

# **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 I năm 2023



## **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        | 10-37        |



# 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 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 I năm 2023.

### CÔNG TY

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

Trong quá trình hoạt động, Công ty đã 13 lần thay đổi giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần thay đổi lần thứ 13 được cấp ngày 24 tháng 08 năm 2022 với vốn điều lệ là 747.525.860.000 đồng. Vốn điều lệ thực góp đến ngày 31 tháng 03 năm 2023 là 747.525.860.000 đồng; tương đương 74.752.586 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

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

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

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

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

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

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

Các thành viên của Ban Kiểm soát bao gồm:

|                       |            |
|-----------------------|------------|
| Bà Lê Thị Huyền Thanh | Trưởng ban |
| Ông Trần Đức Mưu      | Thành viên |
| Bà Mai Thị Hương Lan  | Thành viên |

### 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;



## 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

- 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 số kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính 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 31/03/2023, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán quý I năm 2023, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính 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.

Thay mặt Ban lãnh đạo



**Nguyễn An Ngọc**

Chủ tịch Hội đồng quản trị

Hà Nội, ngày 27 tháng 04 năm 2023

C.T.C.P  
Đ.Đ.Đ.Đ.  
H.Đ.Đ.Đ.  
H.Đ.Đ.Đ.



**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 I năm 2023**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2023

| Mã số | TÀI SẢN                                      | Thuyết minh | 31/03/2023               | 01/01/2023               |
|-------|--|-------------|--------------------------|--------------------------|
|       |  |             | VND                      | VND                      |
| 100   | <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                   |             | <b>852.638.913.193</b>   | <b>781.925.062.883</b>   |
| 110   | <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b> | 3           | <b>163.185.919.912</b>   | <b>19.353.913.876</b>    |
| 111   | 1. Tiền                                      |             | 9.717.419.912            | 18.973.913.876           |
| 112   | 2. Các khoản tương đương tiền                |             | 153.468.500.000          | 380.000.000              |
| 130   | <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>      |             | <b>238.339.489.588</b>   | <b>493.114.084.553</b>   |
| 131   | 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng          | 5           | 118.468.600.282          | 107.271.597.806          |
| 132   | 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn          | 6           | 92.914.307.943           | 172.747.012.892          |
| 135   | 3. Phải thu về cho vay ngắn hạn              | 8           | 27.500.000.000           | 40.300.000.000           |
| 136   | 4. Phải thu ngắn hạn khác                    | 8           | 983.250.000              | 174.322.142.492          |
| 137   | 5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)    |             | (1.526.668.637)          | (1.526.668.637)          |
| 140   | <b>IV. Hàng tồn kho</b>                      | 10          | <b>441.296.858.967</b>   | <b>261.073.319.555</b>   |
| 141   | 1. Hàng tồn kho                              |             | 441.296.858.967          | 261.073.319.555          |
| 150   | <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>              |             | <b>9.816.644.726</b>     | <b>8.383.744.899</b>     |
| 151   | 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                | 12          | 1.134.444.609            | 487.450.647              |
| 152   | 2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ       |             | 5.297.850.701            | 4.523.645.756            |
| 153   | 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước  | 15          | 3.384.349.416            | 3.372.648.496            |
| 200   | <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                    |             | <b>191.772.923.690</b>   | <b>257.476.857.459</b>   |
| 220   | <b>II. Tài sản cố định</b>                   |             | <b>188.372.267.258</b>   | <b>193.821.345.742</b>   |
| 221   | 1. Tài sản cố định hữu hình                  | 11          | 188.372.267.258          | 193.821.345.742          |
| 222   | - Nguyên giá                                 |             | 272.077.977.322          | 272.077.977.322          |
| 223   | - Giá trị hao mòn lũy kế                     |             | (83.705.710.064)         | (78.256.631.580)         |
| 250   | <b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>           | 4           | <b>-</b>                 | <b>60.077.358.345</b>    |
| 252   | 1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết   |             | -                        | 60.077.358.345           |
| 260   | <b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>              |             | <b>3.400.656.432</b>     | <b>3.578.153.372</b>     |
| 261   | 1. Chi phí trả trước dài hạn                 | 12          | 3.400.656.432            | 3.433.936.492            |
| 262   | 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại            | a           | -                        | 144.216.880              |
| 270   | <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                     |             | <b>1.044.411.836.883</b> | <b>1.039.401.920.342</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 I năm 2023**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**Tại ngày 31 tháng 03 năm 2023  
(tiếp theo)

| Mã số      | NGUỒN VỐN                                     | Thuyết minh | 31/03/2023               | 01/01/2023               |
|------------|---|-------------|--------------------------|--------------------------|
|            |   |             | VND                      | VND                      |
| <b>300</b> | <b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>                         |             | <b>252.696.438.641</b>   | <b>248.975.990.052</b>   |
| <b>310</b> | <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                         |             | <b>219.172.683.697</b>   | <b>215.452.235.108</b>   |
| 311        | 1. Phải trả người bán ngắn hạn                | 13          | 70.107.952.490           | 80.518.592.824           |
| 312        | 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn          | 14          | 14.153.769.409           | 12.703.243.987           |
| 313        | 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước        | 15          | 89.461.870               | 195.132.162              |
| 314        | 4. Phải trả người lao động                    |             | 372.050.507              | 243.470.209              |
| 318        | 5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn          |             | 96.000.000               | -                        |
| 319        | 6. Phải trả ngắn hạn khác                     | 15          | 636.435.328              | 74.820.046               |
| 320        | 7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn          | 16          | 132.205.628.955          | 120.205.590.742          |
| 322        | 8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi                  |             | 1.511.385.138            | 1.511.385.138            |
| <b>330</b> | <b>II. Nợ dài hạn</b>                         |             | <b>33.523.754.944</b>    | <b>33.523.754.944</b>    |
| 338        | 1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn           | 16          | 33.523.754.944           | 33.523.754.944           |
| <b>400</b> | <b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                      |             | <b>791.715.398.242</b>   | <b>790.425.930.290</b>   |
| <b>410</b> | <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                      | 17          | <b>791.715.398.242</b>   | <b>790.425.930.290</b>   |
| 411        | 1. Vốn góp của chủ sở hữu                     |             | 747.525.860.000          | 747.525.860.000          |
| 411a       | Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết        |             | 747.525.860.000          | 747.525.860.000          |
| 412        | 2. Thặng dư vốn cổ phần                       |             | (71.250.000)             | (71.250.000)             |
| 418        | 3. Quỹ đầu tư phát triển                      |             | 764.692.569              | 764.692.569              |
| 421        | 4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối          |             | 39.387.277.978           | 38.094.669.592           |
| 421a       | LNST chưa phân phối lũy kể đến cuối năm trước |             | 38.023.402.810           | 24.421.854.352           |
| 421b       | LNST chưa phân phối năm nay                   |             | 1.363.875.168            | 13.672.815.240           |
| 429        | 6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát            |             | 4.108.817.695            | 4.111.958.129            |
| <b>440</b> | <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                    |             | <b>1.044.411.836.883</b> | <b>1.039.401.920.342</b> |



*Trần Thị Nga*

*Trần Thị Nga*

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

Hà Nội, ngày 27 tháng 04 năm 2023

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

Từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/03/2023

| Mã số | CHỈ TIÊU   | Thuyết minh | Quý I năm 2023 | Quý I năm 2022  | Từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/03/2023 | Từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/03/2022 |
|-------|--|-------------|----------------|-----------------|--|--|
|       |  |             | VND            | VND             | VND                                    | VND                                    |
| 01    | 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ              | 18          | 81.418.316.779 | 133.984.207.372 | 81.418.316.779                         | 133.984.207.372                        |
| 02    | 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                        | 19          | -              | 32.073.159      | -                                      | 32.073.159                             |
| 10    | 3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ        |             | 81.418.316.779 | 133.952.134.213 | 81.418.316.779                         | 133.952.134.213                        |
| 11    | 4. Giá vốn hàng bán                                    | 20          | 76.749.339.038 | 122.192.103.823 | 76.749.339.038                         | 122.192.103.823                        |
| 20    | 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ       |             | 4.668.977.741  | 11.760.030.390  | 4.668.977.741                          | 11.760.030.390                         |
| 21    | 6. Doanh thu hoạt động tài chính                       | 21          | 523.138.728    | 660.607.351     | 523.138.728                            | 660.607.351                            |
| 22    | 7. Chi phí tài chính                                   | 22          | 2.162.124.774  | 1.605.213.212   | 2.162.124.774                          | 1.605.213.212                          |
| 23    | Trong đó: Chi phí lãi vay                              |             | 2.162.124.774  | 1.595.705.953   | 2.162.124.774                          | 1.595.705.953                          |
| 24    | 8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết |             | -              | 2.866.047       | -                                      | 2.866.047                              |
| 25    | 9. Chi phí bán hàng                                    | 23          | 74.244.228     | 392.126.460     | 74.244.228                             | 392.126.460                            |
| 26    | 10 Chi phí quản lý doanh nghiệp                        | 24          | 1.420.728.095  | 3.212.351.410   | 1.420.728.095                          | 3.212.351.410                          |
| 30    | 11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh            |             | 1.535.019.372  | 7.213.812.706   | 1.535.019.372                          | 7.213.812.706                          |



**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 I năm 2023

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

Từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/03/2023

| Mã số | CHỈ TIÊU   | Thuyết minh | Quý I năm 2023       | Quý I năm 2022       | Từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/03/2023 | Từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/03/2022 |
|-------|--|-------------|----------------------|----------------------|--|--|
|       |  |             | VND                  | VND                  | VND                                    | VND                                    |
| 31    | 12. Thu nhập khác                                  |             | 11.907               | 6.995                | 11.907                                 | 6.995                                  |
| 32    | 13. Chi phí khác                                   | 25          | 83.540.662           | 83.049.089           | 83.540.662                             | 83.049.089                             |
| 40    | 14. Lợi nhuận khác                                 |             | (83.528.755)         | (83.042.094)         | (83.528.755)                           | (83.042.094)                           |
| 50    | 15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế              |             | 1.451.490.617        | 7.130.770.612        | 1.451.490.617                          | 7.130.770.612                          |
| 51    | 16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành   | 26          | 84.664.322           | 181.604.843          | 84.664.322                             | 181.604.843                            |
| 52    | 17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại    |             | -                    | -                    | -                                      | -                                      |
| 60    | 18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp       |             | <u>1.366.826.295</u> | <u>6.949.165.769</u> | <u>1.366.826.295</u>                   | <u>6.949.165.769</u>                   |
| 61    | 19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ              |             | 1.363.875.168        | 6.957.725.626        | 1.363.875.168                          | 6.957.725.626                          |
| 62    | 20. Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát |             | 2.951.127            | (8.559.857)          | 2.951.127                              | (8.559.857)                            |
| 70    | 21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu                       | 27          |                      |                      | 18                                     | 163                                    |

*Trần Thị Nga*

Trần Thị Nga  
Người lập

*Trần Thị Nga*

Trần Thị Nga  
Kế toán trưởng



Nguyễn An Ngọc  
Chủ tịch Hội đồng quản trị

Hà Nội, ngày 27 tháng 04 năm 2023



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

Từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/03/2023

(Theo phương pháp gián tiếp)

| Mã số  | CHỈ TIÊU   | Thuyết minh | Từ ngày 01/01/2023  | Từ ngày 01/01/2022  |
|--|--|-------------|---------------------|---------------------|
|  |  |             | đến ngày 31/03/2023 | đến ngày 31/03/2022 |
|  |  |             | VND                 | VND                 |
| <b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b> |  |             |                     |                     |
| 01   | 1. Lợi nhuận trước thuế  |             | 1.451.490.617       | 7.130.770.612       |
|  | 2. Điều chỉnh cho các khoản  |             |                     |                     |
| 02   | - Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư  |             | 5.449.078.484       | 5.452.054.863       |
| 05   | - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư  |             | (523.138.728)       | (660.607.350)       |
| 06   | - Chi phí lãi vay  |             | 2.162.124.774       | 1.595.705.953       |
| 07   | - Các khoản điều chỉnh khác  |             | 308.668.175         | -                   |
| 08   | 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động                                 |             | 8.848.223.322       | 13.517.924.078      |
| 09   | - Tăng, giảm các khoản phải thu  |             | 241.329.184.912     | (20.021.006.635)    |
| 10   | - Tăng, giảm hàng tồn kho  |             | (180.223.539.412)   | (19.888.134.775)    |
| 11   | - Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) |             | (8.232.049.627)     | 38.044.245.775      |
| 12   | - Tăng, giảm chi phí trả trước   |             | (613.713.902)       | (73.324.659)        |
| 14   | - Tiền lãi vay đã trả  |             | (2.162.124.774)     | (1.563.883.491)     |
| 15   | - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp  |             | (132.301.424)       | (124.611.603)       |
| 20   | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh  |             | 58.813.679.095      | 9.891.208.690       |
| <b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ 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                     |             | -                   | (2.032.449.145)     |
| 23   | 2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác  |             | (32.500.000.000)    | (26.659.400.000)    |
| 24   | 3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác                                  |             | 45.300.000.000      | 20.459.400.000      |
| 26   | 4. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác   |             | 60.000.000.000      | -                   |
| 27   | 5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia   |             | 218.288.728         | 660.607.350         |
| 30   | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư  |             | 73.018.288.728      | (7.571.841.795)     |
| <b>III LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b> |  |             |                     |                     |
| 33   | 1. Tiền thu từ đi vay  |             | 65.846.064.900      | 36.742.165.668      |
| 34   | 2. Tiền trả nợ gốc vay   |             | (53.846.026.687)    | (46.478.654.292)    |
| 36   | 3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu   |             | -                   | (50.000.000)        |
| 40   | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính   |             | 12.000.038.213      | (9.786.488.624)     |

A red circular stamp is located on the right side of the page. The text inside the stamp is partially visible and includes "83-C", "Y", "NG V", "Đ THỊ", "NG", and "TP. H".

**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 I năm 2023**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

Từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/03/2023

(Theo phương pháp gián tiếp)

| Mã số | CHỈ TIÊU                         | Thuyết minh | Từ ngày 01/01/2023     | Từ ngày 01/01/2022    |
|-------|----------------------------------|-------------|------------------------|-----------------------|
|       |                                  |             | đến ngày 31/03/2023    | đến ngày 31/03/2022   |
|       |                                  |             | VND                    | VND                   |
| 50    | Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ   |             | 143.832.006.036        | (7.467.121.729)       |
| 60    | Tiền và tương đương tiền đầu kỳ  |             | 19.353.913.876         | 22.091.697.300        |
| 70    | Tiền và tương đương tiền cuối kỳ | 3           | <u>163.185.919.912</u> | <u>14.624.575.571</u> |

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

Hà Nội, ngày 27 tháng 04 năm 2023



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

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

**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
Cho kỳ kế toán Quý I năm 2023

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/03/2023

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

#### Hình thức sở hữu vốn

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

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 13 được cấp ngày 24 tháng 08 năm 2022 với vốn điều lệ là 747.525.860.000 đồng. Vốn điều lệ thực góp đến ngày 31 tháng 03 năm 2023 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 31/03/2023 bao gồm:

| Tên công ty   | Địa chỉ | Tỷ lệ lợi ích | Tỷ lệ quyền biểu quyết | Hoạt động kinh doanh chính      |
|---|---------|---------------|------------------------|---------------------------------|
| Công ty CP Xây dựng Thương mại và Sản xuất Ván ép Thăng   | Hà Nội  | 98,57%        | 98,57%                 | Sản xuất, kinh doanh gỗ, ván ép |
| Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Chế biến Lâm sản Thăng Long | Hà Nội  | 90,63%        | 90,63%                 | Sản xuất, kinh doanh gỗ, ván ép |





## 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 I năm 2023

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

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

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

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

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

##### *Chế độ kế toán áp dụng*

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, 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.

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.

038  
CÔNG  
CỔ PHẦN  
XÂY DỰNG  
VÀ PHÁT TRIỂN  
ĐÔ THỊ THĂNG LONG

## 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 I năm 2023

### 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;
- 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.

358  
TY  
AN  
DUNG  
DO  
LONG  
-TP



## 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 I năm 2023

### 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.

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.





## 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 I năm 2023

### 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: chỉ 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 I năm 2023

### 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 thuê 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 thuê 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 I năm 2023

### 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 I năm 2023

### 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 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 THẮNG LONG

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

**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
Cho kỳ kế toán Quý I năm 2023

### 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

|                                 | 31/03/2023                    | 01/01/2023                   |
|---------------------------------|-------------------------------|------------------------------|
|                                 | VND                           | VND                          |
| Tiền mặt                        | 8.253.643.456                 | 4.016.081.606                |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 1.463.776.456                 | 14.957.832.270               |
| Các khoản tương đương tiền      | 153.468.500.000               | 380.000.000                  |
|                                 | <b><u>163.185.919.912</u></b> | <b><u>19.353.913.876</u></b> |

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2023, khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 2,5%/năm đến 6%/năm.

383,  
IG T  
PHẢ  
Y DI  
ẾN I  
G L  
VG-



**4 .: CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

|                                    | 31/03/2023    |                        |  | 01/01/2023    |                        |  |
|------------------------------------|---------------|------------------------|--|---------------|------------------------|--|
|                                    | Tỷ lệ lợi ích | Tỷ lệ quyền biểu quyết | Giá trị ghi sổ theo phương pháp Vốn chủ sở hữu | Tỷ lệ lợi ích | Tỷ lệ quyền biểu quyết | Giá trị ghi sổ theo phương pháp Vốn chủ sở hữu |
|                                    |               |                        | VND  |               |                        | VND  |
| <b>Đầu tư vào công ty liên kết</b> |               |                        | -  |               |                        | <b>60.077.358.345</b>                          |
| - Công ty Cổ phần Ván ép Đồng Hới  | 0,00%         | 0,00%                  | -  | 33,33%        | 33,33%                 | 60.077.358.345                                 |
|                                    |               |                        | -  |               |                        | <b>60.077.358.345</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 I năm 2023

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

|  | 31/03/2023             |                        | 01/01/2023             |                        |
|--|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|  | 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 ĐT và KD Quốc tế Tre Việt                                       | 159.500.000            | -                      | 527.276.585            | -                      |
| Công ty CP ĐT XD và CBLS An Khang  | 112.697.500            | -                      | 9.760.000              | -                      |
| <b>Phải thu khách hàng khác</b>  |                        |                        |                        |                        |
| Công ty TNHH MTV XNK Gỗ Hà Nội   | 33.625.058.385         | -                      | 34.054.298.385         | -                      |
| Công ty TNHH MTV Ván ép Tây Hà Nội   | 21.095.441.600         | -                      | 10.781.863.600         | -                      |
| Công ty TNHH MTV Kỹ nghệ gỗ Hoa Nét  | 8.481.394.654          | -                      | 8.592.039.360          | -                      |
| Công ty CP ĐTPPT Xây dựng Miền Bắc   | 5.013.895.455          | (1.504.168.637)        | 5.013.895.455          | (1.504.168.637)        |
| Công ty TNHH Xây dựng Hà Gia Bảo   | 2.409.637.200          | -                      | 3.374.637.200          | -                      |
| Công ty TNHH XD - TM và DV Ân Nghĩa  | 849.000.000            | -                      | 3.267.000.000          | -                      |
| Công ty TNHH Tâm Điền - Tây Yên Tử   | 8.626.916.000          | -                      | 2.749.884.000          | -                      |
| Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Mê Linh (CT hạ tầng đầu giá QSD đất)    | 6.431.943.000          | -                      | 2.874.501.000          | -                      |
| BQLDA đầu tư XD CT văn hóa - xã hội TP Hà Nội (trụ sở CA huyện Đan Phượng) | 3.254.610.000          | -                      | 4.783.336.000          | -                      |
| Công ty TNHH TM DV VP Nam Phương   | 5.740.493.765          | -                      | 6.448.875.765          | -                      |
| Phải thu khách hàng khác   | 22.668.012.723         | -                      | 24.794.230.456         | -                      |
|  | <b>118.468.600.282</b> | <b>(1.504.168.637)</b> | <b>107.271.597.806</b> | <b>(1.504.168.637)</b> |





**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THĂNG LONG**Thôn Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng,  
Thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
Cho kỳ kế toán Quý I năm 2023**6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

|  | 31/03/2023            |          | 01/01/2023             |          |
|--|-----------------------|----------|------------------------|----------|
|  | Giá trị               | Dự phòng | Giá trị                | Dự phòng |
|  | VND                   | VND      | VND                    | VND      |
| <b>Trả trước cho người bán là bên liên quan</b>      |                       |          |                        |          |
| Công ty CPĐT XD và CBLS An Khang (*)                 | 30.000.000.000        | -        | 70.000.000.000         | -        |
| Công ty CP Đầu tư và KD QT Tre Việt (**)             | 50.000.000.000        | -        | 90.000.000.000         | -        |
| <b>Trả trước cho người bán khác</b>                  |                       |          |                        |          |
| Các hộ dân tại cụm CN làng nghề Hồ Điện - Liên Trung | 10.000.000.000        | -        | 10.000.000.000         | -        |
| Công ty TNHH Cơ khí và xây dựng Hiệp Khanh           | 1.963.022.500         | -        | -                      | -        |
| Các đối tượng khác                                   | 951.285.443           | -        | 2.747.012.892          | -        |
|  | <b>92.914.307.943</b> | <b>-</b> | <b>172.747.012.892</b> | <b>-</b> |

(\*) Là khoản tạm ứng theo hợp đồng thi công xây dựng dự án nhà máy sản xuất ván ép tại Bắc Kạn. Đến thời điểm hiện tại, khoản công nợ này đã được thu lại một phần do dự án chưa đủ điều kiện triển khai.

(\*\*) Là khoản tạm ứng theo hợp đồng thi công xây dựng dự án Cụm công nghiệp Song Phượng và dự án Cụm công nghiệp Hồng Dương. Đến thời điểm hiện tại, khoản công nợ này đã được thu lại một phần do dự án chưa đủ điều kiện triển khai.

**8 . PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN**

|                                    | 31/03/2023            |          | 01/01/2023            |          |
|------------------------------------|-----------------------|----------|-----------------------|----------|
|                                    | Giá trị               | Dự phòng | Giá trị               | Dự phòng |
|                                    | VND                   | VND      | VND                   | VND      |
| <b>Phải thu là bên liên quan</b>   |                       |          |                       |          |
| Bà Lê Thị Ánh                      | -                     | -        | 800.000.000           | -        |
| <b>Phải thu các đối tượng khác</b> |                       |          |                       |          |
| Cán bộ công nhân viên              | 13.000.000.000        | -        | 21.000.000.000        | -        |
| Các cá nhân khác                   | 14.500.000.000        | -        | 18.500.000.000        | -        |
|                                    | <b>27.500.000.000</b> | <b>-</b> | <b>40.300.000.000</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 I năm 2023

**8 . PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC**

|  | 31/03/2023         |          | 01/01/2023             |          |
|--|--------------------|----------|------------------------|----------|
|  | Giá trị            | Dự phòng | Giá trị                | Dự phòng |
|  | VND                | VND      | VND                    | VND      |
| <b>Phải thu là bên liên quan</b>       |                    |          |                        |          |
| Tạm ứng Ông Trần Đức Mưu (*)           | -                  | -        | 43.600.000.000         | -        |
| Tạm ứng Ông Nguyễn An Dũng (**)        | -                  | -        | 15.000.000.000         | -        |
| Tạm ứng Bà Lê Thị Ánh                  | -                  | -        | 1.700.000.000          | -        |
| <b>Phải thu đối tượng khác</b>         |                    |          |                        |          |
| Tạm ứng các đối tượng khác (*)         | -                  | -        | 43.000.000.000         | -        |
| Phải thu Ông Nguyễn Hữu Tuyên (**)     | -                  | -        | 70.000.000.000         | -        |
| Ký cược, ký quỹ                        | 678.400.000        | -        | 1.013.055.100          | -        |
| Phải thu về lãi tiền gửi, tiền cho vay | 304.850.000        | -        | -                      | -        |
| Phải thu khác                          | -                  | -        | 9.087.392              | -        |
|  | <b>983.250.000</b> | <b>-</b> | <b>174.322.142.492</b> | <b>-</b> |

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

Đến thời điểm hiện tại, các cá nhân này đã thực hiện chi đền bù giải phóng mặt bằng với tổng giá trị  
+ Dự án Cụm công nghiệp Hồng Dương: 43.257.150.000 đồng  
+ Dự án Cụm công nghiệp Song Phượng: 43.527.200.000 đồng

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





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

|   | 31/03/2023           |                        | 01/01/2023           |                        |
|---|----------------------|------------------------|----------------------|------------------------|
|   | Giá gốc              | Giá trị có thể thu hồi | Giá gốc              | Giá trị có thể thu hồi |
|   | VND                  | VND                    | VND                  | VND                    |
| <b>Phải thu người bán ngắn hạn</b>                    |                      |                        |                      |                        |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển xây dựng Miền Bắc | 5.013.895.455        | (1.504.168.637)        | 5.013.895.455        | (1.504.168.637)        |
| <b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>               |                      |                        |                      |                        |
| - Chi nhánh Công ty CP EJC tại Bắc Giang              | 45.000.000           | (22.500.000)           | 45.000.000           | (22.500.000)           |
|   | <b>5.058.895.455</b> | <b>(1.526.668.637)</b> | <b>5.058.895.455</b> | <b>(1.526.668.637)</b> |

**10 . HÀNG TỒN KHO**

|                                     | 31/03/2023             |          | 01/01/2023             |          |
|-------------------------------------|------------------------|----------|------------------------|----------|
|                                     | Giá gốc                | Dự phòng | Giá gốc                | Dự phòng |
|                                     | VND                    | VND      | VND                    | VND      |
| Nguyên liệu, vật liệu               | 65.133.692.159         | -        | 66.811.284.489         | -        |
| Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang | 308.090.430.151        | -        | 139.500.560.881        | -        |
| Thành phẩm                          | 44.221.613.103         | -        | 34.787.600.631         | -        |
| Hàng hoá                            | 23.851.123.554         | -        | 19.973.873.554         | -        |
|                                     | <b>441.296.858.967</b> | <b>-</b> | <b>261.073.319.555</b> | <b>-</b> |

2023  
 CÔNG  
 CỔ P  
 XÃ  
 TRI  
 ANH  
 LƯC

**11 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

|                               | Nhà cửa, vật kiến trúc | Máy móc, thiết bị      | Phương tiện vận tải,<br>truyền dẫn | Cộng                   |
|-------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------------------|------------------------|
|                               | VND                    | VND                    | VND                                | VND                    |
| <b>Nguyên giá</b>             |                        |                        |                                    |                        |
| Tại ngày 01/01/2023           | 148.584.142.624        | 112.664.008.636        | 10.829.826.062                     | 272.077.977.322        |
| <b>Tại ngày 31/03/2023</b>    | <b>148.584.142.624</b> | <b>112.664.008.636</b> | <b>10.829.826.062</b>              | <b>272.077.977.322</b> |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b> |                        |                        |                                    |                        |
| Tại ngày 01/01/2023           | 24.604.568.944         | 47.093.949.817         | 6.558.112.819                      | 78.256.631.580         |
| - Khấu hao trong kỳ           | 2.333.103.006          | 2.799.922.946          | 316.052.532                        | 5.449.078.484          |
| <b>Tại ngày 31/03/2023</b>    | <b>26.937.671.950</b>  | <b>49.893.872.763</b>  | <b>6.874.165.351</b>               | <b>83.705.710.064</b>  |
| <b>Giá trị còn lại</b>        |                        |                        |                                    |                        |
| Tại ngày đầu kỳ               | 123.979.573.680        | 65.570.058.819         | 4.271.713.243                      | 193.821.345.742        |
| <b>Tại ngày cuối kỳ</b>       | <b>121.646.470.674</b> | <b>62.770.135.873</b>  | <b>3.955.660.711</b>               | <b>188.372.267.258</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 I năm 2023**12 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

|  | <u>31/03/2023</u>           | <u>01/01/2023</u>           |
|--|-----------------------------|-----------------------------|
|  | VND                         | VND                         |
| <b>a) Ngắn hạn</b>                                 |                             |                             |
| Chi phí CCDC                                       | -                           | 38.614.160                  |
| Cước vận chuyển                                    | 871.545.453                 | -                           |
| Phí bảo hiểm xe, phí đường bộ                      | -                           | 79.519.482                  |
| Bảo hiểm nhà máy và máy móc                        | 173.782.456                 | 192.549.847                 |
| Chi phí làm thí nghiệm và cấp chứng chỉ chất lượng | -                           | 86.336.750                  |
| Chi phí thuê hạ tầng                               | 39.626.000                  | 79.252.000                  |
| Chi phí trả trước ngắn hạn khác                    | 49.490.700                  | 11.178.408                  |
|  | <u><b>1.134.444.609</b></u> | <u><b>487.450.647</b></u>   |
| <b>b) Dài hạn</b>                                  |                             |                             |
| Chi phí CCDC                                       | 635.732.983                 | 795.004.153                 |
| Chi phí sửa chữa, bảo dưỡng                        | 176.577.097                 | 81.317.538                  |
| Chi phí san lấp mặt bằng                           | 2.520.396.607               | 2.554.821.607               |
| Chi phí phần mềm                                   | 8.770.814                   | 2.793.194                   |
| Chi phí làm thí nghiệm và cấp chứng chỉ chất lượng | 43.168.375                  | -                           |
| Chi phí trả trước dài hạn khác                     | 16.010.556                  | -                           |
|  | <u><b>3.400.656.432</b></u> | <u><b>3.433.936.492</b></u> |

3 - C  
IG VÀ  
THI  
IG  
P. HA

**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 I năm 2023**13 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

|   | 31/03/2023            |                       | 01/01/2023            |                       |
|---|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|   | Giá trị               | Số có khả năng trả    | Giá trị               | Số có khả năng trả    |
|   | VND                   | nợ<br>VND             | VND                   | nợ<br>VND             |
| <b>Phải trả người bán là bên liên quan</b>        |                       |                       |                       |                       |
| Công ty CP ĐT và KD Quốc Tế Tre Việt              | 675.340.000           | 675.340.000           | -                     | -                     |
| <b>Phải trả người bán là bên khác</b>             |                       |                       |                       |                       |
| Công ty CP ĐTTM Hoàng Châu                        | 14.557.615.012        | 14.557.615.012        | 16.975.615.012        | 16.975.615.012        |
| Công ty CP ĐT SX Thương Mại Gia Phong             | 10.439.440.000        | 10.439.440.000        | 16.236.720.000        | 16.236.720.000        |
| Công ty Cổ phần gỗ BKG                            | 10.014.796.000        | 10.014.796.000        | 3.777.374.800         | 3.777.374.800         |
| Công ty TNHH Thuận Hà                             | 2.723.901.774         | 2.723.901.774         | 3.822.238.434         | 3.822.238.434         |
| Công ty CP Cơ điện Tân Phú                        | 3.519.609.108         | 3.519.609.108         | -                     | -                     |
| Công ty TNHH MTV Thi công cơ giới và TM Phú Cường | 2.415.051.700         | 2.415.051.700         | 529.200.000           | 529.200.000           |
| Công ty TNHH Ngô Huy Dũng                         | 2.262.975.000         | 2.262.975.000         | 224.294.400           | 224.294.400           |
| Công ty TNHH MTV DV cây xanh Phương Nam           | 2.108.056.000         | 2.108.056.000         | 2.318.056.000         | 2.318.056.000         |
| Phải trả các đối tượng khác                       | 21.391.167.895        | 21.391.167.895        | 36.635.094.178        | 36.635.094.178        |
|   | <b>70.107.952.490</b> | <b>70.107.952.490</b> | <b>80.518.592.824</b> | <b>80.518.592.824</b> |

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

|   | 31/03/2023            | 01/01/2023            |
|---|-----------------------|-----------------------|
|   | VND                   | VND                   |
| <b>Người mua trả tiền trước khác</b>  |                       |                       |
| Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Mê Linh (gói thầu 10 - mua sắm LĐTĐ khu đấu giá QSD đất xã Liên Mạc) | 1.180.000.000         | 1.180.000.000         |
| Ban QLDA ĐTXD Huyện Đan Phượng (tuyến đường N14- Cầu Phùng)   | 6.885.000.000         | 6.885.000.000         |
| Công ty TNHH Xây dựng và Vận tải Nam Hải  | 5.929.988.922         | 3.679.152.900         |
| Phải thu khác   | 158.780.487           | 959.091.087           |
|   | <b>14.153.769.409</b> | <b>12.703.243.987</b> |



**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                  | 3.255.809.911        | 62.927.845          | (7.793.613)          | 65.758.670              | 3.271.231.899        | 4.797.550           |
| Thuế Thu nhập doanh nghiệp             | 115.838.585          | 132.204.317         | 88.482.495           | 132.301.424             | 112.117.517          | 84.664.320          |
| Thuế Thu nhập cá nhân                  | -                    | -                   | 450.000              | 450.000                 | -                    | -                   |
| Các loại thuế khác                     | 1.000.000            | -                   | -                    | -                       | 1.000.000            | -                   |
| Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác | -                    | -                   | 15.123.810           | 15.123.810              | -                    | -                   |
|  | <b>3.372.648.496</b> | <b>195.132.162</b>  | <b>96.262.692</b>    | <b>213.633.904</b>      | <b>3.384.349.416</b> | <b>89.461.870</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.

**15 . PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

|                                     | 31/03/2023         | 01/01/2023        |
|-------------------------------------|--------------------|-------------------|
|                                     | VND                | VND               |
| - Kinh phí công đoàn                | 98.573.585         | 74.820.046        |
| - Bảo hiểm xã hội                   | 210.207.073        | -                 |
| - Bảo hiểm y tế                     | 33.436.397         | -                 |
| - Bảo hiểm thất nghiệp              | 29.501.536         | -                 |
| - Các khoản phải trả, phải nộp khác | 264.716.737        | -                 |
|                                     | <b>636.435.328</b> | <b>74.820.046</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 I năm 2023

**16 . VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH**

|  | 01/01/2023             |                        | Trong kỳ              |                       | 31/03/2023             |                        |
|--|------------------------|------------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------|------------------------|
|  | Giá trị                | Số có khả năng trả nợ  | Tăng                  | Giảm                  | Giá trị                | Số có khả năng trả nợ  |
|  | VND                    | VND                    | VND                   | VND                   | VND                    | VND                    |
| <b>a) Vay ngắn hạn</b>                                     |                        |                        |                       |                       |                        |                        |
| <b>Vay ngắn hạn</b>  | <b>113.006.770.742</b> | <b>113.006.770.742</b> | <b>65.846.064.900</b> | <b>52.336.321.687</b> | <b>126.516.513.955</b> | <b>126.516.513.955</b> |
| - Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Đan Phượng | 27.000.000.000         | 27.000.000.000         | 18.550.000.000        | 18.550.000.000        | 27.000.000.000         | 27.000.000.000         |
| - Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Sơn Tây              | 80.008.546.084         | 80.008.546.084         | 47.296.064.900        | 33.786.321.687        | 93.518.289.297         | 93.518.289.297         |
| - Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Quảng Bình     | 5.998.224.658          | 5.998.224.658          | -                     | -                     | 5.998.224.658          | 5.998.224.658          |
| <b>Vay và nợ dài hạn đến hạn trả</b>                       | <b>7.198.820.000</b>   | <b>7.198.820.000</b>   | <b>-</b>              | <b>1.509.705.000</b>  | <b>5.689.115.000</b>   | <b>5.689.115.000</b>   |
| - Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Sơn Tây              | 6.986.420.000          | 6.986.420.000          | -                     | 1.456.605.000         | 5.529.815.000          | 5.529.815.000          |
| - Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Tây Hà Nội         | 212.400.000            | 212.400.000            | -                     | 53.100.000            | 159.300.000            | 159.300.000            |
|  | <b>120.205.590.742</b> | <b>120.205.590.742</b> | <b>65.846.064.900</b> | <b>53.846.026.687</b> | <b>132.205.628.955</b> | <b>132.205.628.955</b> |
| <b>b) Vay dài hạn</b>                                      |                        |                        |                       |                       |                        |                        |
| - Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Sơn Tây              | 33.274.354.944         | 33.274.354.944         | -                     | -                     | 33.274.354.944         | 33.274.354.944         |
| - Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Tây Hà Nội         | 249.400.000            | 249.400.000            | -                     | -                     | 249.400.000            | 249.400.000            |
|  | <b>33.523.754.944</b>  | <b>33.523.754.944</b>  | <b>-</b>              | <b>-</b>              | <b>33.523.754.944</b>  | <b>33.523.754.944</b>  |

17 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

|   | Vốn đầu tư của chủ<br>sở hữu | Thặng dư vốn cổ<br>phần | Quỹ đầu tư phát triển | Lợi nhuận chưa phân<br>phối | Lợi ích cổ đông<br>không kiểm soát | Cộng                   |
|---|------------------------------|-------------------------|-----------------------|-----------------------------|------------------------------------|------------------------|
|   | VND                          | VND                     | VND                   | VND                         | VND                                | VND                    |
| <b>Năm 2022</b>                               |                              |                         |                       |                             |                                    |                        |
| Tại ngày 01/01/2022                           | 427.525.860.000              | (38.050.000)            | 399.717.767           | 25.514.714.546              | 4.121.145.664                      | 457.523.387.977        |
| Phát hành cổ phiếu thu bằng tiền              | 320.000.000.000              | (33.200.000)            | -                     | -                           | -                                  | 319.966.800.000        |
| Lãi/lỗ trong năm 2022                         | -                            | -                       | -                     | 13.672.815.240              | (9.187.535)                        | 13.663.627.705         |
| Trích lập các quỹ                             | -                            | -                       | 364.974.802           | (1.094.924.406)             | -                                  | (729.949.604)          |
| Giảm khác                                     | -                            | -                       | -                     | 2.064.212                   | -                                  | 2.064.212              |
| <b>Tại ngày 31/12/2022</b>                    | <b>747.525.860.000</b>       | <b>(71.250.000)</b>     | <b>764.692.569</b>    | <b>38.094.669.592</b>       | <b>4.111.958.129</b>               | <b>790.425.930.290</b> |
| <b>Từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/03/2023</b> |                              |                         |                       |                             |                                    |                        |
| Số dư đầu năm này                             | 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 kỳ này                           | -                            | -                       | -                     | 1.363.875.168               | 2.951.127                          | 1.366.826.295          |
| Tăng/giảm khác                                | -                            | -                       | -                     | (71.266.782)                | (6.091.561)                        | (77.358.343)           |
| <b>Số dư cuối kỳ này</b>                      | <b>747.525.860.000</b>       | <b>(71.250.000)</b>     | <b>764.692.569</b>    | <b>39.387.277.978</b>       | <b>4.108.817.695</b>               | <b>791.715.398.242</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 I năm 2023**b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

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

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

|   | Từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/03/2023 VND | Từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/03/2022 VND |
|---|--|--|
| Vốn đầu tư của chủ sở hữu                   | 747.525.860.000                            | 427.525.860.000                            |
| - <i>Vốn góp đầu kỳ</i>                     | 747.525.860.000                            | 427.525.860.000                            |
| - <i>Vốn góp cuối kỳ</i>                    | 747.525.860.000                            | 427.525.860.000                            |
| - <i>Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm</i> | -  | -  |

**d) Cổ phiếu**

|  | 31/03/2023 | 01/01/2023 |
|--|------------|------------|
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành              | 74.752.586 | 74.752.586 |
| Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ | 74.752.586 | 74.752.586 |
| - <i>Cổ phiếu phổ thông</i>                      | 74.752.586 | 74.752.586 |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành                  | 74.752.586 | 74.752.586 |
| - <i>Cổ phiếu phổ thông</i>                      | 74.752.586 | 74.752.586 |
| Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND)            | 10.000     | 10.000     |

**e) Các quỹ công ty**

|                       | 31/03/2023 VND     | 01/01/2023 VND     |
|-----------------------|--------------------|--------------------|
| Quỹ đầu tư phát triển | 764.692.569        | 764.692.569        |
|                       | <b>764.692.569</b> | <b>764.692.569</b> |

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

|  | Từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/03/2023 VND | Từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/03/2022 VND |
|--|--|--|
| Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 81.418.316.779                             | 133.984.207.372                            |
|  | <b>81.418.316.779</b>                      | <b>133.984.207.372</b>                     |

8356  
CÔNG TY  
XÂY DỰNG  
VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ  
THĂNG LONG

**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 I năm 2023**19 . CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU**

|                   | Từ ngày<br>01/01/2023 đến<br>ngày 31/03/2023 | Từ ngày<br>01/01/2022 đến<br>ngày 31/03/2022 |
|-------------------|--|--|
|                   | VND  | VND  |
| Giảm giá hàng bán | -  | 32.073.159                                   |
|                   | <b>-</b>                                     | <b>32.073.159</b>                            |

**20 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

|                                      | Từ ngày<br>01/01/2023 đến<br>ngày 31/03/2023 | Từ ngày<br>01/01/2022 đến<br>ngày 31/03/2022 |
|--------------------------------------|--|--|
|                                      | VND  | VND  |
| Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ | 76.749.339.038                               | 122.192.103.823                              |
|                                      | <b>76.749.339.038</b>                        | <b>122.192.103.823</b>                       |

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

|                                    | Từ ngày<br>01/01/2023 đến<br>ngày 31/03/2023 | Từ ngày<br>01/01/2022 đến<br>ngày 31/03/2022 |
|------------------------------------|--|--|
|                                    | VND  | VND  |
| Lãi tiền gửi, lãi cho vay          | 523.138.728                                  | 660.607.350                                  |
| Doanh thu hoạt động tài chính khác | -  | 1  |
|                                    | <b>523.138.728</b>                           | <b>660.607.351</b>                           |

**22 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

|   | Từ ngày<br>01/01/2023 đến<br>ngày 31/03/2023 | Từ ngày<br>01/01/2022 đến<br>ngày 31/03/2022 |
|---|--|--|
|   | VND  | VND  |
| Lãi tiền vay                            | 2.162.124.774                                | 1.595.705.953                                |
| Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ | -  | 9.507.259                                    |
|   | <b>2.162.124.774</b>                         | <b>1.605.213.212</b>                         |

**23 . CHI PHÍ BÁN HÀNG**

|                           | Từ ngày<br>01/01/2023 đến<br>ngày 31/03/2023 | Từ ngày<br>01/01/2022 đến<br>ngày 31/03/2022 |
|---------------------------|--|--|
|                           | VND  | VND  |
| Chi phí vật liệu, bao bì  | -  | 58.222.034                                   |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 73.947.228                                   | 333.904.426                                  |
| Chi phí khác bằng tiền    | 297.000                                      | -  |
|                           | <b>74.244.228</b>                            | <b>392.126.460</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 I năm 2023**24 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

|                                  | Từ ngày<br>01/01/2023 đến<br>ngày 31/03/2023 | Từ ngày<br>01/01/2022 đến<br>ngày 31/03/2022 |
|----------------------------------|--|--|
|                                  | VND  | VND  |
| Chi phí nhân công                | 655.399.392                                  | 611.764.016                                  |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 180.903.876                                  | 179.487.209                                  |
| Thuế, phí, lệ phí                | 11.000.000                                   | 11.000.000                                   |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài        | 227.053.071                                  | 2.135.133.070                                |
| Chi phí khác bằng tiền           | 346.371.756                                  | 274.967.115                                  |
|                                  | <b>1.420.728.095</b>                         | <b>3.212.351.410</b>                         |

**25 . CHI PHÍ KHÁC**

|  | Từ ngày<br>01/01/2023 đến<br>ngày 31/03/2023 | Từ ngày<br>01/01/2022 đến<br>ngày 31/03/2022 |
|--|--|--|
|  | VND  | VND  |
| Phạt chậm nộp, truy thu thuế, bảo hiểm | -  | 30.480.244                                   |
| Khấu hao xe trên 1,6 tỷ                | 52.147.857                                   | 52.147.857                                   |
| Chi phí khấu hao TSCĐ không sử dụng    | 26.373.942                                   | -  |
| Chi phí khác                           | 5.018.863                                    | 420.988                                      |
|  | <b>83.540.662</b>                            | <b>83.049.089</b>                            |

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

|  | Từ ngày<br>01/01/2023 đến<br>ngày 31/03/2023 | Từ ngày<br>01/01/2022 đến<br>ngày 31/03/2022 |
|--|--|--|
|  | VND  | VND  |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | 84.664.322                                   | 181.604.843                                  |
|  | <b>84.664.322</b>                            | <b>181.604.843</b>                           |

**27 . 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:

|  | Từ ngày<br>01/01/2023 đến<br>ngày 31/03/2023 | Từ ngày<br>01/01/2022 đến<br>ngày 31/03/2022 |
|--|--|--|
|  | VND  | VND  |
| Lợi nhuận sau thuế                             | 1.363.875.168                                | 6.957.725.626                                |
| Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông       | 1.363.875.168                                | 6.957.725.626                                |
| Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ | 74.752.586                                   | 42.752.586                                   |
| <b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>                | <b>18</b>                                    | <b>163</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 I năm 2023**28 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH**

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

|                                    | Giá trị sổ kế toán     |                        |                        |                        |
|------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|                                    | 31/03/2023             |                        | 01/01/2023             |                        |
|                                    | Giá gốc<br>VND         | Dự phòng<br>VND        | Giá gốc<br>VND         | Dự phòng<br>VND        |
| <b>Tài sản tài chính</b>           |                        |                        |                        |                        |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 163.185.919.912        | -                      | 19.353.913.876         | -                      |
| Phải thu khách hàng, phải thu khác | 119.451.850.282        | (1.526.668.637)        | 281.593.740.298        | (1.526.668.637)        |
| Các khoản cho vay                  | 27.500.000.000         | -                      | 40.300.000.000         | -                      |
|                                    | <b>310.137.770.194</b> | <b>(1.526.668.637)</b> | <b>341.247.654.174</b> | <b>(1.526.668.637)</b> |
| <b>Nợ phải trả tài chính</b>       |                        |                        |                        |                        |
| Vay và nợ                          |                        |                        | 165.729.383.899        | 153.729.345.686        |
| Phải trả người bán, phải trả khác  |                        |                        | 70.744.387.818         | 80.593.412.870         |
|                                    |                        |                        | <b>236.473.771.717</b> | <b>234.322.758.556</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.

**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.

**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 I năm 2023**Rủi ro về tỷ giá hối đoái:**

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

**Rủi ro về lãi suất:**

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

**Rủi ro tín dụng**

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

|                                    | Từ 1 năm<br>trở xuống         | Trên 1 năm<br>đến 5 năm | Trên 5 năm      | Cộng                          |
|------------------------------------|-------------------------------|-------------------------|-----------------|-------------------------------|
|                                    | VND                           | VND                     | VND             | VND                           |
| <b>Tại ngày 31/03/2023</b>         |                               |                         |                 |                               |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 163.185.919.912               | -                       | -               | 163.185.919.912               |
| Phải thu khách hàng, phải thu khác | 117.925.181.645               | -                       | -               | 117.925.181.645               |
| Các khoản cho vay                  | 27.500.000.000                | -                       | -               | 27.500.000.000                |
|                                    | <b><u>308.611.101.557</u></b> | <b><u>-</u></b>         | <b><u>-</u></b> | <b><u>308.611.101.557</u></b> |
| <b>Tại ngày 01/01/2023</b>         |                               |                         |                 |                               |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 19.353.913.876                | -                       | -               | 19.353.913.876                |
| Phải thu khách hàng, phải thu khác | 280.067.071.661               | -                       | -               | 280.067.071.661               |
| Các khoản cho vay                  | 40.300.000.000                | -                       | -               | 40.300.000.000                |
|                                    | <b><u>339.720.985.537</u></b> | <b><u>-</u></b>         | <b><u>-</u></b> | <b><u>339.720.985.537</u></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 I năm 2023**Rủi ro thanh khoản**

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

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

|                                      | Từ 1 năm<br>trở xuống  | Trên 1 năm<br>đến 5 năm | Trên 5 năm | Cộng                   |
|--------------------------------------|------------------------|-------------------------|------------|------------------------|
|                                      | VND                    | VND                     | VND        | VND                    |
| <b>Tại ngày 31/03/2023</b>           |                        |                         |            |                        |
| Vay và nợ                            | 132.205.628.955        | -                       | -          | 132.205.628.955        |
| Phải trả người<br>bán, phải trả khác | -70.744.387.818        | -                       | -          | 70.744.387.818         |
| Chi phí phải trả                     | -                      | 33.523.754.944          | -          | 33.523.754.944         |
|                                      | <b>202.950.016.773</b> | <b>33.523.754.944</b>   | <b>-</b>   | <b>236.473.771.717</b> |
| <b>Tại ngày 01/01/2023</b>           |                        |                         |            |                        |
| Vay và nợ                            | 120.205.590.742        | 33.523.754.944          | -          | 153.729.345.686        |
| Phải trả người<br>bán, phải trả khác | 80.593.412.870         | -                       | -          | 80.593.412.870         |
|                                      | <b>200.799.003.612</b> | <b>33.523.754.944</b>   | <b>-</b>   | <b>234.322.758.556</b> |

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

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

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất này.

050/  
CỔ  
CÁ  
TƯ  
ÁI  
TÀI  
HẢI  
HUY



**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 I năm 2023**30 . THÔNG TIN VỀ BÊN LIÊN QUAN**

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

| <b>Bên liên quan</b>  | <b>Mối quan hệ</b>   |
|---|--|
| Ông Nguyễn An Cường   | Con trai Chủ tịch HĐQT   |
| Ông Nguyễn An Quân  | Con trai Chủ tịch HĐQT   |
| Bà Lê Thị Ánh   | Con dâu Chủ tịch HĐQT  |
| Ông Trần Đức Mưu  | Thành viên Ban kiểm soát   |
| 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 và Kinh doanh Quốc tế Tre Việt             | Ông Nguyễn An Quân là người đại diện   |

Giao dịch phát sinh trong kỳ:

|  |  | Từ ngày<br>01/01/2023 đến<br>ngày 31/03/2023 | Từ ngày<br>01/01/2022 đến<br>ngày 31/03/2022 |
|--|--|--|--|
|  | <b>Mối quan hệ</b>   | VND  | VND  |
| <b>Bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>                          |  | <b>936.687.500</b>                           | <b>5.983.750.665</b>                         |
| 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 | 702.937.500                                  | 511.050.000                                  |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Quốc tế Tre Việt        | Ông Nguyễn An Quân là người đại diện   | 233.750.000                                  | 5.472.700.665                                |
| <b>Mua hàng hóa, dịch vụ</b>                                 |  | <b>1.275.340.000</b>                         | <b>3.431.098.252</b>                         |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Quốc tế Tre Việt        | Ông Nguyễn An Quân là người đại diện   | 1.275.340.000                                | 3.431.098.252                                |
| <b>Thu lại tiền ứng trước</b>                                |  | <b>80.000.000.000</b>                        |  |
| 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 | 40.000.000.000                               |  |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Quốc tế Tre Việt        | Ông Nguyễn An Quân là người đại diện   | 40.000.000.000                               |  |

3383  
NG T  
PHẢI  
CÁY D  
HIỂN E  
G LO  
NG

**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 I năm 2023

**31 . SỐ LIỆU SO SÁNH**

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 01/01/2023 và các thuyết minh tương ứng là số liệu đã được kiểm toán. Số liệu trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và các thuyết minh tương ứng cho kỳ kế toán Quý I năm 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 27 tháng 04 năm 2023

