

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

KỲ KẾ TOÁN TỪ NGÀY 01 THÁNG 01 NĂM 2026
ĐẾN NGÀY 30 THÁNG 06 NĂM 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

MỤC LỤC

	Trang
1. Mục lục	1
2. Thông tin chung	2
3. Báo cáo của Người đại diện theo pháp luật	3
4. Báo cáo soát xét thông tin tài chính giữa niên độ	4
5. Báo cáo tình hình tài chính tổng hợp giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2026	5 - 8
6. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp giữa niên độ Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026	9
7. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp giữa niên độ Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026	10 - 11
8. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026	12 - 34

THÔNG TIN CHUNG

Khái quát về Công ty

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm (sau đây gọi tắt là “Công ty”) là Công ty cổ phần hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0101533886, đăng ký lần đầu ngày 20 tháng 7 năm 2004 và đăng ký thay đổi lần thứ 17 ngày 29 tháng 9 năm 2025 do Sở Tài chính thành phố Hà Nội cấp.

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

Trụ sở chính

- Địa chỉ : Số 08 đường Hoàng Tăng Bí, phường Đông Ngạc, thành phố Hà Nội.
- Điện thoại : 0243 22214124
- Fax : 0243 22214134

Hội đồng quản trị, Ủy ban Kiểm toán, Tiểu ban Kiểm toán nội bộ và Ban điều hành

Các thành viên Hội đồng quản trị, Ủy ban Kiểm toán, Tiểu ban Kiểm toán nội bộ và Ban điều hành của Công ty trong kỳ và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ
Ông Lê Minh Tuấn	Chủ tịch
Ông Đinh Quang Chiến	Phó Chủ tịch
Ông Vũ Gia Cường	Thành viên
Ông Nguyễn Hồng Khiêm	Thành viên
Bà Đinh Thu Thủy	Thành viên
Ông Trần Quang Hiện	Thành viên độc lập
Ông Lê Anh Tuấn	Thành viên độc lập

Ủy ban Kiểm toán

Họ và tên	Chức vụ
Ông Lê Anh Tuấn	Trưởng ban
Ông Trần Quang Hiện	Thành viên
Ông Lê Minh Tuấn	Thành viên

Tiểu ban Kiểm toán nội bộ

Họ và tên	Chức vụ
Ông Trần Quang Hiện	Trưởng ban
Ông Đinh Đức Tiếp	Phó ban
Ông Đỗ Huy Khải	Phó ban thường trực
Bà Nguyễn Thị Diệu Linh	Thành viên
Ông Trần Xuân Cường	Thành viên
Ông Nguyễn Hải Long	Thành viên

Ban điều hành

Họ và tên	Chức vụ
Ông Đinh Đức Tiếp	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Hồng Khiêm	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trần Trọng Nghĩa	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Ngọc Thắng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Đỗ Huy Khải	Kế toán trưởng

Người đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Ông Lê Minh Tuấn – Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C được chỉ định là công ty kiểm toán của Công ty.

BÁO CÁO CỦA NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026.

Trách nhiệm của Ban điều hành

Ban điều hành chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ. Trong việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ này, Ban điều hành phải:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ;
- Lập Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục;
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ.

Ban điều hành đảm bảo các sổ kế toán thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các sổ sách kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Ban điều hành cũng chịu trách nhiệm quản lý các tài sản của Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban điều hành cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ.

Công bố của người đại diện theo pháp luật

Theo ý kiến của người đại diện theo pháp luật, Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2026, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026, phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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 tổng hợp giữa niên độ.

Người đại diện theo pháp luật



Lê Minh Tuấn

Ngày 27 tháng 8 năm 2026

Số: 2.0597 /26/TC-AC

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

**Kính gửi: CÁC CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN ĐIỀU HÀNH
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM**

Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm (sau đây gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 27 tháng 8 năm 2026, từ trang 05 đến trang 34, bao gồm Báo cáo tình hình tài chính tổng hợp giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp giữa niên độ kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026 và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban điều hành

Ban điều hành Công ty chịu trách nhiệm về lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ của Công ty theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, 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 tổng hợp giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban điều hành xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, 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 tổng hợp giữa niên độ.

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C**Chi nhánh Hà Nội****Nguyễn Hoàng Đức – Thành viên Ban Giám đốc**

Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 0368-2023-008-1

Người được ủy quyền

Hà Nội, ngày 27 tháng 8 năm 2026



CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Số 08 đường Hoàng Tăng Bí, phường Đông Ngạc, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

(Dạng đầy đủ)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.983.198.228.736	1.831.519.305.735
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	225.122.107.895	512.374.233.041
1. Tiền	111		18.330.601.045	30.164.808.384
2. Các khoản tương đương tiền	112		206.791.506.850	482.209.424.657
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		671.528.559.363	600.806.622.859
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.2a	596.995.292.371	478.049.707.066
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	V.2a	(25.083.690.382)	(24.206.834.892)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	V.2b	99.616.957.374	146.963.750.685
4. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	124	V.2b	-	-
5. Đầu tư ngắn hạn khác	125		-	-
6. Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư ngắn hạn khác	126		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		295.819.178.702	147.760.073.075
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	29.229.499.990	29.229.499.990
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	150.947.788.566	15.231.696.537
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu ngắn hạn khác	135	V.5	115.641.890.146	103.298.876.548
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136		-	-
7. Tài sản thiếu chờ xử lý	137		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		772.276.986.867	567.214.343.357
1. Hàng tồn kho	141	V.6	772.276.986.867	567.214.343.357
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	142		-	-
V. Tài sản sinh học ngắn hạn	150		-	-
1. Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	151		-	-
2. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	152		-	-
3. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học ngắn hạn	153		-	-
VI. Tài sản ngắn hạn khác	160		18.451.395.909	3.364.033.403
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161		100.554.210	181.071.130
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	162		18.350.841.699	3.182.962.273
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163		-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	164		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	165		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Số 08 đường Hoàng Tăng Bí, phường Đông Ngạc, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

Báo cáo tình hình tài chính tổng hợp giữa niên độ (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		65.976.214.249	68.109.384.324
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		5.000.000	5.000.000
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu dài hạn khác	215		5.000.000	5.000.000
6. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	216		-	-
II. Tài sản cố định	220		39.500.339.855	41.339.031.045
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	39.469.486.519	41.292.751.043
- Nguyên giá	222		63.770.682.005	63.565.432.005
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(24.301.195.486)	(22.272.680.962)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227		30.853.336	46.280.002
- Nguyên giá	228		420.028.000	420.028.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(389.174.664)	(373.747.998)
III. Tài sản sinh học dài hạn	230		-	-
1. Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ	231		-	-
a) Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ chưa đến giai đoạn trưởng thành	232		-	-
b) Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ đến giai đoạn trưởng thành	233		-	-
- Nguyên giá	234		-	-
- Giá trị khấu hao lũy kế	235		-	-
2. Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần dài hạn	236		-	-
3. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần dài hạn	237		-	-
4. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học dài hạn	238		-	-
IV. Bất động sản đầu tư	240		-	-
- Nguyên giá	241		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		-	-
V. Tài sản dở dang dài hạn	250		-	-
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		-	-
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	260		26.004.980.980	26.004.980.980
1. Đầu tư vào công ty con	261		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263	V.2c	26.004.980.980	26.004.980.980
4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264	V.2c	-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265		-	-
6. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	266		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	270		465.893.414	760.372.299
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271		465.893.414	760.372.299
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	273		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	274		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	280		2.049.174.442.985	1.899.628.690.059

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Số 08 đường Hoàng Tăng Bí, phường Đông Ngạc, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

Báo cáo tình hình tài chính tổng hợp giữa niên độ (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		399.313.605.189	268.741.967.971
I. Nợ ngắn hạn	310		399.313.605.189	268.741.967.971
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.8	16.981.711.851	10.743.641.016
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.9	3.818.971.957	3.804.030.650
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		-	-
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	V.10	10.071.930.873	24.913.784.579
5. Phải trả người lao động	315		1.988.750.750	7.623.945.618
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.11	9.642.737.437	9.722.027.604
7. Phải trả nội bộ ngắn hạn	317		-	-
8. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng ngắn hạn	318		-	-
9. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319		-	-
10. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.12	168.811.478.682	168.858.219.783
11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.13	165.436.726.936	14.367.194.000
12. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322		-	-
13. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	V.14	22.561.296.703	28.709.124.721
14. Quỹ bình ổn giá	324		-	-
15. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	325		-	-
II. Nợ dài hạn	330		-	-
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước dài hạn	333		-	-
4. Chi phí phải trả dài hạn	334		-	-
5. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	335		-	-
6. Phải trả nội bộ dài hạn	336		-	-
7. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337		-	-
8. Phải trả dài hạn khác	338		-	-
9. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339		-	-
10. Trái phiếu chuyển đổi	340		-	-
11. Cổ phiếu ưu đãi	341		-	-
12. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342		-	-
13. Dự phòng phải trả dài hạn	343		-	-
14. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	344		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Số 08 đường Hoàng Tăng Bí, phường Đông Ngạc, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

Báo cáo tình hình tài chính tổng hợp giữa niên độ (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	V.15	1.649.860.837.796	1.630.886.722.088
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.219.799.000.000	1.219.799.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.219.799.000.000	1.219.799.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn	412		-	-
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu mua lại của chính mình	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		-	-
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		430.061.837.796	411.087.722.088
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		408.997.722.088	411.087.722.088
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	420b		21.064.115.708	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		2.049.174.442.985	1.899.628.690.059

Phê duyệt, ngày 27 tháng 8 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Người đại diện theo pháp luật

Nguyễn Kim Huệ

Đỗ Huy Khải



Lê Minh Tuấn

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Số 08 đường Hoàng Tăng Bí, phường Đông Ngạc, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

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

(Dạng đầy đủ)

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	9.215.503.736	9.622.095.999
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		9.215.503.736	9.622.095.999
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	7.200.132.059	8.078.700.730
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		2.015.371.677	1.543.395.269
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	VI.3	36.970.405.026	33.823.638.936
8. Chi phí tài chính	23	VI.4	923.426.265	(10.977.230.457)
Trong đó: chi phí đi vay	24		46.570.775	-
9. Chi phí bán hàng	25		-	98.142.190
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	13.421.457.457	20.814.477.471
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		24.640.892.981	25.431.645.001
12. Thu nhập khác	31		134.965.753	33.747.845
13. Chi phí khác	32	VI.6	499.394.099	13.565.032.762
14. Lợi nhuận khác	40		(364.428.346)	(13.531.284.917)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		24.276.464.635	11.900.360.084
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.10	3.212.348.927	4.097.208.827
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		<u>21.064.115.708</u>	<u>7.803.151.257</u>
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.7	<u>161</u>	<u>56</u>
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.7	<u>161</u>	<u>56</u>

Phê duyệt, ngày 27 tháng 8 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Người đại diện theo pháp luật

Nguyễn Kim Huệ

Đỗ Huy Khải



Lê Minh Tuấn

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Số 08 đường Hoàng Tăng Bí, phường Đông Ngạc, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

(Dạng đầy đủ)

(Theo phương pháp gián tiếp)

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		24.276.464.635	11.900.360.084
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		2.043.941.190	2.487.667.678
- Các khoản dự phòng	03		876.855.490	(11.072.103.337)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05	VI.3	(20.309.309.256)	(23.644.020.514)
- Chi phí đi vay	06	VI.4	46.570.775	-
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		6.934.522.834	(20.328.096.089)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(156.054.620.668)	(15.162.921.185)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(205.062.643.510)	(18.593.887.194)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(5.185.773.313)	(26.412.105.868)
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		374.995.805	507.678.035
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		(119.944.667.497)	(221.008.378.854)
- Chi phí đi vay đã trả	14		(46.570.775)	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.10	(12.726.643.314)	(194.688.869.733)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	V.14	(7.887.828.018)	(11.135.411.843)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(499.599.228.456)	(506.821.992.731)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(205.250.000)	(23.181.818)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(350.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		50.000.000.000	853.005.479.453
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		11.482.820.374	25.047.624.255
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		61.277.570.374	528.029.921.890

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Số 08 đường Hoàng Tăng Bí, phường Đông Ngạc, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Năm nay	Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	V.13	151.069.532.936	-
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.13	-	-
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		151.069.532.936	-
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		(287.252.125.146)	21.207.929.159
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	512.374.233.041	577.047.733.383
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	V.1	225.122.107.895	598.255.662.542

Phê duyệt, ngày 27 tháng 8 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Người đại diện theo pháp luật



Nguyễn Kim Huệ

Đỗ Huy Khải

Lê Minh Tuấn

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Số 08 đường Hoàng Tăng Bí, phường Đông Ngạc, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm (sau đây gọi tắt là "Công ty") là Công ty Cổ phần.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là xây lắp và kinh doanh bất động sản.

3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là kinh doanh bất động sản. Sản phẩm chính của Công ty bao gồm: đầu tư phát triển và kinh doanh các dự án bất động sản nhà ở (chung cư cao cấp, khu đô thị, biệt thự, nhà liền kề, nhà ở xã hội); cho thuê mặt bằng thương mại; tổ chức kinh doanh dịch vụ chung cư.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty không quá 12 tháng, ngoại trừ hoạt động đầu tư, kinh doanh bất động sản có chu kỳ kinh doanh được xác định phù hợp với thời gian thực hiện của từng dự án và có thể dài hơn 12 tháng.

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

Trong 6 tháng đầu năm 2026, hoạt động kinh doanh bất động sản của Công ty chủ yếu tập trung vào đầu tư, triển khai Dự án Khu đô thị mới Dịch Vọng tại Hà Nội và Dự án Nhà ở xã hội OXH-01 tại Quảng Ninh. Kết quả kinh doanh trong kỳ chủ yếu đến từ hoạt động đầu tư chứng khoán và tiền gửi có kỳ hạn, trong khi chưa phát sinh doanh thu từ kinh doanh bất động sản.

6. Cấu trúc Công ty

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

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

7. Số lượng người lao động

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Công ty có 100 nhân viên (Tại ngày 01 tháng 01 năm 2026: 97 nhân viên).

8. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính

Các số liệu tương ứng của kỳ trước so sánh được với số liệu của kỳ này. Trong kỳ, Công ty lần đầu tiên áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính ("Thông tư 99") thay thế Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 ("Thông tư 200"). Theo đó, một số khoản mục trên Báo cáo tài chính đã được tái phân loại và đổi tên theo quy định mới. Số liệu cột "Số đầu năm" và cột "Kỳ trước" trên Báo cáo tài chính giữa niên độ đã được trình bày lại theo cách phân loại và tên gọi mới của Thông tư 99 để đảm bảo tính so sánh được. Các thay đổi này không làm ảnh hưởng đến tổng giá trị tài sản, tổng nợ phải trả, vốn chủ sở hữu và lợi nhuận sau thuế của Công ty.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Số 08 đường Hoàng Tăng Bí, phường Đồng Ngạc, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

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

9. Thông tin khác

Cổ phiếu của Công ty đã được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE) với mã chứng khoán "NTL" theo Quyết định số 164/QĐ-SGDHCM ngày 06 tháng 12 năm 2007 của Sở Giao dịch Chứng khoán. Ngày giao dịch đầu tiên là ngày 21 tháng 12 năm 2007. Số lượng cổ phiếu đang niêm yết tại ngày kết thúc kỳ kế toán là 121.979.900 cổ phiếu, với mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu.

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

1. Kỳ kế toán

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do các giao dịch chủ yếu được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 ("Thông tư 99") và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Áp dụng chế độ kế toán doanh nghiệp mới

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

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

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

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

Ban điều hành Công ty đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư 99 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp.

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

1. Cơ sở lập và trình bày Báo cáo tài chính

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

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

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Số 08 đường Hoàng Tăng Bí, phường Đông Ngạc, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

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

Việc phân loại tài sản và nợ phải trả thành ngắn hạn và dài hạn được thực hiện trên cơ sở chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty như trình bày tại Thuyết minh I.4.

Tài sản và nợ phải trả liên quan trực tiếp đến hoạt động đầu tư, kinh doanh bất động sản được phân loại là ngắn hạn nếu dự kiến được thu hồi, bán, sử dụng hoặc thanh toán trong chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của dự án, kể cả khi thời gian dự kiến thu hồi hoặc thanh toán dài hơn 12 tháng kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán. Theo đó, các khoản vay được sử dụng trực tiếp để tài trợ cho việc đầu tư, phát triển một dự án bất động sản cụ thể và dự kiến được thanh toán trong chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của dự án đó được phân loại là nợ phải trả ngắn hạn. Công ty áp dụng cùng một chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường để phân loại tài sản và nợ phải trả thành ngắn hạn và dài hạn đối với cùng một dự án bất động sản.

2. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi không kỳ hạn và tiền đang chuyển. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư (tính từ ngày mua đến ngày đáo hạn), có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro đáng kể trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo. Các khoản tiền và tương đương tiền bị hạn chế sử dụng không được trình bày tại chỉ tiêu này mà trình bày tại chỉ tiêu "Tài sản ngắn hạn khác" hoặc "Tài sản dài hạn khác" tùy theo thời hạn hạn chế sử dụng.

3. Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

Khoản đầu tư được phân loại là chứng khoán kinh doanh khi nắm giữ với mục đích mua bán để kiếm lời từ chênh lệch giá.

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh. Các chi phí mua chứng khoán kinh doanh (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, phí ngân hàng,... được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ. Trong quá trình nắm giữ, Công ty không tái phân loại chứng khoán kinh doanh thành khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn và ngược lại.

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

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

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

- Đối với các chứng khoán niêm yết hoặc giá trị hợp lý chứng khoán được xác định tin cậy: giá trị thị trường của chứng khoán tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán.

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

Lãi hoặc lỗ từ việc chuyển nhượng chứng khoán kinh doanh được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính. Giá vốn được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. Việc thay đổi phương pháp tính giá vốn của chứng khoán kinh doanh sẽ được xử lý như thay đổi chính sách kế toán.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Số 08 đường Hoàng Tăng Bí, phường Đông Ngạc, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn chỉ bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua (phí giao dịch, hoa hồng môi giới,...). Lãi dồn tích từ kỳ trước tính đến ngày mua được ghi giảm trừ vào giá gốc của khoản đầu tư tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá gốc. Thu nhập lãi sau ngày mua được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính trên cơ sở dự thu.

Việc trích lập dự phòng đối với khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được thực hiện khi có bằng chứng cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn có khả năng không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy. Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đối với khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí tài chính.

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

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

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư (chi phí giao dịch, môi giới, tư vấn, kiểm toán, lệ phí, thuế và phí ngân hàng,...). Riêng trường hợp Công ty vay vốn để đầu tư vào vào công cụ vốn của đơn vị khác thì chi phí lãi vay được ghi nhận vào chi phí tài chính mà không được vốn hóa. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá trị khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được theo dõi theo giá gốc.

Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

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

- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của đơn vị được đầu tư, với mức trích lập bằng tỷ lệ sở hữu vốn điều lệ thực góp (%) của Công ty tại đơn vị tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán nhân (x) với phần chênh lệch giữa vốn đầu tư thực tế của các chủ sở hữu và vốn chủ sở hữu của đơn vị được đầu tư tại cùng thời điểm.

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

4. Các khoản phải thu

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

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

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Số 08 đường Hoàng Tăng Bí, phường Đông Ngạc, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

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

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng, kỳ hạn và nguyên tệ.

Các khoản phải thu của khách hàng và phải thu khác được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tình hình tài chính căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi sau khi đã bù trừ với khoản nợ phải trả (nếu có). Mức trích lập căn cứ vào tuổi nợ quá hạn hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:

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

Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

5. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu, hàng hóa: bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính, chi phí nhân công và các chi phí có liên quan trực tiếp khác.

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

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

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

6. Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ. Chi phí sửa chữa, bảo dưỡng thường xuyên tài sản cố định hữu hình được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ phát sinh. Đối với các tài sản cố định mà theo yêu cầu kỹ thuật phải được sửa chữa, bảo dưỡng định kỳ, chi phí sửa chữa, bảo dưỡng định kỳ phát sinh có giá trị lớn được ghi nhận là chi phí chờ phân bổ và phân bổ dần vào chi phí sản xuất, kinh doanh cho đến kỳ sửa chữa, bảo dưỡng định kỳ tiếp theo.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Số 08 đường Hoàng Tăng Bí, phường Đồng Ngạc, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

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

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

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian hữu dụng và phương pháp khấu hao được xem xét lại ít nhất vào cuối mỗi năm tài chính và điều chỉnh nếu cần thiết. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	5 – 25
Máy móc và thiết bị	3 – 5
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	6
Thiết bị, dụng cụ quản lý	3

7. Hợp đồng hợp tác kinh doanh

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

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

Đối với các hợp đồng hợp tác kinh doanh không đồng kiểm soát mà Công ty là chủ đầu tư dự án và giao cho bên tham gia hợp tác quyền đầu tư, phát triển một phần dự án, Công ty ghi nhận các tài sản, nợ phải trả, doanh thu và chi phí thuộc trách nhiệm và quyền lợi của Công ty theo bản chất của hợp đồng. Các khoản tiền nhận từ bên tham gia hợp tác để thực hiện các nghĩa vụ tài chính và chi phí liên quan đến phần dự án được giao được ghi nhận là khoản phải trả và được quyết toán theo các điều khoản của hợp đồng.

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

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

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

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty.
- Chi phí phải trả phản ánh: các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua trong kỳ nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có đủ chứng từ, hồ sơ, tài liệu kế toán; các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép; và các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh khác phải trích trước (như chi phí trong thời gian ngừng sản xuất theo mùa vụ, chi phí lãi vay phải trả).
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa, dịch vụ.

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tình hình tài chính căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

9. Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Số 08 đường Hoàng Tăng Bí, phường Đông Ngạc, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

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

10. Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

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

11. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi Công ty hoàn thành nghĩa vụ thực hiện cam kết trong hợp đồng, đồng thời thỏa mãn tất cả các điều kiện sau:

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

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

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

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

Tiền lãi

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

Cổ tức và lợi nhuận được chia

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ hoạt động đầu tư. Đối với khoản đầu tư vào đơn vị đã đăng ký, lưu ký tập trung tại Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam, thời điểm ghi nhận là ngày đăng ký cuối cùng. Đối với khoản đầu tư vào các đơn vị khác, thời điểm ghi nhận được xác định theo quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ của đơn vị nhận đầu tư. Chỉ phần cổ tức, lợi nhuận thuộc giai đoạn sau ngày đầu tư mới được ghi nhận vào doanh thu, phần thuộc giai đoạn trước ngày đầu tư được ghi giảm giá gốc khoản đầu tư. Cổ tức nhận bằng cổ phiếu không được ghi nhận doanh thu và không ghi nhận tăng giá trị khoản đầu tư, chỉ theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm trên thuyết minh Báo cáo tài chính.

12. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí trong kỳ khi phát sinh, trừ khi đủ điều kiện được vốn hóa. Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang, là tài sản cần có thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán, được tính vào giá trị của tài sản đó khi doanh nghiệp chắc chắn thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ tài sản đó và chi phí đi vay có thể xác định được một cách đáng tin cậy.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Số 08 đường Hoàng Tăng Bí, phường Đông Ngạc, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

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

Việc vốn hóa chi phí đi vay bắt đầu khi đồng thời thỏa mãn cả ba điều kiện:

- Chi phí cho việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản đã phát sinh;
- Chi phí đi vay đã phát sinh; và
- Các hoạt động cần thiết để chuẩn bị đưa tài sản vào sử dụng hoặc bán đang được tiến hành.

Việc vốn hóa tạm ngừng trong các giai đoạn quá trình đầu tư xây dựng hoặc sản xuất bị gián đoạn một cách bất thường. Việc vốn hóa chấm dứt khi các hoạt động chủ yếu cần thiết để chuẩn bị đưa tài sản vào sử dụng hoặc bán đã hoàn thành.

Đối với khoản vay riêng biệt phục vụ việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang, chi phí đi vay được vốn hóa là chi phí đi vay thực tế phát sinh trừ đi các khoản thu nhập phát sinh từ hoạt động đầu tư tạm thời của khoản vay này.

13. Các khoản chi phí

Chi phí là những khoản làm giảm lợi ích kinh tế, được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa. Chi phí được ghi nhận ngay cả khi chưa đến kỳ hạn thanh toán nhưng có khả năng chắc chắn sẽ phát sinh nhằm đảm bảo nguyên tắc thận trọng và bảo toàn vốn.

Khi Công ty ghi nhận một khoản doanh thu thì phải ghi nhận một khoản chi phí tương ứng có liên quan đến việc tạo ra doanh thu đó. Chi phí tương ứng bao gồm chi phí của kỳ tạo ra doanh thu và chi phí của các kỳ trước hoặc chi phí phải trả nhưng liên quan đến doanh thu của kỳ đó. Trong trường hợp nguyên tắc phù hợp xung đột với nguyên tắc thận trọng, chi phí được ghi nhận căn cứ vào bản chất của giao dịch và các chuẩn mực kế toán Việt Nam để đảm bảo phản ánh giao dịch một cách trung thực, hợp lý.

14. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chính sách kế toán thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty được thực hiện theo quy định của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp số 67/2025/QH15 ngày 14 tháng 6 năm 2025, Nghị định số 320/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 12 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp, các văn bản hướng dẫn của Bộ Tài chính và các quy định pháp luật khác có liên quan.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp chỉ bao gồm thuế thu nhập hiện hành, là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập tính thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ, các khoản thu nhập không chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

Hàng quý, Công ty xác định và ghi nhận số thuế thu nhập doanh nghiệp tạm phải nộp theo tờ khai thuế. Cuối năm tài chính, Công ty xác định số thuế thu nhập doanh nghiệp thực tế phải nộp theo tờ khai quyết toán và điều chỉnh chênh lệch so với số đã tạm ghi nhận trong năm.

15. Bên liên quan

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

Các bên liên quan với Công ty bao gồm:

- Các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết dẫn đến ảnh hưởng đáng kể đến Công ty (bao gồm các thành viên Hội đồng quản trị và những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này).
- Các thành viên quản lý chủ chốt có quyền và trách nhiệm lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát hoạt động của Công ty (bao gồm Ban điều hành và những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này).

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Số 08 đường Hoàng Tăng Bí, phường Đông Ngạc, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

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

- Các doanh nghiệp mà các cá nhân thuộc các nhóm trên nắm giữ tỷ lệ biểu quyết (trực tiếp hoặc gián tiếp) đủ lớn để có thể gây ảnh hưởng đáng kể đến doanh nghiệp đó, bao gồm các doanh nghiệp được sở hữu bởi thành viên quản lý chủ chốt hoặc cổ đông chính của Công ty và các doanh nghiệp có chung thành viên quản lý chủ chốt với Công ty.

Thành viên mật thiết trong gia đình của một cá nhân là những người có thể chi phối hoặc bị chi phối bởi cá nhân đó khi giao dịch với Công ty, bao gồm: bố, mẹ, vợ, chồng, con, anh, chị em ruột.

Giao dịch giữa các bên liên quan là việc chuyển giao các nguồn lực hay các nghĩa vụ giữa các bên liên quan, không xét đến việc có tính giá hay không.

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

16. Báo cáo theo bộ phận

Hoạt động của Công ty chủ yếu tập trung trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản và được thực hiện trong phạm vi lãnh thổ Việt Nam. Do đó, Công ty không có các bộ phận kinh doanh hoặc khu vực địa lý riêng biệt có rủi ro và lợi ích kinh tế khác nhau cần phải trình bày thông tin bộ phận.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

Các khoản tiền và tương đương tiền Công ty đang nắm giữ nhưng không bị hạn chế sử dụng, bao gồm

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền mặt	2.854.695.477	1.887.839.283
Tiền gửi không kỳ hạn	15.475.905.568	28.276.969.101
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	3.852.820.485	23.805.302.588
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	11.324.278.579	1.979.882.840
- Các ngân hàng, tổ chức khác	298.806.504	2.491.783.673
Tương đương tiền	206.791.506.850	482.209.424.657
- Tiền gửi kỳ hạn 1 tháng tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	185.000.000.000	90.000.000.000
- Tiền gửi kỳ hạn 1 tháng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	1.500.000.000	31.500.000.000
- Tiền gửi kỳ hạn 3 tháng tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	-	180.000.000.000
- Tiền gửi kỳ hạn 3 tháng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	-	160.000.000.000
- Tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng tại các ngân hàng, tổ chức khác	20.000.000.000	20.000.000.000
- Lãi dự thu các khoản tương đương tiền	291.506.850	708.253.424
Cộng	225.122.107.895	512.374.233.041

2. Các khoản đầu tư tài chính

2a. Chứng khoán kinh doanh

Là các cổ phiếu niêm yết, bao gồm

	Số lượng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Số cuối kỳ				
PAN	3.969.600	91.429.955.697	90.903.840.000	(526.115.697)
TCH	21.315.120	309.780.467.293	310.134.996.000	-
Các mã khác	15.707.984	195.784.869.381	175.168.018.200	(24.557.574.685)
Cộng	40.992.704	596.995.292.371	576.206.854.200	(25.083.690.382)

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Số 08 đường Hoàng Tăng Bí, phường Đồng Ngạc, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

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

	Số lượng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Số đầu năm				
PAN	1.620.000	39.267.211.769	44.226.000.000	-
TCH	14.969.220	222.797.171.487	273.936.726.000	-
DCM	1.897.000	75.768.096.284	62.031.900.000	(13.736.196.284)
Các mã khác	11.448.174	140.217.227.526	135.716.727.100	(10.470.638.608)
Cộng	29.934.394	478.049.707.066	515.911.353.100	(24.206.834.892)

Tình hình biến động dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh như sau:

	Kỳ này	Kỳ trước
Số đầu năm	24.206.834.892	11.261.105.000
Trích lập/ (Hoàn nhập) dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	876.855.490	(11.072.103.337)
Số cuối kỳ	25.083.690.382	189.001.663

2b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Tiền gửi có kỳ hạn	99.251.635.615	-	146.500.000.000	-
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Tây Hà Nội	99.251.635.615	-	96.500.000.000	-
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - Chi nhánh Tây Hà Nội	-	-	50.000.000.000	-
Lãi dự thu tiền gửi có kỳ hạn	365.321.759	-	463.750.685	-
Cộng	99.616.957.374	-	146.963.750.685	-

Giá trị có thể thu hồi

Đối với các khoản tiền gửi có kỳ hạn, giá trị có thể thu hồi được xác định bằng giá gốc.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được sử dụng để cầm cố, thế chấp, bảo lãnh

Các khoản tiền gửi có kỳ hạn 6 tháng tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Tây Hà Nội, số tiền 96.500.000.000 đang được thế chấp cho các khoản vay tại chính Ngân hàng này.

2c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Là khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bạch Đằng TMC. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty sở hữu 649.000 cổ phiếu, chiếm 14,11% vốn của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bạch Đằng TMC, không thay đổi so với số đầu năm.

Giá trị có thể thu hồi

Công ty chưa xác định được giá trị có thể thu hồi của khoản đầu tư không niêm yết do chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị có thể thu hồi.

Dự phòng cho các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Công ty không phát sinh trích lập hoặc hoàn nhập dự phòng cho khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác trong kỳ.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Số 08 đường Hoàng Tăng Bí, phường Đông Ngạc, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

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

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Các khách hàng mua nhà tại Dự án khu chung cư lô 4,5 - đường Trần Hưng Đạo - Hạ Long	221.998.770	-	221.998.770	-
Bà Phạm Thị Phương - Dự án 23ha (Bãi Muối)	28.423.585.000	-	28.423.585.000	-
Các khách hàng khác	583.916.220	-	583.916.220	-
Cộng	29.229.499.990	-	29.229.499.990	-

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty TNHH Paysart Hà Nội	2.999.999.600	3.120.999.600
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Thiết kế Xây dựng Việt Nam	-	3.857.100.000
Công ty Cổ phần Nền móng Mindipile	-	5.581.687.079
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hai A (*)	82.600.000.000	-
Công ty Cổ phần Cơ điện TDME (*)	22.300.000.000	-
Các nhà cung cấp khác	43.047.788.966	2.671.909.858
Cộng	150.947.788.566	15.231.696.537

Trong đó:

Khoản ứng trước để mua sắm, xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư

- (*) Các khoản trả trước cho người bán trong kỳ để thi công Dự án nhà ở xã hội tại quỹ đất có ký hiệu OXH-1 thuộc dự án Khu đô thị tại các phường Cao Thắng, Hà Khánh, Hà Lâm, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh.

5. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Phải thu các bên liên quan	53.016.545.150	-	56.457.545.150	-
Ông Nguyễn Hải Long - Tạm ứng ⁽ⁱ⁾	53.016.545.150	-	56.457.545.150	-
Phải thu từ BCC đồng kiểm soát với các tổ chức và cá nhân khác	45.907.810	-	659.720.720	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô ⁽ⁱⁱ⁾	45.907.810	-	659.720.720	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	62.579.437.186	-	46.181.610.678	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia ⁽ⁱⁱⁱ⁾	9.924.000.000	-	-	-
Thuế TNDN 1% theo tiến độ thu tiền chuyển nhượng bất động sản	33.490.909	-	33.490.909	-
Thuế GTGT theo tiến độ thu tiền chuyển nhượng bất động sản	444.548.584	-	444.548.584	-
Ông Nguyễn Đăng Hai - Tạm ứng ⁽ⁱ⁾	10.400.999.400	-	10.400.999.400	-
Ông Nguyễn Huy Cương - Tạm ứng ⁽ⁱ⁾	11.400.000.000	-	11.400.000.000	-
Ông Phạm Ngọc Tuyền - Tạm ứng ⁽ⁱ⁾	12.200.000.000	-	10.200.000.000	-
Ông Nguyễn Hải Anh - Tạm ứng ⁽ⁱ⁾	10.130.000.000	-	10.130.000.000	-
Tạm ứng của các cá nhân khác	7.048.416.000	-	2.931.866.000	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	997.982.293	-	640.705.785	-
Cộng	115.641.890.146	-	103.298.876.548	-

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Số 08 đường Hoàng Tăng Bí, phường Đồng Ngạc, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

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

- (i) Là các khoản tạm ứng thực hiện dự án bất động sản.
- (ii) Phải thu Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô (bên tham gia Hợp đồng hợp tác kinh doanh khu đô thị Dịch Vọng) về chi phí thực hiện Dự án Dịch Vọng (xem thêm thuyết minh V.12).
- (iii) Là khoản cổ tức của cổ phiếu PAN.

6. Hàng tồn kho

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
<i>Nguyên liệu, vật liệu</i>	41.800.000	-	49.400.000	-
<i>Hàng hóa bất động sản</i>	27.999.748.431	-	27.999.748.431	-
Dự án chung cư lô 4,5 - đường Trần Hưng Đạo, Hạ Long	27.999.748.431	-	27.999.748.431	-
<i>Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang</i>	744.235.438.436	-	539.165.194.926	-
Dự án Khu đô thị mới Dịch Vọng ⁽ⁱ⁾	569.725.825.055	-	490.274.123.645	-
Dự án nhà ở xã hội ⁽ⁱⁱ⁾	169.812.759.897	-	44.194.217.797	-
Dự án Khu đô thị mới Bắc Quốc lộ 32	2.670.259.039	-	2.670.259.039	-
Các dự án khác	2.026.594.445	-	2.026.594.445	-
Cộng	772.276.986.867	-	567.214.343.357	-

Chi phí đi vay được vốn hóa kỳ này là 3.214.561.583 VND (Cùng kỳ năm trước không phát sinh).

- (i) Dự án Khu đô thị mới Dịch Vọng tại phường Dịch Vọng, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy (nay là phường Cầu Giấy) được Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội giao Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Nhà Từ Liêm (nay là Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm) làm chủ đầu tư tại Văn bản số 1438/CV-UB ngày 12/6/1997, phê duyệt dự án đầu tư tại Quyết định số 2738/QĐ-UB ngày 18/7/2003, với tổng mức đầu tư ban đầu là 794,83 tỷ VND, thời gian thực hiện từ năm 2003-2007.

Ngày 30/05/2025, Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội đã ban hành Quyết định số 2747/QĐ-UBND phê duyệt điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án. Theo đó, tổng mức đầu tư tăng lên 5.124,8 tỷ VND, thời gian hoàn thành dự án đến quý I/2029.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang của dự án này bao gồm khoảng 85 tỷ VND chi phí đầu tư hạ tầng và giải phóng mặt bằng liên quan đến diện tích HH hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô, chưa bao gồm tiền thuê đất (xem Thuyết minh V.12).

- (ii) Dự án nhà ở xã hội tại quỹ đất có ký hiệu OXH-1 thuộc dự án Khu đô thị tại các phường Cao Thắng, Hà Khánh, Hà Lâm, thành phố Hạ Long (nay là phường Cao Xanh và Hà Lâm, tỉnh Quảng Ninh) được Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ninh giao Công ty làm chủ đầu tư tại Văn bản số 2692/QĐ-UBND ngày 29/7/2025, chấp thuận chủ trương đầu tư tại Quyết định số 1609/QĐ-UBND ngày 24/5/2025, với tổng mức đầu tư ban đầu là 967,973 tỷ VND, thời gian thực hiện từ quý I/2025 đến quý IV/2027.

Toàn bộ tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai từ Dự án này được thế chấp cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Tây Hà Nội (Xem thuyết minh số V.13). Ngày 17/07/2026, Công ty đã thực hiện xóa nội dung đăng ký thế chấp đối với tài sản nêu trên.

7. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
<i>Nguyên giá</i>					
Số đầu năm	43.135.783.062	3.093.018.190	14.571.995.909	2.764.634.844	63.565.432.005
Mua trong kỳ	173.500.000	-	-	31.750.000	205.250.000
Số cuối kỳ	43.309.283.062	3.093.018.190	14.571.995.909	2.796.384.844	63.770.682.005

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Số 08 đường Hoàng Tăng Bí, phường Đông Ngạc, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

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

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
<i>Trong đó:</i>					
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	1.222.166.869	178.825.000	6.559.134.091	1.215.432.727	9.175.558.687
Chờ thanh lý	-	-	-	-	-
Giá trị hao mòn					
Số đầu năm	8.353.730.633	1.176.148.648	10.925.313.274	1.817.488.407	22.272.680.962
Khấu hao trong kỳ	874.618.411	229.886.466	667.738.488	256.271.159	2.028.514.524
Số cuối kỳ	9.228.349.044	1.406.035.114	11.593.051.762	2.073.759.566	24.301.195.486
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	34.782.052.429	1.916.869.542	3.646.682.635	947.146.437	41.292.751.043
Số cuối kỳ	34.080.934.018	1.686.983.076	2.978.944.147	722.625.278	39.469.486.519
<i>Trong đó:</i>					
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-	-

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, danh mục các tài sản cố định hữu hình như sau:

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Trụ sở Công ty tại Đông Ngạc	14.909.531.398	(1.863.691.410)	13.045.839.988
Tầng hầm B1 - Chi nhánh Hạ Long	16.445.798.380	(2.466.869.742)	13.978.928.638
Văn phòng Chi nhánh Hạ Long	5.777.691.326	(1.541.914.794)	4.235.776.532
Các tài sản cố định hữu hình khác	26.637.660.901	(18.428.719.540)	8.208.941.361
Cộng	63.770.682.005	(24.301.195.486)	39.469.486.519

8. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Dịch vụ Gia Dương	-	3.748.520.000
Công ty Cổ phần Nền móng Mindipile	3.385.421.010	4.884.994.278
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Thiết kế Xây dựng Việt Nam	4.214.200.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hai A	8.276.454.000	-
Các nhà cung cấp khác	1.105.636.841	2.110.126.738
Cộng	16.981.711.851	10.743.641.016

Trong đó:

Khoản phải trả người bán về mua sắm, xây dựng
tài sản cố định, bất động sản đầu tư

-

-

9. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Các khách hàng mua nhà tại Dự án khu chung cư lô 4,5 - đường Trần Hưng Đạo - Hạ Long	3.684.000.000	3.684.000.000
Các khách hàng khác	134.971.957	120.030.650
Cộng	3.818.971.957	3.804.030.650

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Số 08 đường Hoàng Tăng Bí, phường Đông Ngạc, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

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

10. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn

	Số đầu năm	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Số cuối kỳ
Thuế thu nhập doanh nghiệp	19.234.911.184	3.212.348.927	(12.726.643.314)	9.720.616.797
Thuế thu nhập cá nhân	5.678.873.395	3.404.808.160	(8.732.367.479)	351.314.076
Thuế nhà đất	-	5.891.054	(5.891.054)	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	500.000.000	(500.000.000)	-
Cộng	24.913.784.579	7.123.048.141	(21.964.901.847)	10.071.930.873

Toàn bộ nghĩa vụ thuế và các khoản phải nộp Nhà nước khác được thanh toán trong ngắn hạn.

Thuế giá trị gia tăng

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

- Chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có hạ tầng	Không chịu thuế
- Chuyển nhượng hạ tầng trên đất, doanh thu xây thô, hoàn thiện	10%
- Các loại doanh thu khác	10%

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20% (cùng kỳ năm trước thuế suất là 20%).

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong kỳ được dự tính như sau:

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	24.276.464.635	11.900.360.084
Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm) lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	1.020.512.698	8.585.684.049
<i>Phạt vi phạm hành chính, phạt chậm nộp</i>	-	1.922.342.555
<i>Tiền chậm nộp thuế</i>	182.060	2.416.525.977
<i>Chi phí khác</i>	1.020.330.638	4.246.815.517
Thu nhập chịu thuế	25.296.977.333	20.486.044.133
Thu nhập được miễn thuế	(9.235.232.699)	-
Thu nhập tính thuế	16.061.744.634	20.486.044.133
Trong đó:		
- Hoạt động kinh doanh Bất động sản	(425.455.362)	6.637.479.051
- Hoạt động khác	16.487.199.996	13.848.565.082
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	3.212.348.927	4.097.208.827
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận doanh thu trong kỳ	-	(30.381.411)
Tổng Thuế thu nhập doanh nghiệp còn phải nộp	3.212.348.927	4.066.827.416

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của Công ty được căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau. Do vậy số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính giữa niên độ có thể sẽ thay đổi khi cơ quan thuế kiểm tra.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Số 08 đường Hoàng Tăng Bí, phường Đông Ngạc, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản

Công ty phải tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 1% trên số tiền thu được từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản. Công ty sẽ quyết toán lại số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho hoạt động này khi bàn giao bất động sản.

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

11. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Trích trước giá vốn Dự án Khu Đô thị mới Bắc Quốc lộ 32	6.642.464.710	6.721.754.877
Trích trước giá vốn Dự án Bãi Muối	2.909.090.909	2.909.090.909
Chi phí phải trả Dự án Quảng Ninh	91.181.818	91.181.818
Cộng	9.642.737.437	9.722.027.604

12. Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Kinh phí công đoàn	134.008.000	357.547.231
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp	-	26.576
Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô ⁽ⁱ⁾	146.253.375.899	145.932.370.579
Phải trả các chủ nhiệm công trình	583.916.220	583.916.220
Nhận đặt cọc	3.801.130.000	4.362.130.000
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Giáo dục Newton ⁽ⁱⁱ⁾	15.754.200.000	15.754.200.000
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	2.284.848.563	1.868.029.177
Cộng	168.811.478.682	168.858.219.783

- (i) Theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 03/HĐ HTKD ngày 19/11/1999 và các phụ lục liên quan, Công ty và Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô (“Hà Đô”) cùng nhau liên kết kinh tế đầu tư tiền vốn và năng lực của đơn vị mình vào việc đầu tư xây dựng Dự án Khu đô thị mới Dịch Vọng do Công ty là chủ đầu tư. Hai bên cùng nhau thực hiện các thủ tục pháp lý với cơ quan Nhà nước; Hà Đô chịu trách nhiệm đầu tư, thực hiện các nghĩa vụ tài chính và hưởng các quyền lợi kinh tế đối với các hạng mục, sản phẩm của dự án được phân giao.

Theo Phụ lục số 03/2016 ngày 20/6/2016, hai bên thống nhất hợp tác đầu tư lô đất HH; Hà Đô tạm ứng cho Công ty tổng số tiền 125 tỷ VND và chịu các nghĩa vụ, chi phí phát sinh liên quan đến lô đất này. Theo Phụ lục số 04/2020 ngày 09/12/2020, Hà Đô cam kết chuyển cho Công ty 34,72 tỷ VND để thực hiện công tác giải phóng mặt bằng và chịu các chi phí, nghĩa vụ liên quan đến các phần dự án được phân giao theo thỏa thuận giữa hai bên. Tại ngày 30/6/2026, Hà Đô đã chuyển cho Công ty 125 tỷ VND theo Phụ lục số 03/2016 và 19 tỷ VND theo Phụ lục số 04/2020.

Trong kỳ, hai bên tiếp tục hoàn thiện công tác giải phóng mặt bằng, bàn giao hệ thống hạ tầng kỹ thuật còn lại và xác định các nghĩa vụ tài chính của Dự án. Theo Biên bản họp ngày 19/5/2026, Công ty dự kiến thực hiện các thủ tục chuyển giao các lô đất hợp tác cho Hà Đô sau khi hoàn tất các công việc nêu trên.

- (ii) Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Giáo dục Newton góp vốn để thực hiện Dự án Trường Trung học cơ sở tại Dự án Khu đô thị mới Bắc quốc lộ 32 (LIDECO), Trạm Trôi, thành phố Hà Nội theo Hợp đồng số 04/2019/HĐHT-LIDECO ngày 14/06/2019. Công ty đang thực hiện các thủ tục pháp lý để có thể tiến hành đầu tư xây dựng trên diện tích đất làm trường học Dự án. Ngày 17/04/2026, UBND thành phố Hà Nội đã ban hành Quyết định số 2013/QĐ-UBND về việc điều chỉnh chủ trương đầu tư

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Số 08 đường Hoàng Tăng Bí, phường Đông Ngạc, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

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

Dự án đầu tư Xây dựng Khu đô thị mới Bắc Quốc lộ 32. Theo đó, Dự án có tổng vốn đầu tư sau điều chỉnh là 721,207 tỷ VND, thời gian hoàn thành dự án đến quý IV/2027.

13. Vay ngắn hạn

Khoản vay Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Tây Hà Nội theo Hợp đồng ngày 30 tháng 12 năm 2025 để phục vụ hoạt động đầu tư Nhà ở xã hội thuộc dự án khu đô thị tại các phường Cao Thắng, Hà Khánh và Hà Lâm, thành phố Hạ Long (nay là phường Cao Xanh và Hà Lâm, tỉnh Quảng Ninh). Hạn mức vay là 320.000.000.000 VND, thời hạn vay 36 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên (ngày 30 tháng 12 năm 2025), thời gian ân hạn là 18 tháng. Lãi suất cho vay tại thời điểm giải ngân là 6,4%/năm và được điều chỉnh 6 tháng một lần.

Kỳ hạn thanh toán các khoản vay ngắn hạn như sau:

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Từ 12 tháng trở xuống	-	-
Trên 12 tháng	165.436.726.936	14.367.194.000
Cộng	165.436.726.936	14.367.194.000

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

	Vay margin	Vay ngắn hạn ngân hàng	Cộng
Số đầu năm	-	14.367.194.000	14.367.194.000
Số tiền vay phát sinh trong kỳ (*)	34.333.659.298	151.069.532.936	185.403.192.234
Số tiền vay đã trả trong kỳ (*)	(34.333.659.298)	-	(34.333.659.298)
Cộng	-	165.436.726.936	165.436.726.936

(*) Các giao dịch vay và hoàn trả khoản vay margin tại Công ty Cổ phần Chứng khoán FPT để đầu tư chứng khoán kinh doanh, có thời hạn không quá 3 tháng, đã được trình bày trên Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp giữa niên độ trên cơ sở thuần (cùng kỳ năm trước không phát sinh).

14. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

Chi tiết phát sinh quỹ khen thưởng, phúc lợi của Công ty như sau:

	Kỳ này	Kỳ trước
Số đầu năm	28.709.124.721	13.091.880.942
Tăng do trích lập từ lợi nhuận	1.740.000.000	31.000.000.000
Chi quỹ	(7.887.828.018)	(11.135.411.843)
Số cuối kỳ	22.561.296.703	32.956.469.099

15. Vốn chủ sở hữu

15a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số đầu năm trước	1.219.799.000.000	538.132.102.996	1.757.931.102.996
Lợi nhuận trong kỳ trước	-	7.803.151.257	7.803.151.257
Trích lập các quỹ	-	(31.000.000.000)	(31.000.000.000)
Thù lao Hội đồng quản trị và các tiểu ban giúp việc	-	(12.400.000.000)	(12.400.000.000)
Số dư cuối kỳ trước	1.219.799.000.000	502.535.254.253	1.722.334.254.253
Số dư đầu năm nay	1.219.799.000.000	411.087.722.088	1.630.886.722.088
Lợi nhuận trong kỳ này	-	21.064.115.708	21.064.115.708
Trích lập các quỹ	-	(1.740.000.000)	(1.740.000.000)
Thù lao Hội đồng quản trị và các tiểu ban giúp việc	-	(350.000.000)	(350.000.000)
Số dư cuối kỳ này	1.219.799.000.000	430.061.837.796	1.649.860.837.796

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Số 08 đường Hoàng Tăng Bí, phường Đông Ngạc, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

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

15b. Cổ phiếu

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu phổ thông đăng ký phát hành	121.979.900	121.979.900
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã phát hành ra công chúng	121.979.900	121.979.900
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	121.979.900	121.979.900

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

15c. Phân phối lợi nhuận

Trong kỳ, Công ty đã phân phối lợi nhuận còn lại năm 2025 theo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên năm 2026 số 01/NQ-ĐHĐCĐ-LIDECO ngày 24 tháng 4 năm 2026 như sau:

- Trích quỹ phúc lợi (5% lợi nhuận sau thuế)	: 1.740.000.000
- Thù lao Hội đồng quản trị, các tiểu ban giúp việc (2% lợi nhuận sau thuế)	: 350.000.000

16. Các khoản mục ngoài Báo cáo tình hình tài chính tổng hợp

16a. Tài sản cầm cố, thế chấp

Các tài sản thế chấp tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam chi nhánh Tây Hà Nội, với thời gian thế chấp 36 tháng (theo thời hạn của Hợp đồng vay), bao gồm:

	Giá trị sổ sách	
	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (Xem Thuyết minh số V.2)	96.500.000.000	-
Tiền gửi có kỳ hạn	96.500.000.000	-
Hàng tồn kho (Xem Thuyết minh số V.6)	169.812.759.897	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang Dự án Nhà ở xã hội	169.812.759.897	-
Cộng	266.312.759.897	-

16b. Nợ khó đòi đã xử lý

Các khoản nợ đã xóa sổ do lâu ngày, không có khả năng thu hồi, bao gồm:

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Hội nông dân Việt Nam	2.000.000.000	2.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Khu	504.546.000	504.546.000
Công nghiệp Sông Đà		
Các khách hàng khác	7.985.934.275	7.985.934.275
Cộng	10.490.480.275	10.490.480.275

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Số 08 đường Hoàng Tăng Bí, phường Đông Ngạc, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

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

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu hoạt động xây lắp	-	2.770.210.909
Doanh thu cho thuê mặt bằng	1.218.954.545	1.198.286.361
Doanh thu cung cấp dịch vụ	7.988.912.827	5.646.136.911
Doanh thu bán hàng hóa	7.636.364	7.461.818
Cộng	9.215.503.736	9.622.095.999

Công ty không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan.

2. Giá vốn hàng bán

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của hoạt động xây lắp	-	2.038.399.505
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	7.192.532.059	6.032.701.225
Giá vốn hàng hóa đã bán	7.600.000	7.600.000
Cộng	7.200.132.059	8.078.700.730

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	11.220.076.558	23.644.020.514
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	22.284.000	57.377.586
Lãi từ bán chứng khoán	16.638.811.770	10.122.240.836
Cổ tức, lợi nhuận được chia	9.089.232.698	
Cộng	36.970.405.026	33.823.638.936

4. Chi phí tài chính

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí đi vay	46.570.775	
Chi phí bán chứng khoán	-	63.104.008
Lỗ từ bán chứng khoán	-	31.768.872
Dự phòng/(Hoàn nhập) dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	876.855.490	(11.072.103.337)
Cộng	923.426.265	(10.977.230.457)

5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	7.111.343.345	12.196.523.630
Chi phí vật liệu quản lý	8.125.000	135.578.488
Chi phí đồ dùng văn phòng	475.779.175	706.997.393
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.531.437.395	2.115.884.338
Thuế, phí và lệ phí	91.322.333	455.701.682
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.123.097.383	3.427.567.806
Các chi phí khác	1.080.352.826	1.776.224.134
Cộng	13.421.457.457	20.814.477.471

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Số 08 đường Hoàng Tăng Bí, phường Đông Ngạc, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

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

6. Chi phí khác

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Tiền phạt vi phạm hành chính	-	1.922.342.555
Tiền chậm nộp thuế, truy thu thuế	182.060	2.416.525.977
Chi phí ủng hộ địa phương	374.946.000	1.270.000.000
Tiền thuê đất trước năm 2024 tại DX4 Dịch Vọng	-	5.578.456.400
Chi phí khác	124.266.039	2.377.707.830
Cộng	499.394.099	13.565.032.762

7. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu

7a. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu

	Kỳ này	Kỳ trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	21.064.115.708	7.803.151.257
Thù lao Hội đồng quản trị, các tiểu ban giúp việc (*)	(421.282.314)	(156.704.614)
Trích quỹ phúc lợi (*)	(1.053.205.785)	(779.045.798)
Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	19.589.627.609	6.867.400.845
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	121.979.900	121.979.900
Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	161	56

(*) Thù lao Hội đồng quản trị, các tiểu ban giúp việc và quỹ phúc lợi năm nay tạm tính theo tỷ lệ trích của năm trước lần lượt là 2% và 5% trên lợi nhuận sau thuế.

Lãi cơ bản trên cổ phiếu cùng kỳ năm trước được tính toán lại do ảnh hưởng của việc xác định lại quỹ phúc lợi và thù lao Hội đồng quản trị, các tiểu ban giúp việc làm lãi cơ bản trên cổ phiếu kỳ trước giảm từ 59 VND xuống còn 56 VND.

7b. Thông tin khác

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc kỳ kế toán đến ngày công bố Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ này.

8. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Giá mua hàng hóa đã bán	7.600.000	7.600.000
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	533.405.489	912.648.622
Chi phí nhân công	14.595.929.803	13.209.152.092
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.043.941.190	2.487.667.678
Chi phí dịch vụ mua ngoài	198.814.354.854	18.468.470.859
Chi phí khác	9.696.601.690	26.888.063.346
Chênh lệch tăng/giảm hàng tồn kho (sản phẩm dở dang, thành phẩm).	(205.070.243.510)	(32.982.282.206)
Cộng	20.621.589.516	28.991.320.391

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Số 08 đường Hoàng Tăng Bí, phường Đông Ngạc, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

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

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Nợ tiềm tàng

Dự án Tòa nhà CT3 Xuân Đình

Công ty là chủ đầu tư Dự án Tòa nhà CT3 Xuân Đình. Theo thỏa thuận hợp tác kinh doanh, Công ty Cổ phần Trung Tín (“Trung Tín”) tham gia thực hiện đầu tư xây dựng và sau đó chuyển giao việc đầu tư xây dựng cho nhà đầu tư thứ cấp. Nhà đầu tư thứ cấp đã triển khai xây dựng và ký hợp đồng mua bán căn hộ với khách hàng. Trong quá trình chuyển giao và thực hiện Dự án, các bên thứ cấp chưa hoàn tất các thủ tục pháp lý liên quan đến việc chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ tại Dự án, dẫn đến việc cấp Giấy chứng nhận cho khách hàng mua căn hộ chưa được hoàn tất. Tại thời điểm lập báo cáo này, nhà đầu tư thứ cấp đang làm việc với các cơ quan có thẩm quyền để xác định phương án xử lý và hoàn thiện các thủ tục pháp lý liên quan. Các bên chưa xác định được nghĩa vụ tài chính có thể phát sinh, nếu có, liên quan đến vấn đề này.

2. Giao dịch và số dư với các bên liên quan

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

2a. *Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt*

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị, tiểu ban Kiểm toán nội bộ và Ban điều hành. Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

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

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Ông Nguyễn Hải Long		
Tạm ứng	3.205.000.000	13.625.000.000
Hoàn ứng	6.646.000.000	14.000.000.000

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt được trình bày ở thuyết minh số V.5.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

	<u>Chức vụ</u>	<u>Tiền lương</u>	<u>Thưởng</u>	<u>Thù lao</u>	<u>Cộng thu nhập</u>
Kỳ này					
Ông Lê Minh Tuấn	Chủ tịch HĐQT / Thành viên UBKT	437.760.000	867.615.385	60.000.000	1.365.375.385
Ông Đinh Quang Chiến	Phó Chủ tịch HĐQT / Thành viên UBKT	407.760.000	801.846.154	50.000.000	1.259.606.154
Ông Vũ Gia Cường	Thành viên HĐQT	275.760.000	670.884.615	40.000.000	986.644.615
Ông Nguyễn Hồng Khiêm	Thành viên HĐQT / Phó Tổng Giám đốc	275.760.000	667.423.077	40.000.000	983.183.077
Bà Đinh Thu Thủy	Thành viên HĐQT	311.760.000	660.500.000	40.000.000	1.012.260.000
Ông Trần Quang Hiện	Thành viên HĐQT độc lập/ Trưởng ban UBKT	335.760.000	608.000.000	40.000.000	983.760.000
Ông Lê Anh Tuấn	Thành viên HĐQT độc lập	120.000.000	563.000.000	30.000.000	713.000.000
Ông Trần Xuân Cường	Thành viên KTNB	276.798.462	165.500.000	5.000.000	447.298.462
Ông Nguyễn Hải Long	Thành viên KTNB	212.160.000	104.807.692	5.000.000	321.967.692
Ông Đinh Đức Tiệp	Tổng Giám đốc	392.760.000	628.000.000	20.000.000	1.040.760.000
Ông Trần Trọng Nghĩa	Phó Tổng Giám đốc	310.390.769	572.846.000	-	883.236.769
Ông Nguyễn Ngọc Thắng	Phó Tổng Giám đốc	290.760.000	513.961.538	5.000.000	809.721.538
Ông Đỗ Huy Khải	Kế toán trưởng	347.760.000	515.692.308	10.000.000	873.452.308
Cộng		3.995.189.231	7.340.076.769	345.000.000	11.680.266.000

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Số 08 đường Hoàng Tăng Bí, phường Đông Ngạc, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

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

	Chức vụ	Tiền lương	Thưởng	Thù lao	Cộng thu nhập
Kỳ trước					
Ông Lê Minh Tuấn	Chủ tịch HĐQT/ Thành viên UBKT	652.255.385	903.000.000	2.000.000.000	3.555.255.385
Ông Đinh Quang Chiến	Phó Chủ tịch HĐQT /Thành viên UBKT	606.486.154	853.000.000	1.800.000.000	3.259.486.154
Ông Vũ Gia Cường	Thành viên HĐQT	443.564.615	753.000.000	1.400.000.000	2.596.564.615
Ông Nguyễn Hồng Khiêm	Thành viên HĐQT /Phó Tổng Giám đốc	440.103.077	753.000.000	1.250.000.000	2.443.103.077
Bà Đinh Thu Thủy	Thành viên HĐQT	467.449.231	753.000.000	1.250.000.000	2.470.449.231
Ông Trần Quang Hiện	Thành viên HĐQT độc lập/ Trưởng ban UBKT	470.680.000	753.000.000	1.250.000.000	2.473.680.000
Ông Lê Anh Tuấn	Thành viên HĐQT độc lập	160.000.000	753.000.000	650.000.000	1.563.000.000
Bà Nguyễn Thị Diệu Linh	Trợ lý HĐQT	346.205.619	153.000.000	200.000.000	699.205.619
Ông Trần Xuân Cường	Thành viên KTNB	390.380.000	48.000.000	200.000.000	638.380.000
Ông Nguyễn Hải Long	Thành viên KTNB	268.849.230	32.000.000	200.000.000	500.849.230
Ông Đinh Đức Tiệp	Tổng Giám đốc	552.640.000	703.000.000	800.000.000	2.055.640.000
Ông Trần Trọng Nghĩa	Phó Tổng Giám đốc	466.246.000	603.000.000	-	1.069.246.000
Ông Nguyễn Ngọc Thắng	Phó Tổng Giám đốc	436.641.538	503.000.000	70.000.000	1.009.641.538
Ông Đỗ Huy Khải	Kế toán trưởng	512.103.077	603.000.000	630.000.000	1.745.103.077
Cộng		6.213.603.926	8.166.000.000	11.700.000.000	26.079.603.926

2b. Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
PYN Elite Fund	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Điện Miền Trung	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bạch Đằng TMC	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư TK	Cùng thành viên quản lý chủ chốt

Công ty không phát sinh giao dịch và không có số dư công nợ với các bên liên quan khác.

3. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh được trình bày theo Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến ngày 30 tháng 06 năm 2025 và Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 đã được soát xét và kiểm toán.

Một số chỉ tiêu đã được điều chỉnh, trình bày lại, do: (i) áp dụng các quy định của Thông tư 99 liên quan đến việc trình bày báo cáo tài chính (xem Thuyết minh số III.1); và (ii) điều chỉnh hồi tố số liệu năm 2025 do hoàn nhập dự phòng tổn thất đầu tư, xử lý số dư Dự án CT3 Xuân Đình và ảnh hưởng thuế thu nhập doanh nghiệp liên quan. Chi tiết như sau:

	Mã số	Số liệu trước điều chỉnh	Các điều chỉnh	Số liệu sau điều chỉnh	Ghi chú
Báo cáo tình hình tài chính tổng hợp giữa niên độ					
Các khoản tương đương tiền	112	481.500.000.000	709.424.657	482.209.424.657	(i)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	146.500.000.000	463.750.685	146.963.750.685	(i)
Phải thu ngắn hạn khác	135	104.472.051.890	(1.173.175.342)	103.298.876.548	(i)
Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264	(26.004.980.980)	26.004.980.980	-	(ii)

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Số 08 đường Hoàng Tăng Bí, phường Đông Ngạc, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

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

	Mã số	Số liệu trước điều chỉnh	Các điều chỉnh	Số liệu sau điều chỉnh	Ghi chú
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	19.686.992.421	5.226.792.158	24.913.784.579	(ii) (iii)
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251	10.731.253.192	(10.731.253.192)	-	(iii)
Phải trả dài hạn khác	338	10.860.233.000	(10.860.233.000)	-	(iii)
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a	390.180.553.458	20.907.168.630	411.087.722.088	(ii) (iii)
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	-	14.367.194.000	14.367.194.000	(iv)
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	14.367.194.000	(14.367.194.000)	-	(iv)

- (i) Trình bày khoản dự thu tiền gửi có kỳ hạn từ chỉ tiêu “Phải thu ngắn hạn khác” sang chỉ tiêu “Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn” và chỉ tiêu “Các khoản tương đương tiền”.
- (ii) Cập nhật cơ sở xác định số liệu dự phòng theo BCTC năm 2025 đã được kiểm toán của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bạch Đằng TMC (*).
- (iii) Bù trừ chi phí Dự án Tòa nhà CT3 Xuân Đình với khoản phải trả Công ty Cổ phần Trung Tín góp vốn của cùng Dự án, do Công ty chỉ đóng vai trò trung gian hợp tác đầu tư tại Dự án này. Phần chênh lệch được kết chuyển vào chi phí khác năm 2025 và ghi nhận bổ sung nghĩa vụ thuế TNDN phải nộp.
- (iv) Trình bày khoản vay từ chỉ tiêu “Vay và nợ thuê tài chính dài hạn” sang chỉ tiêu “Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn”, căn cứ chu kỳ kinh doanh thông thường của hoạt động kinh doanh bất động sản.
- (*) Sau khi lập và công bố Báo cáo tài chính tổng hợp năm 2025 vào ngày 16/3/2026, ngày 30/3/2026, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bạch Đằng TMC lập báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán, trong đó công ty này phát sinh lãi trong năm 2025.

Do thông tin nhận được sau ngày phát hành báo cáo tài chính và có ảnh hưởng trọng yếu đến chi phí dự phòng tổn thất các khoản đầu tư năm 2025, Công ty đã thực hiện điều chỉnh hồi tố số liệu Báo cáo tài chính năm 2025 theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 29 - “Thay đổi chính sách kế toán, ước tính kế toán và các sai sót”.

4. Các giả định và ước tính quan trọng

Việc lập báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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 tổng hợp giữa niên độ yêu cầu Ban điều hành phải xây dựng các ước tính và giả định có ảnh hưởng đến số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các khoản nợ tiềm tàng/tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc kỳ kế toán cũng như số liệu về doanh thu và chi phí trong kỳ. Kết quả thực tế có thể khác với các ước tính và giả định này.

Các ước tính và giả định có ảnh hưởng trọng yếu tới Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ bao gồm:

- Thời gian sử dụng hữu ích của tài sản cố định hữu hình (Thuyết minh IV.6 và V.7);
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (Thuyết minh IV.5).

Các ước tính và giả định nêu trên được Ban điều hành xây dựng trên cơ sở thông tin và kinh nghiệm tốt nhất hiện có và được xem xét, đánh giá lại tại mỗi kỳ báo cáo. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, trên cơ sở đánh giá các yếu tố không chắc chắn liên quan đến các ước tính và giả định nêu trên, Ban điều hành xác định không có nội dung trọng yếu cần thuyết minh bổ sung về mức độ ảnh hưởng, khả năng xảy ra các trường hợp khác nhau hoặc các biện pháp dự kiến thực hiện trong kỳ kế toán tiếp theo.

Không có thay đổi trọng yếu trong cơ sở và phương pháp xác định các ước tính kế toán so với các cơ sở và phương pháp đã áp dụng khi lập báo cáo tài chính năm gần nhất hoặc báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ cùng kỳ của năm trước.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Số 08 đường Hoàng Tăng Bí, phường Đông Ngạc, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

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

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

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

Phê duyệt, ngày 27 tháng 8 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Người đại diện theo pháp luật



Nguyễn Kim Huệ

Đỗ Huy Khải

Lê Minh Tuấn