải trả ngắn hạn khác	320	168.811.478.682	168.858.219.783
11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321		
12. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322		
13. Quỹ khen thưởng phúc lợi	323	22.561.296.703	28.709.124.721
14. Quỹ bình ổn giá	324		
15. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	325		
II. Nợ dài hạn	330	176.296.959.936	25.227.427.000
1. Phải trả dài hạn người bán	331		
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước dài hạn	333		
4. Chi phí phải trả dài hạn	334		
5. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	335		
6. Phải trả nội bộ dài hạn	336		
7. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337		
8. Phải trả dài hạn khác	338	10.860.233.000	10.860.233.000
9. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	165.436.726.936	14.367.194.000
10. Trái phiếu chuyển đổi	340		
11. Cổ phiếu ưu đãi	341		
12. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342		
13. Dự phòng phải trả dài hạn	343		
14. Quỹ phát triển khoa học công nghệ	344		
D. Vốn chủ sở hữu	400	1.648.014.831.130	1.630.783.538.242
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	1.219.799.000.000	1.219.799.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a	1.219.799.000.000	1.219.799.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		
5. Cổ phiếu mua lại của chính mình (*)	415	-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	428.215.831.130	410.984.538.242
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a	408.894.538.242	410.984.538.242
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b	19.321.292.888	
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440= 300 + 400)	440	2.059.905.696.177	1.910.359.943.251

Lập biểu

Nguyễn Kim Huệ

Kế toán trưởng

Đỗ Huy Khải

Hà nội, ngày 28 tháng 7 năm 2026
Người đại diện theo pháp luật

Lê Minh Tuấn

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP

Quý II năm 2026

Chỉ tiêu	Mã số	Quý II		Luỹ kế năm	
		Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1	2	4	5	6	7
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	4.747.755.805	6.141.339.620	9.215.503.736	9.622.095.999
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02				
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp D	10	4.747.755.805	6.141.339.620	9.215.503.736	9.622.095.999
4. Giá vốn hàng bán	11	4.008.892.565	5.411.861.928	7.200.132.059	8.078.700.730
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch	20	738.863.240	729.477.692	2.015.371.677	1.543.395.269
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động	21				
7. Doanh thu từ hoạt động tài chính	22	23.385.015.052	20.859.787.854	36.970.405.026	33.823.638.936
8. Chi phí tài chính	23	12.185.879.871	(408.900.206)	923.426.265	(10.977.230.457)
Trong đó: chi phí lãi vay	24				
9. Chi phí bán hàng	25		4.142.190		98.142.190
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.858.634.418	10.048.331.692	13.421.457.457	20.814.477.471
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30	6.079.364.003	11.945.691.870	24.640.892.981	25.431.645.001
12. Thu nhập khác	31	105.942.773	12.808.860	134.965.753	33.747.845
13. Chi phí khác	32	184.000.019	9.112.735.554	499.394.099	13.565.032.762
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40	(78.057.246)	(9.099.926.694)	(364.428.346)	(13.531.284.917)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50	6.001.306.757	2.845.765.176	24.276.464.635	11.900.360.084
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	1.237.061.357	1.395.158.407	4.955.171.747	4.097.208.827
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52				
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60	4.764.245.400	1.450.606.769	19.321.292.888	7.803.151.257
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70	39	12	158	59
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71				-

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Hà nội, ngày 28 tháng 7 năm 2026

Người đại diện theo pháp luật



Nguyễn Kim Huệ



Đỗ Huy Khải



Lê Minh Tuấn

LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP

Theo phương pháp trực tiếp

Quý II năm 2026

Chỉ tiêu	Mã số	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này		Năm trước
		Năm nay	Năm trước	
1	2	4	5	6
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	1	134.015.808.343	4.279.814.147	29.001.081.227
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hoá và dịch vụ	2	(238.520.774.159)	(7.182.255.590)	(22.492.690.737)
3. Tiền chi trả cho người lao động	3	(18.097.800.436)	(12.771.381.299)	(28.668.140.700)
4. Tiền lãi vay đã trả	4	-	-	-
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	5	(12.726.643.314)	(192.129.166.461)	(194.747.814.373)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	6	48.063.208.687	12.003.226.738	488.418.198.182
7. Tiền chi khác cho các hoạt động kinh doanh	7	(357.609.357.121)	(184.762.728.058)	(275.438.414.675)
Lưu chuyển thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(444.875.558.000)	(380.562.490.523)	(3.927.781.076)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư		-	-	
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và tài sản dài hạn k	21	(205.250.000)	-	(61.607.744)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài	22	-	-	2.350.256.142
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị kh	24	-	-	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	7.833.896.334	1.053.642.624	43.868.913.679
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	7.628.646.334	1.053.642.624	46.157.562.077
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31	-	-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu	32	-	-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	151.069.532.936	-	14.367.194.000
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	-	-	-
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	-	-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	-	(121.979.900.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	151.069.532.936	-	(107.612.706.000)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	(286.177.378.730)	(379.508.847.899)	(65.382.924.999)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	511.664.808.384	577.047.733.383	577.047.733.383
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	225.487.429.654	197.538.885.484	511.664.808.384

Hà nội, ngày 28 tháng 7 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Người đại diện theo pháp luật



Nguyễn Kim Huệ

Đỗ Huy Khải

Lê Minh Tuấn

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Số 8 đường Hoàng Tăng Bí, phường Đông Ngạc, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ II NĂM 2026

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Quý II Năm 2026

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm (sau đây gọi tắt là “Công ty”) là công ty cổ phần.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là đầu tư xây dựng khu đô thị nhà ở, kinh doanh bất động sản, xây lắp hạ tầng công trình dân dụng.

3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là: Xây dựng hạ tầng đô thị; Tổ chức kinh doanh nhà; Kinh doanh bất động sản; Tổ chức kinh doanh dịch vụ chung cư.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty không quá 12 tháng.

5. Đặc điểm hoạt động của Công ty trong kỳ có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính

Doanh thu và lợi nhuận của Công ty trong kỳ chủ yếu từ doanh thu tài chính (lãi tiền gửi và lãi từ đầu tư chứng khoán kinh doanh).

6. Cấu trúc Công ty

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

Tên đơn vị	Địa chỉ
- Chi nhánh Công ty cổ phần Phát triển đô thị Từ Liêm – Lideco Hạ Long	Tầng 1+2 Tháp B tòa nhà Lideco Hạ Long, đường Trần Hưng Đạo, phường Trần Hưng Đạo, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam
- Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm – Xí nghiệp 1	Phòng 203 Tòa nhà CT1 lô G Xuân Đình, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội
- Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm – BQL Dự án Dịch Vọng	Tầng 1 tòa nhà NO6B2, KĐT mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

7. Nhân viên

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán Công ty có 100 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 97 nhân viên).

8. Khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính

Thông tin trên Báo cáo tài chính đảm bảo tính so sánh giữa các kỳ

9. Thuyết minh các thông tin khác trên Báo cáo tài chính:

Các thông tin khác như : Giao dịch với các bên liên quan trong kỳ và sự kiện phát sinh trọng yếu sau ngày kết thúc kỳ kế toán được trình bày theo quy định.

II. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Kỳ kế toán:

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

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Số 8 đường Hoàng Tăng Bí, phường Đông Ngạc, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ II NĂM 2026

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do việc thu, chi được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các chuẩn mực kế toán theo quyết định tại Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 và các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

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

Ban lãnh đạo công ty đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính quý, 6 tháng và năm.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN, ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN VÀ CÁC QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT CÓ LIÊN QUAN ÁP DỤNG.

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính.

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

Các đơn vị trực thuộc hình thành bộ máy kế toán riêng, hạch toán phụ thuộc. Báo cáo tài chính tổng hợp của toàn Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp Báo cáo tài chính của các đơn vị trực thuộc. Giao dịch và số dư giữa các đơn vị trực thuộc được loại trừ khi lập Báo cáo tài chính tổng hợp.

2. Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền.

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

3. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính.

a). Chứng khoán kinh doanh.

Khoản đầu tư được phân loại là chứng khoán kinh doanh khi nắm giữ vì mục đích mua bán để kiếm lời.

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh. Các chi phí mua chứng khoán kinh doanh (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, phí ngân hàng, được hạch toán vào chi phí tài chính trong kỳ. Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm Công ty có quyền sở hữu, cụ thể như sau:

Chứng khoán kinh doanh của Công ty là chứng khoán niêm yết, được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh (T+0).

Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi chứng khoán kinh doanh được mua được hạch toán giảm giá trị của chính chứng khoán kinh doanh đó. Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi chứng khoán kinh doanh được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Số 8 đường Hoàng Tăng Bí, phường Đông Ngạc, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ II NĂM 2026

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập cho từng loại chứng khoán được mua bán trên thị trường và có giá trị hợp lý thấp hơn giá gốc. Giá trị hợp lý của chứng khoán kinh doanh được xác định như sau:

- Đối với chứng khoán niêm yết trên thị trường chứng khoán: giá đóng cửa tại ngày gần nhất có giao dịch tính đến thời điểm kết thúc quý, năm tài chính.
- Đối với cổ phiếu đã đăng ký giao dịch trên thị trường giao dịch của các công ty đại chúng chưa niêm yết và các doanh nghiệp Nhà nước thực hiện cổ phần hóa dưới hình thức chào bán chứng khoán ra công chúng (UPCOM): giá tham chiếu bình quân trong 30 ngày giao dịch liền kề gần nhất trước thời điểm kết thúc năm tài chính do Sở Giao dịch chứng khoán công bố.

Tăng, giảm số dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh cần phải trích lập tại ngày kết thúc quý, năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

Lãi hoặc lỗ từ việc chuyển nhượng chứng khoán kinh doanh được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính. Giá vốn được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền di động.

b). Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn.

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn của Công ty chỉ bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn. Thu nhập lãi từ các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu.

c). Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác.

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

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

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

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

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí tài chính.

4. Nguyên tắc kế toán các khoản phải thu

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, phải thu nội bộ và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Số 8 đường Hoàng Tăng Bí, phường Đồng Ngạc, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ II NĂM 2026

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

- Phải thu nội bộ phản ánh các khoản phải thu các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc. Khoản phải thu nội bộ này được loại trừ với khoản phải trả nội bộ khi lập báo cáo tài chính tổng hợp quý, năm tài chính.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

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

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:
 - 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ trên 6 tháng đến dưới 1 năm.
 - 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm.
 - 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm.
 - 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên.
- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

5. Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho

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

- Nguyên vật liệu, hàng hóa: bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm tất cả chi phí phát sinh liên quan đến hoạt động sản xuất đầu tư xây dựng dự án, hạng mục công trình kinh doanh của Công ty.

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

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

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

6. Nguyên tắc kế toán và khấu hao tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

Loại tài sản cố định
Nhà cửa, vật kiến trúc

Số năm
6 – 25

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Số 8 đường Hoàng Tăng Bí, phường Đông Ngạc, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ II NĂM 2026

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Máy móc và thiết bị, trang thiết bị văn phòng	3 – 10
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	6 – 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	3

7. Nguyên tắc kế toán và khấu hao tài sản vô hữu hình

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định vô hình của Công ty chỉ bao gồm Chương trình phần mềm máy tính. Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hóa. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 3 năm.

8. Nguyên tắc kế toán các hợp đồng hợp tác kinh doanh.

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (“BCC”) là thỏa thuận bằng hợp đồng của hai hoặc nhiều bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Việc xác định phương pháp kế toán áp dụng căn cứ vào bản chất thực tế của từng hợp đồng, đặc biệt là sự tồn tại hay không của quyền đồng kiểm soát. Đồng kiểm soát được xác định khi các quyết định liên quan đến các hoạt động chủ yếu của BCC đòi hỏi phải có sự đồng thuận của tất cả các bên có quyền kiểm soát chung, không phụ thuộc vào tỷ lệ góp vốn hay hình thức pháp lý của hợp đồng.

Trong mọi trường hợp, khi Công ty là bên nhận tiền hoặc tài sản của các bên khác đóng góp cho BCC, khoản nhận này được ghi nhận là nợ phải trả, không được ghi nhận vào vốn chủ sở hữu.

BCC theo hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát

Hoạt động hợp tác này không dẫn đến việc thành lập cơ sở kinh doanh mới. Công ty ghi nhận trên Báo cáo tài chính của mình:

- Các tài sản do Công ty kiểm soát;
 - Các khoản nợ phải trả phải gánh chịu;
 - Các khoản doanh thu được chia từ việc bán hàng hoặc cung cấp dịch vụ của BCC; và
- Các khoản chi phí phải gánh chịu.

9. Nguyên tắc kế toán các khoản chi phí chờ phân bổ.

a) Phản ánh các chi phí thực tế đã phát sinh (bao gồm các chi phí đã trả tiền trước và các chi phí chưa trả tiền trước) nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động SXKD của nhiều kỳ kế toán và việc phân bổ các khoản chi phí này vào chi phí SXKD của các kỳ kế toán sau.

b) Các nội dung được phản ánh là chi phí chờ phân bổ của Công ty, bao gồm:

- Công cụ, dụng cụ, đồ dùng liên quan đến hoạt động kinh doanh trong nhiều kỳ kế toán;
- Chi phí sửa chữa, bảo dưỡng định kỳ TSCĐ liên quan đến hoạt động kinh doanh trong nhiều kỳ kế toán;
- Các khoản chi phí chờ phân bổ khác không thỏa mãn điều kiện là TSCĐ.

Các công cụ, dụng cụ của Công ty đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 2 năm.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Số 8 đường Hoàng Tăng Bí, phường Đông Ngạc, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ II NĂM 2026

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

10. Nguyên tắc ghi nhận các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

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

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

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

11. Nguyên tắc ghi nhận vay và vốn hóa khoản chi phí đi vay.

Công ty theo dõi chi tiết các khoản vay cho từng đơn vị cho vay và theo từng hạng mục công trình dự án vay vốn.

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh trực tiếp đến các khoản vay. Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh và được vốn hóa chi phí đi vay trong thời gian đầu tư xây dựng hạng mục, công trình của dự án.

12. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần

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

13. Nguyên tắc Phân phối lợi nhuận, trả cổ tức.

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho chủ sở hữu sau khi đã trích lập các quỹ theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên.

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

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

14. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản mà Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua.
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Số 8 đường Hoàng Tăng Bí, phường Đông Ngạc, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ II NĂM 2026

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

Trường hợp khách hàng có quyền hoàn thiện nội thất của bất động sản và Công ty thực hiện việc hoàn thiện nội thất của bất động sản theo đúng thiết kế, mẫu mã, yêu cầu của khách hàng theo một hợp đồng hoàn thiện nội thất bất động sản riêng thì doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành, bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp.
- Công ty đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong năm được căn cứ vào kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính.

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

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

Trường hợp thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, doanh thu được ghi nhận một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước nếu thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và Công ty không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức.
- Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản.
- Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê.
- Giá vốn của hoạt động cho thuê được ước tính tương đối đầy đủ.

Tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ

15. Nguyên tắc ghi nhận các khoản chi phí

Chi phí là những khoản làm giảm lợi ích kinh tế được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa.

Các khoản chi phí và khoản doanh thu do nó tạo ra phải được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Trong trường hợp nguyên tắc phù hợp xung đột với nguyên tắc thận trọng, chi phí được ghi nhận căn cứ vào bản chất và qui định của các chuẩn mực kế toán để đảm bảo phản ánh giao dịch một cách trung thực, hợp lý.

Các khoản chi phí không được coi là chi phí tính thuế TNDN theo quy định của Luật thuế nhưng có đầy đủ hóa đơn chứng từ và đã hạch toán đúng theo Chế độ kế toán thì không được ghi giảm chi phí kế toán mà chỉ điều chỉnh trong quyết toán thuế TNDN để làm tăng số thuế TNDN phải nộp.

16. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp là thuế thu nhập hiện hành, là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Số 8 đường Hoàng Tăng Bí, phường Đông Ngạc, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ II NĂM 2026

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

17. Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

18. Báo cáo theo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ II NĂM 2026

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
a. Tiền	18.330.601.045	30.164.808.384
- Tiền mặt	2.854.695.477	1.887.839.283
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	15.475.905.568	28.276.969.101
b. Các khoản tương đương tiền	207.156.828.609	481.500.000.000
- Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	206.500.000.000	481.500.000.000
- Lãi NH dự thu	656.828.609	
Cộng	225.487.429.654	511.664.808.384

2. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn

- Chứng khoán kinh doanh

Là cổ phiếu niêm yết bao gồm:

Cổ phiếu	Số cuối kỳ				Số đầu năm		
	Số cổ phần	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
DBC	1.687.784	43.518.717.897	31.308.393.200	(12.210.324.697)	43.806.488.007	40.762.997.500	(3.043.490.507)
DXP	2.420.200	31.171.594.920	32.430.680.000				
HHS	2.800.000	40.906.150.623	31.780.000.000	(9.126.150.623)	39.073.046.068	32.937.500.000	(6.135.546.068)
HPX	3.465.500	14.614.912.399	14.520.445.000	(94.467.399)	14.614.912.399	16.634.400.000	
NAB	72.000	835.750.650	950.400.000				
PAN	3.969.600	91.429.955.697	90.903.840.000	(526.115.697)	39.267.211.769	44.226.000.000	
SGT	965.500	17.029.831.966	13.903.200.000	(3.126.631.966)	16.235.502.033	14.943.900.000	(1.291.602.033)
TCH	21.315.120	309.780.467.293	310.134.996.000		222.797.171.487	273.936.726.000	
TTA	4.297.000	47.707.910.926	50.274.900.000				
VAB					26.487.279.019	30.437.929.600	
DCM					75.768.096.284	62.031.900.000	(13.736.196.284)
Tổng		596.995.292.371	576.206.854.200	(25.083.690.382)	478.049.707.066	515.911.353.100	(24.206.834.892)

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính tổng hợp quý II năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Số 8 đường Hoàng Tăng Bí, phường Đông Ngạc, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ II NĂM 2026

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

-Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn.

Ngân hàng	Số cuối kỳ			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị thu hồi	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị thu hồi	Dự phòng
VietinBank- CN Tây HN	99.251.635.615	99.251.635.615		96.500.000.000	96.500.000.000	
SHB- CN Trần Thái Tông				50.000.000.000	50.000.000.000	

Là khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn 6 tháng giá trị ghi sổ bằng giá gốc, có lãi suất 6,1%/năm

3. Phải thu khách hàng

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu của khách hàng ngắn hạn	29.229.499.990		29.229.499.990	
Khách hàng mua nhà tại DA chung cư lô 4,5 đường Trần Hưng Đạo- Hạ Long	221.998.770		221.998.770	
Khách hàng- DA 23ha Bãi Muối- Hạ Long	28.423.585.000		28.423.585.000	
Các khách hàng khác	583.916.220		583.916.220	
Cộng	29.229.499.990		29.229.499.990	

4. Trả trước cho người bán

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Trả trước cho người bán ngắn hạn	136.947.788.566		15.231.696.537	
Dự án Dịch Vọng	5.513.778.160		3.314.240.600	
Dự án Quảng Ninh	130.057.545.600		11.746.106.447	
Các nhà cung cấp khác	1.376.464.806		171.349.490	
Cộng	136.947.788.566		15.231.696.537	

5. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu các bên liên quan				
Ông Nguyễn Hải Long- tạm ứng thực hiện các dự án của Công ty	53.016.545.150		56.457.545.150	
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác				
Tạm kê khai nộp thuế TNDN theo tỷ lệ 1% trên doanh thu thu tiền theo tiến độ của dự án	33.490.909		33.490.909	
Thuế GTGT kê khai theo tiến độ thu tiền	444.548.584		444.548.584	
Công ty cổ phần Tập đoàn Hà Đô- Phải thu kinh phí thực hiện dự án Dịch Vọng	45.907.810		659.720.720	
Công ty chứng khoán FPT	9.924.000.000		9.924.000.000	
Ông Nguyễn Hải Long- tạm ứng	10.130.000.000		10.130.000.000	
Ông Nguyễn Đăng Hai- tạm ứng	10.400.999.400		10.400.999.400	
Ông Phạm Ngọc Tuyền- tạm ứng	10.200.000.000		10.200.000.000	
Ông Nguyễn Huy Cương- tạm ứng	11.400.000.000		11.400.000.000	
Tạm ứng cá nhân khác	9.048.416.000		2.931.866.000	
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	14.596.372.384		239.095.876	
Lãi dự thu ngân hàng			1.173.175.342	
Phải thu tiền bảo trì căn chung cư chưa bán	401.609.909		401.609.909	
Cộng	129.641.890.146		104.472.051.890	

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Số 8 đường Hoàng Tăng Bí, phường Đồng Ngạc, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ II NĂM 2026

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

6. Hàng tồn kho

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Nguyên vật liệu, CCDC tồn kho	41.800.000	49.400.000
Hàng hóa bất động sản ⁽ⁱ⁾	27.999.748.431	27.999.748.431
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang ⁽ⁱⁱ⁾	744.235.438.436	539.165.194.926
Cộng	772.276.986.867	567.214.343.357

(i) Trong đó hàng hóa bất động sản bao gồm:

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Dự án khu chung cư lô 4,5 - đường Trần Hưng Đạo - thành phố Hạ Long	27.999.748.431	27.999.748.431
Cộng	27.999.748.431	27.999.748.431

(ii) Trong đó chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang bao gồm:

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Dự án Dịch Vọng (*)	569.725.825.055	490.274.123.645
Dự án Khu Đô thị mới Bắc Quốc lộ 32	2.670.259.039	2.670.259.039
Dự án nhà ở xã hội OXH-01	169.812.759.897	44.194.217.797
Các dự án khác	2.026.594.445	2.026.594.445
Cộng	744.235.438.436	539.165.194.926

* Dự án Khu đô thị mới Dịch Vọng tại phường Dịch Vọng, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy được UBND thành phố Hà Nội giao Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Nhà Từ Liêm (nay là Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm) làm chủ đầu tư tại Văn bản số 1438/CV-UB ngày 12/6/1997. Ngày 30/5/2025 Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội đã có Quyết định số 2747/QĐ-UBND về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương nâng mức tổng vốn đầu tư mới là 5.124,8 tỷ đồng và chấp thuận thời gian hoàn thành đến Q1/2029.

* Dự án Nhà ở xã hội OXH-01 thuộc dự án khu đô thị các phường Cao Thắng, Hà Khánh và Hà Lâm thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh giao cho Công ty cổ phần Phát triển đô thị Từ Liêm thực hiện theo quyết định số 2962/QĐ-UBND ngày 29/7/2025 với tổng mức đầu tư phê duyệt khoảng 967 tỷ đồng với quy mô 19 tầng tạo ra 850 căn hộ chung cư.

7. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
Nguyên giá					
Số đầu kỳ	43.135.783.062	3.170.795.968	14.571.995.909	2.686.857.066	63.565.432.005
Tăng trong kỳ				205.250.000	205.250.000
Giảm trong kỳ					
Số cuối kỳ	43.135.783.062	3.170.795.968	14.571.995.909	2.892.107.066	63.770.682.005
Giá trị hao mòn					
Số đầu năm	8.353.730.633	1.199.626.016	10.788.317.092	1.931.007.221	22.272.680.962
Khấu hao trong kỳ	860.419.338	255.812.394	667.738.488	244.544.304	2.028.514.524
Giảm trong kỳ					

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Số 8 đường Hoàng Tăng Bí, phường Đồng Ngạc, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ II NĂM 2026

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
Số cuối kỳ	9.214.149.971	1.455.438.410	11.456.055.580	2.175.551.525	24.301.195.486
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	34.782.052.429	1.971.169.952	3.783.678.817	755.849.845	41.292.751.043
Số cuối kỳ	33.921.633.091	1.715.357.558	3.115.940.329	716.555.541	39.469.486.519

Tài sản cố định vô hình

Tài sản	Nguyên giá	Tăng/ Giảm trong kỳ	Lũy kế khấu hao	Dư cuối kỳ
Phần mềm kế toán	420.028.000		(389.174.664)	30.853.336
Cộng	420.028.000		(389.174.664)	30.853.336

8. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Chi phí SXKD dở dang HĐ đầu tư dự án KD BĐS	10.731.253.192	10.731.253.192	10.731.253.192	10.731.253.192
Dự án CT3 Xuân Đình	10.731.253.192	10.731.253.192	10.731.253.192	10.731.253.192
Cộng	10.731.253.192	10.731.253.192	10.731.253.192	10.731.253.192

9. Đầu tư tài chính dài hạn

* Là khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bạch Đằng TMC. Công ty sở hữu 649.000 Cổ phiếu, chiếm 14,11% vốn của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bạch Đằng TMC (mã chứng khoán là BHT). Ngày 04/4/2023 Sở GDCK Hà Nội có quyết định số 30/QĐ-SGDCK về việc hủy giao dịch đối với cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bạch Đằng TMC nên mã BHT không còn niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán.

10. Phải trả người bán

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Ngắn hạn	16.981.711.851	10.743.641.016
Nhà cung cấp HĐ Bất động sản	16.921.036.315	10.395.518.551
Nhà cung cấp HĐ khác	60.675.536	348.122.465
Dài hạn		
Cộng	16.981.711.851	10.743.641.016

11. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Trả trước của các khách hàng	3.818.971.957	3.804.030.650
ĐA chung cư lô 4.5 Trần Hưng Đạo- QN	3.684.000.000	3.684.000.000
Các hoạt động khác	134.971.957	120.030.365
Cộng	3.818.971.957	3.804.030.650

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Số 8 đường Hoàng Tăng Bí, phường Đông Ngạc, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ II NĂM 2026

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)**12. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Số phải nộp trong kỳ</u>	<u>Số đã nộp trong kỳ</u>	<u>Số cuối kỳ</u>
a/ Thuế GTGT				
b/ Thuế TNDN	19.209.115.222	4.955.171.747	12.726.643.314	11.437.643.655
- Thuế TNDN theo KQKD	19.209.115.222	4.955.171.747	12.726.643.314	11.437.643.655
c/ Thuế TN cá nhân	5.678.873.395	3.406.994.237	8.734.553.556	351.314.076
d/ Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	5.891.054	5.891.054	
Tổng cộng	24.887.988.617	8.368.057.038	21.467.087.924	11.788.957.731

13. Chi phí phải trả ngắn hạn

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Ngắn hạn	9.642.737.437	9.722.027.604
Chi phí trích trước các HĐ dự án 23ha	3.000.272.727	3.000.272.727
Chi phí GPMB dự án BQL32	6.642.464.710	6.721.754.877
Dài hạn		
Cộng	9.642.737.437	9.722.027.604

14. Phải trả khác

Phải trả ngắn hạn khác	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Kinh phí công đoàn, ĐPCĐ, BHXH, BHYT..	142.407.333	366.288.140
Cty CP Tập đoàn Hà đô- Kinh phí thực hiện dự án Dịch Vọng	146.253.375.899	145.932.370.579
Khách hàng đặt cọc thuê VP, mua nhà đất	17.623.330.000	17.623.330.000
Phải trả tiền bảo trì các tòa nhà.	282.814.150	282.814.150
Phải trả bảo lãnh, thuế đất PNN Bắc QL 32 thu hộ	6.754.846	12.645.900
Phải trả ngắn hạn khác	4.502.796.454	4.640.771.014
Cộng	168.811.478.682	168.858.219.783
Phải trả dài hạn khác	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Cty CP Trung tín - DA Xuân Đình	10.860.233.000	10.860.233.000
Cộng	10.860.233.000	10.860.233.000

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

15. Vay ngắn hạn

<u>Khoản mục</u>	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Lũy kế năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
		<u>PS tăng</u> <u>PS giảm</u>	
Vay ngắn hạn			
Vay dài hạn	165.436.726.936	151.069.532.936	14.367.194.000
Cộng	165.436.726.936	151.069.532.936	14.367.194.000

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Số 8 đường Hoàng Tăng Bí, phường Đông Ngạc, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ II NĂM 2026

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

Khoản vay tại ngân hàng công thương Việt Nam chi nhánh tây Hà Nội, theo hợp đồng cho vay dự án thi công nhà ở xã hội tại phường Cao Xanh và Hà Lâm – tỉnh Quảng Ninh số: 01/2025-HĐCVDADT/NHCT146-LIDECO-NOXH ngày 30/12/2025. Từ 1/1/2026 đến 30/6/2026 lãi suất vay 6,1%/năm. Từ 1/7/2026 là 7%/ năm.

16. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

Chi tiết phát sinh như sau:

	<u>Lũy kế đến cuối kỳ</u>
Số đầu năm	28.709.124.721
Tăng do trích lập từ lợi nhuận	1.740.000.000
Chi quỹ trong kỳ	7.887.828.018
Số cuối kỳ	22.561.296.703

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Số 8 đường Hoàng Tăng Bí, phường Đồng Ngạc, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội
BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ II NĂM 2026
năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

17. Vốn chủ sở hữu

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

	Vốn đầu tư của Chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm nay	1.219.799.000.000	410.984.538.242	1.630.783.538.242
Lợi nhuận sau thuế lũy kế năm 2026		19.321.292.888	19.321.292.888
Trích quỹ theo nghị quyết HĐQT 2026		(1.740.000.000)	(1.740.000.000)
Thù lao HĐQT, UBKT theo NQ HĐQT 2026		(350.000.000)	(350.000.000)
Số dư cuối kỳ	1.219.799.000.000	428.215.831.130	1.648.014.831.130

17.b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Vốn góp của các cổ đông	1.219.799.000.000	1.219.799.000.000
Thặng dư vốn cổ phần		
Cộng	1.219.799.000.000	1.219.799.000.000

Cổ phiếu

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	121.979.900	121.979.900
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành.	121.979.900	121.979.900

Có phiếu phổ thông

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000VND.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Số 8 đường Hoàng Tăng Bí, phường Đông Ngạc, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ II NĂM 2026

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP QUÝ II NĂM 2026

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Kỳ này	Kỳ này năm trước
Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản	430.568.182	2.770.210.909
Doanh thu cung cấp dịch vụ	4.317.187.623	3.371.128.711
Cộng	4.747.755.805	6.141.339.620

2. Giá vốn hàng bán

	Kỳ này	Kỳ này năm trước
Giá vốn của hoạt động kinh doanh Bất động sản	36.510.015	2.240.740.689
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	3.972.382.550	3.171.121.239
Cộng	4.008.892.565	5.411.861.928

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Kỳ này	Kỳ này năm trước
Lãi tiền gửi	7.376.994.300	11.646.823.618
Lãi từ đầu tư chứng khoán	16.008.020.752	9.212.964.236
Cộng	23.385.015.052	20.859.787.854

4. Chi phí hoạt động tài chính

	Kỳ này	Kỳ này năm trước
Chi phí dự phòng, giao dịch tài chính	12.185.879.871	(408.900.206)
Cộng	12.185.879.871	(408.900.206)

5. Chi phí bán hàng.

	Kỳ này	Kỳ này năm trước
Là chi phí dịch vụ bán hàng, sản phẩm KD BĐS		4.142.190
Cộng		4.142.190

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Kỳ này	Kỳ này năm trước
Chi phí tiền lương CBCNV	3.344.198.806	6.084.804.806
Chi phí công cụ dụng cụ quản lý	265.636.175	448.898.669
Chi phí khấu hao TSCĐ	763.413.605	1.058.693.431
Thuế, phí, lệ phí	43.537.560	407.539.808
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.231.835.907	1.341.019.532
Chi phí khác	210.012.365	707.375.446
Cộng	5.858.634.418	10.048.331.692

7. Thu nhập khác

	Kỳ này	Kỳ này năm trước
Thu nhập khác từ hoạt động kinh doanh	105.942.773	12.808.860
Cộng	105.942.773	12.808.860

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Số 8 đường Hoàng Tăng Bí, phường Đông Ngạc, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ II NĂM 2026

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

8. Chi phí khác

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ này năm trước</u>
Chi phí khác	184.000.019	9.112.735.554
Cộng	184.000.019	9.112.735.554

9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ này năm trước</u>
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	1.237.061.357	1.395.158.407
Cộng	1.237.061.357	1.395.158.407

10. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ này năm trước</u>
Cộng	4.764.245.400	1.450.606.769

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Giao dịch với các bên liên quan trong kỳ.

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

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

Tạm ứng/ Hoàn tạm ứng của các cá nhân liên quan:

	<u>Kỳ này</u>	<u>Lũy kế năm</u>
Ông Nguyễn Hải Long		
- Tạm ứng	1.685.000.000	3.205.000.000
- Hoàn ứng	1.846.000.000	6.646.000.000

1.2. Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt như sau:

- Kỳ này

<u>Họ và tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Lương</u>	<u>Thưởng</u>	<u>Thù lao</u>	<u>Tổng</u>
Ông Lê Minh Tuấn	Chủ tịch HĐQT	219.120.000	3.000.000	60.000.000	282.120.000
Ông Đinh Quang Chiến	PCT HĐQT	204.120.000	3.000.000	50.000.000	257.120.000
Ông Vũ Gia Cường	TV HĐQT	138.120.000	3.000.000	40.000.000	181.120.000
Ông Nguyễn Hồng Khiêm	TV HĐQT- P. Tổng Giám	138.120.000	3.000.000	40.000.000	181.120.000
Ông Trần Quang Hiện	TV HĐQT	168.120.000	3.000.000	40.000.000	211.120.000
Bà Đinh Thu Thủy	TV HĐQT	156.120.000	3.000.000	40.000.000	199.120.000
Ông Lê Anh Tuấn	TV HĐQT	60.000.000	3.000.000	30.000.000	93.000.000
Ông Đinh Đức Tiếp	Tổng giám đốc	189.120.000	3.000.000	20.000.000	212.120.000
Ông Nguyễn Ngọc Thắng	P. Tổng Giám Đốc	138.120.000	3.000.000	5.000.000	146.120.000
Ông Đỗ Huy Khải	Kế toán trưởng	174.120.000	3.000.000	10.000.000	187.120.000
Bà Nguyễn Thị Diệu Linh	Trợ lý HĐQT	123.120.000	3.000.000	5.000.000	131.120.000
Ông Trần Trọng Nghĩa	P. Tổng Giám Đốc	147.600.000	3.000.000		150.600.000
Ông Trần Xuân Cường	TV KTNB	132.120.000	3.000.000	5.000.000	140.120.000
Ông Nguyễn Hải Long	TV KTNB	109.320.000	3.000.000	5.000.000	117.320.000
Cộng		2.097.240.000	42.000.000	350.000.000	2.489.240.000

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính tổng hợp quý II năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Số 8 đường Hoàng Tăng Bí, phường Đông Ngạc, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ II NĂM 2026

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

- Lũy kế năm

Họ và tên	Chức vụ	Lương	Thưởng KQKD 2025	Thưởng 2026	Thù lao	Cộng lũy kế
Ông Lê Minh Tuấn	Chủ tịch HĐQT	472.375.385	830.000.000	3.000.000	60.000.000	1.365.375.385
Ông Đinh Quang Chiến	PCT HĐQT	441.606.154	765.000.000	3.000.000	50.000.000	1.259.606.154
Ông Vũ Gia Cường	TV HĐQT	308.644.615	635.000.000	3.000.000	40.000.000	986.644.615
Ông Nguyễn Hồng Khiêm	TV HĐQT- P.Tổng Giám Đốc	305.183.077	635.000.000	3.000.000	40.000.000	983.183.077
Ông Trần Quang Hiện	TV HĐQT	335.760.000	605.000.000	3.000.000	40.000.000	983.760.000
Bà Đinh Thu Thủy	TV HĐQT	334.260.000	635.000.000	3.000.000	40.000.000	1.012.260.000
Ông Lê Anh Tuấn	TV HĐQT	120.000.000	560.000.000	3.000.000	30.000.000	713.000.000
Ông Đinh Đức Tiếp	Tổng giám đốc	417.760.000	600.000.000	3.000.000	20.000.000	1.040.760.000
Ông Nguyễn Ngọc Thắng	P.Tổng Giám Đốc	316.721.538	485.000.000	3.000.000	5.000.000	809.721.538
Ông Đỗ Huy Khải	Kế toán trưởng	375.452.308	485.000.000	3.000.000	10.000.000	873.452.308
Bà Nguyễn Thị Diệu Linh	Trợ lý HĐQT	245.760.000	140.000.000	3.000.000	5.000.000	393.760.000
Ông Trần Trọng Nghĩa	P.Tổng Giám Đốc	336.236.769	544.000.000	3.000.000		883.236.769
Ông Trần Xuân Cường	TV KTNB	294.298.462	145.000.000	3.000.000	5.000.000	447.298.462
Ông Nguyễn Hải Long	TV KTNB	221.967.692	92.000.000	3.000.000	5.000.000	321.967.692
Cộng		4.526.026.000	7.156.000.000	42.000.000	350.000.000	12.074.026.000

2. Thông tin bộ phận

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

3. Số liệu so sánh

3a. Áp dụng chế độ kế toán mới

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026 là năm đầu tiên Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp theo Thông tư 99 thay thế cho Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014.

Việc chuyển đổi sang Thông tư 99 được thực hiện theo các phương pháp sau:

- Đối với các thay đổi chính sách kế toán mà Thông tư 99 có hướng dẫn chuyển đổi cụ thể, Công ty thực hiện theo hướng dẫn đó.
- Đối với các thay đổi chính sách kế toán mà Thông tư 99 không có quy định phải điều chỉnh hồi tố hoặc hồi tố đơn giản, Công ty áp dụng phương pháp phi hồi tố.

3b. Các sai sót

Khoản dự phòng vào Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bạch Đằng TMC chưa được cập nhật theo cơ sở xác định số liệu dự phòng là BCTC sau kiểm toán năm 2025.

3c. Ảnh hưởng của việc áp dụng chế độ kế toán mới và điều chỉnh các sai sót

Việc áp dụng chế độ kế toán mới không ảnh hưởng trọng yếu đến số liệu so sánh trên Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ. Ảnh hưởng của việc điều chỉnh các sai sót đến số liệu so sánh như sau:

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Số 8 đường Hoàng Tăng Bí, phường Đông Ngạc, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ II NĂM 2026

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

	Mã số	Số liệu trước điều chỉnh	Các điều chỉnh	Số liệu sau điều chỉnh	Ghi chú
Số dư đầu năm trong báo cáo tình hình tài chính tổng hợp quý 2-2026					
Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264	(26.004.980.980)	26.004.980.980	-	(i)
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	19.686.992.421	5.200.996.196	24.887.988.617	(i)
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a	390.180.553.458	20.803.984.784	410.984.538.242	(i)

- (i) Cập nhật cơ sở xác định số liệu dự phòng theo BCTC đã được kiểm toán năm 2025 của CTCP Đầu tư Xây dựng Bạch Đằng TMC.

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

Từ ngày kết thúc kỳ kế toán đến ngày Báo cáo tài chính được phê duyệt phát hành, không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính tổng hợp.

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Lập, ngày 28 tháng 7 năm 2026

Người đại diện theo pháp luật

Chủ tịch HĐQT

Nguyễn Kim Huệ

Đỗ Huy Khải



Lê Minh Tuấn

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



Số: 75/CV-LIDECO.

V/v: Giải trình chênh lệch BCTC

Tổng hợp quý II-2026 so với cùng kỳ năm ngoái

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

-----o0o-----

Hà Nội, ngày 28 tháng 7 năm 2026

**Kính gửi: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;
Sở Giao dịch chứng khoán Việt Nam;
Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh.**

Tên công ty: Công ty cổ phần phát triển đô thị Từ Liêm

Mã chứng khoán: NTL

Địa chỉ trụ sở chính: Số 8 đường Hoàng Tăng Bí, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội

Điện thoại: 024.22140202

Website: <http://lideo.vn>

Người đại diện: Ông Lê Minh Tuấn

Chức vụ: Chủ tịch HĐQT

Căn cứ Báo cáo tài chính tổng hợp quý II năm 2026 và Báo cáo tài chính tổng hợp quý II năm 2025, doanh nghiệp xin giải trình chênh lệch số liệu hai quý như sau:

Chỉ tiêu	Quý II năm 2026	Quý II năm 2025	Chênh lệch	Tỷ lệ
1. Doanh thu BH và CCDV	4.747.755.805	6.141.339.620	(1.393.583.815)	(22,7)%
2. Giá vốn hàng bán	4.008.892.565	5.411.861.928	(1.402.969.363)	(25,9)%
3. Doanh thu từ hoạt động tài chính	23.385.015.052	20.859.787.854	2.525.227.198	12,1%
4. Chi phí quản lý doanh nghiệp	5.858.634.418	10.048.331.692	(4.189.697.274)	(41,7)%
5. Chi phí khác	184.000.019	9.112.735.554	(8.928.735.535)	(98)%
6. Lợi nhuận sau thuế	4.764.245.400	1.450.606.769	3.313.638.631	231,7%

Nguyên nhân: Lợi nhuận sau thuế quý II/2026 tăng so với quý II/2025 là do:

Do tổng doanh thu quý II/2026 tăng cao so với quý II/2025 và các khoản chi phí, giá vốn hàng bán quý II/2026 giảm so với quý II/2025 dẫn đến Lợi nhuận sau thuế quý II/2026 tăng hơn cùng kỳ năm ngoái.

Công ty CP Phát triển đô thị Từ Liêm báo cáo giải trình với Ủy ban chứng khoán nhà nước, Sở giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh chênh lệch lợi nhuận sau thuế của Báo cáo tài chính tổng hợp quý II năm 2026 so với cùng kỳ năm ngoái.

Trân trọng.

Nơi nhận:

- Như kính gửi
- Lưu VP, QHCD

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM



CHỦ TỊCH HĐQT
Lê Minh Tuấn