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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 đã được soát xét bởi

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN NHÂN TÂM VIỆT

Signature Not Verified
Ký bởi: CÔNG TY CP ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THĂNG LONG
Ký ngày: 29/8/2025 15:38:22

MỤC LỤC

Nội dung	Trang
Báo cáo của Ban lãnh đạo	**2-4**
Báo cáo kết quả công tác soát xét	**5-6**
Báo cáo hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét	**7-50**
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 06 năm 2025	7-10
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	11
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	12-13
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	14-50

BÁO CÁO CỦA BAN LÃNH ĐẠO

Ban lãnh đạo Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 đã được soát xét.

Khái quát về 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 thành phố Hà Nội 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 doanh nghiệp số 0103037857 ngày 27 tháng 05 năm 2009. 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 09/12/2010.

Trong quá trình hoạt động, Công ty đã 14 lần thay đổi giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần thay đổi lần thứ 14 được cấp ngày 10 tháng 05 năm 2024.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần thứ 14: 777.413.560.000 đồng.
Vốn điều lệ thực góp tại thời điểm 30/06/2025: 777.413.560.000 đồng.

Trụ sở hoạt động:

Địa chỉ	: Thôn Trung, Xã Ô Diên, TP Hà Nội, Việt Nam.
Điện thoại	: 0243.3631063
Mã số thuế	: 0500383583

Tình hình tài chính và hoạt động kinh doanh

Tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ tại thời điểm ngày 30 tháng 06 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm báo cáo này (từ trang 07 đến trang 50).

Các sự kiện phát sinh sau ngày khóa sổ kế toán lập Báo cáo tài chính

Ban lãnh đạo Công ty khẳng định không còn sự kiện nào xảy ra sau ngày 30 tháng 06 năm 2025 cho đến thời điểm lập báo cáo tài chính này mà chưa được xem xét điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Hội đồng quản trị và Ban Lãnh đạo

Thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban Lãnh đạo 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 Nguyễn An Ngọc	Chủ tịch
Ông Nguyễn An Quân	Thành viên
Ông Phạm Văn Cường	Thành viên
Ông Phạm Văn Tuyến	Thành viên
Ông Nguyễn Thanh Hải	Thành viên

Ban kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ	
Bà Lê Thị Huyền Thanh	Trưởng ban	
Bà Trương Thị Hà	Thành viên	
Bà Lê Thùy Dung	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 06 tháng 05 năm 2025
Ông Trần Đức Mưu	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 06 tháng 05 năm 2025

Ban Tổng giám đốc

Họ và tên	Chức vụ
Ông Phạm Văn Tuyến	Tổng Giám đốc

Kế toán trưởng

Kế toán trưởng là bà Trần Thị Nga.

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán Nhân Tâm Việt đã thực hiện soát xét Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

Xác nhận của Ban lãnh đạo

Ban lãnh đạo Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, 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 Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ;
  Lập các Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban lãnh đạo Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ cho 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 cho Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản cho 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 giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty tại ngày 30/06/2025, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025, 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 hướng dẫn về quản trị công ty áp dụng với công ty đại chúng và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.

Hà Nội, ngày 29 tháng 08 năm 2025

Thay mặt Ban lãnh đạo,

Chủ tịch Hội đồng Quản trị

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

Nguyễn An Ngọc

Số : 2005.01.01/2025/BCTC-NTV2

BÁO CÁO KẾT QUẢ CÔNG TÁC SOÁT XÉT

Về Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ
6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Kính gửi : **Các cổ đông, Hội đồng quản trị, Ban Lãnh đạo**
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô Thị Thăng Long

Chúng tôi đã soát xét Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô Thị Thăng Long, được lập ngày 29 tháng 08 năm 2025 từ trang 07 đến trang 50, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ 6 tháng đầu năm của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ .

Trách nhiệm của Ban lãnh đạo

Ban Lãnh đạo Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty theo 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Lãnh đạo xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính giữa niên độ của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô Thị Thăng Long tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của đơn vị 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Hà Nội, ngày 29 tháng 08 năm 2025

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN NHÂN TÂM VIỆT

Phó Tổng Giám đốc

M.S.D.N: 0102[illegible]-C.T.T.N.H.H
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN NHÂN TÂM VIỆT
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Nguyễn Thị Hạnh

GCNĐKHNKT số: 1690-2023-124-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025

Đơn vị tính: VND

	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
A -	**TÀI SẢN NGẮN HẠN**	**100**		**1.091.079.230.335**	**800.398.555.571**
I.	**Tiền và các khoản tương đương tiền**	**110**	**V.1**	**16.718.836.620**	**24.700.237.369**
1.	Tiền	111		16.718.836.620	24.700.237.369
2.	Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II.	**Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**120**		**3.436.388.697**	**8.785.161.191**
1.	Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2.	Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2a	3.436.388.697	8.785.161.191
III.	**Các khoản phải thu ngắn hạn**	**130**		**522.751.743.109**	**224.570.537.374**
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	124.816.246.794	144.747.726.019
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	100.576.303.134	43.825.140.521
3.	Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4.	Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5.	Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	101.000.000.000	36.000.000.000
6.	Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6	199.970.299.000	3.608.776.653
7.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.7	(3.611.105.819)	(3.611.105.819)
8.	Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV.	**Hàng tồn kho**	**140**		**534.653.828.099**	**535.016.644.631**
1.	Hàng tồn kho	141	V.8	534.653.828.099	535.016.644.631
2.	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V.	**Tài sản ngắn hạn khác**	**150**		**13.518.433.810**	**7.325.975.006**
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.9a	206.986.745	412.272.717
2.	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		8.713.306.760	2.413.486.309
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.14	4.598.140.305	4.500.215.980
4.	Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5	Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**278.058.427.470**	**250.244.725.394**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		-	-
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 về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216		-	-
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	**220**		**140.616.613.580**	**150.905.172.323**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	140.616.613.580	150.905.172.323
Nguyên giá	*222*		*267.135.893.777*	*267.135.893.777*
Giá trị hao mòn lũy kế	*223*		*(126.519.280.197)*	*(116.230.721.454)*
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		-	-
Nguyên giá	*228*		-	-
Giá trị hao mòn lũy kế	*229*		-	-
III. Bất động sản đầu tư	**230**		-	-
Nguyên giá	231		-	-
Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**		**38.214.631.335**	-
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.11	38.214.631.335	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	**250**		**95.994.610.036**	**95.997.126.061**
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.2b	95.994.610.036	95.997.126.061
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	**260**		**3.232.572.519**	**3.342.427.010**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9b	3.116.988.394	3.221.116.334
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		115.584.125	121.310.676
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5. Lợi thế thương mại	269		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**270**		**1.369.137.657.805**	**1.050.643.280.965**

Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**379.642.260.235**	**234.195.258.330**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**281.398.630.305**	**209.251.967.130**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	83.790.553.839	67.212.796.093
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	50.474.218.906	6.651.832.000
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	1.366.683.853	680.997.698
4. Phải trả người lao động	314		9.500.000	803.300.000
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	-	209.245.473
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16	493.693.770	212.919.240
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.17a	143.752.594.799	131.969.491.488
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.18	1.511.385.138	1.511.385.138
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	**330**		**98.243.629.930**	**24.943.291.200**
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337		-	-
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.17b	98.206.407.790	24.943.291.200
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		37.222.140	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
D -	**NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**400**		**989.495.397.570**	**816.448.022.635**
I.	**Vốn chủ sở hữu**	**410**	**V.19**	**989.495.397.570**	**816.448.022.635**
1.	Vốn góp của chủ sở hữu	411		777.413.560.000	777.413.560.000
-	*Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*	*411a*		*777.413.560.000*	*777.413.560.000*
-	*Cổ phiếu ưu đãi*	*411b*		-	-
2.	Thặng dư vốn cổ phần	412		(71.250.000)	(71.250.000)
3.	Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4.	Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5.	Cổ phiếu quỹ	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		764.692.569	764.692.569
9.	Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10.	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		36.113.871.542	27.229.966.142
-	*LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước*	*421a*		*27.229.966.142*	*13.122.629.522*
-	*LNST chưa phân phối kỳ này*	*421b*		*8.883.905.400*	*14.107.336.620*
12.	Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
13.	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		175.274.523.459	11.111.053.924
II.	**Nguồn kinh phí và quỹ khác**	**430**		-	-
1.	Nguồn kinh phí	431		-	-
2.	Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**1.369.137.657.805**	**1.050.643.280.965**

Lập, ngày 29 tháng 08 năm 2025

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Chủ tịch Hội đồng quản trị
Trần Thị Nga	Trần Thị Nga	Nguyễn An Ngọc

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

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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	301.288.373.405	278.594.993.040
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		301.288.373.405	278.594.993.040
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	277.459.822.889	257.568.972.287
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		23.828.550.516	21.026.020.753
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	1.164.002.571	2.177.177.580
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	4.030.957.872	4.649.022.852
Trong đó: chi phí lãi vay	23		3.761.856.612	4.649.022.852
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		(2.516.025)	-
9. Chi phí bán hàng	25	VI.5	7.887.921.810	4.111.207.568
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	3.536.761.451	2.901.433.400
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		9.534.395.929	11.541.534.513
12. Thu nhập khác	31	VI.7	11.073.636	5.100.427
13. Chi phí khác	32	VI.8	172.974.744	191.815.315
14. Lợi nhuận khác	40		(161.901.108)	(186.714.888)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		9.372.494.821	11.354.819.625
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.9	582.171.195	1.194.026.660
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		42.948.691	5.726.551
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		8.747.374.935	10.155.066.413
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		8.883.905.400	10.125.008.557
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(136.530.465)	30.057.856
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.10	114,28	130,24
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.10	114,28	130,24

Lập, ngày 29 tháng 08 năm 2025

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Chủ tịch Hội đồng quản trị
Trần Thị Nga	Trần Thị Nga	Nguyễn An Ngọc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp gián tiếp)

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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***		***9.372.494.821***	***11.354.819.625***
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		10.288.558.743	10.467.257.034
- Các khoản dự phòng	03		-	-
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		267.467.465	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(1.153.349.323)	(2.100.877.566)
- Chi phí lãi vay	06		3.761.856.612	4.649.022.852
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	***08***		***22.537.028.318***	***24.370.221.945***
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(235.539.606.381)	(20.634.821.964)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		362.816.532	(18.298.763.921)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		224.331.266.028	57.970.155.326
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		309.413.912	157.419.750
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(3.818.632.984)	(4.192.919.495)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(466.548.563)	(655.407.311)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***		***7.715.736.862***	***38.715.884.330***
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		(41.929.866.889)	(54.450.000)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		-	2.420.000.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(76.580.000.000)	(40.800.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		17.035.924.079	21.004.132.895
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		730.331.738	1.982.353.218
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***		***(100.743.611.072)***	***(15.447.963.887)***

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		268.275.313.128	149.586.830.775
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(183.229.093.227)	(160.835.022.460)
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***		***85.046.219.901***	***(11.248.191.685)***
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	**50**		**(7.981.654.309)**	**12.019.728.758**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**	**V.1**	**24.700.237.369**	**7.912.283.707**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		253.560	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	**70**	**V.1**	**16.718.836.620**	**19.932.012.465**
			-	-

Lập, ngày 29 tháng 08 năm 2025

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Chủ tịch Hội đồng quản trị
Trần Thị Nga	Trần Thị Nga	Nguyễn An Ngọc

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

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. Hình thức sở hữu vốn : Công ty Cổ phần

2. Khái quát về 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 thành phố Hà Nội 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 doanh nghiệp số 0103037857 ngày 27 tháng 05 năm 2009. 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 09/12/2010.

Trong quá trình hoạt động, Công ty đã 14 lần thay đổi giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần thay đổi lần thứ 14 được cấp ngày 10 tháng 05 năm 2024.
Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần thứ 14: 777.413.560.000 đồng.
Vốn điều lệ thực góp tại thời điểm 30/06/2025: 777.413.560.000 đồng.

3. Trụ sở hoạt động

Địa chỉ	:	Thôn Trung, Xã Ô Diên, TP Hà Nội, Việt Nam.
Điện thoại	:	0243.3631063
Mã số thuế	:	0 5 0 0 3 8 3 5 8 3

4. Lĩnh vực kinh doanh : Sản xuất, xây dựng, Thương mại dịch vụ.

5. Ngành nghề kinh doanh :
- Lắp đặt hệ thống điện;
- Dịch vụ chăm sóc duy trì cảnh quan; khu đô thị; cây trên trục cao tốc; tòa nhà công nghiệp và thương mại;
- Lắp đặt xây dựng khác;
- Kinh doanh bất động sản;
- Xuất, nhập khẩu các mặt hàng công ty kinh doanh;
- Sản xuất, kinh doanh gỗ, ván ép./.

6. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường
Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của công ty không quá 12 tháng

7. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên BCTC hợp nhất giữa niên độ
Số liệu BCTC hợp nhất giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 hoàn toàn nhất quán và đảm bảo tính so sánh được với số liệu BCTC hợp nhất giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 và BCTC hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

8. Nhân viên.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán Công ty có 301 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 405 nhân viên).

9. Cấu trúc doanh nghiệp:

Các đơn vị trực thuộc hạch toán độc lập:

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Ngành nghề kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô Thị Thăng Long - Chi nhánh Miền Trung	Lô B5, KCN Bắc Đồng Hới, xã Nam Trạch, Tỉnh Quảng Trị	Sản xuất, kinh doanh gỗ, ván ép

10. Danh sách các công ty con được hợp nhất:

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Ngành nghề kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp TT	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại và Sản xuất Ván ép Thăng Long	Thôn Hạ, Xã Ô Diên, TP. Hà Nội	Sản xuất, kinh doanh gỗ, ván ép	98,57%	98,57%
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Công trình Văn hóa Thăng Long	Thôn Hạ, Xã Ô Diên, TP. Hà Nội	Sản xuất, kinh doanh gỗ, ván ép	74,36%	74,36%
Công ty Cổ phần Sản xuất và Thương mại Thăng Long Bắc Kạn	Lô A2 Khu công nghiệp Thanh Bình, Xã Thanh Thịnh, Tỉnh Thái Nguyên	Sản xuất, kinh doanh gỗ, ván ép	55,00%	55,00%
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Công nghiệp Thái Nguyên	Xóm Đồng Niêng, Xã Phú Lương, Tỉnh Thái Nguyên	Bất động sản	51,00%	51,00%
Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghiệp Tây Hà Nội	Số 45 Cụm 9, Xã Ô Diên, TP Hà Nội	Bất động sản	51,00%	51,00%
Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghiệp Nam Hà Nội	Số nhà 43, đường Hồng Dương - Liên Châu, thôn Hoàng Trung, Xã Dân Hòa, TP Hà Nội	Bất động sản	55,00%	55,00%

Các công ty con đang hoạt động kinh doanh bình thường.

11. Danh sách các công ty liên kết hợp nhất theo phương pháp vốn chủ:

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Ngành nghề kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp TT	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng và Phát triển đô thị Thăng Long Thái Nguyên	Tổ dân phố Thái An, Xã Phú Lương, Tỉnh Thái Nguyên	Bất động sản	48%	48%

II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Năm tài chính

Năm tài chính 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 việc thu, chi chủ yếu được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chuẩn mực kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC năm 2016 sửa đổi, bổ sung Thông tư số 200/2014/TT-BTC, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính.

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

Ban lãnh đạo Công ty đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC năm 2016 sửa đổi, bổ sung Thông tư số 200/2014/TT-BTC, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

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

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long (công ty mẹ) và công ty con. Công ty con là đơn vị chịu sự kiểm soát của công ty mẹ. Sự kiểm soát tồn tại khi công ty mẹ có khả năng trực tiếp hay gián tiếp chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của công ty con để thu được các lợi ích kinh tế từ các hoạt động này. Khi đánh giá quyền kiểm soát có tính đến quyền biểu quyết tiềm năng hiện đang có hiệu lực hay sẽ được chuyển đổi.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong năm được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Trong trường hợp chính sách kế toán của công ty con khác với chính sách kế toán của áp dụng thống nhất trong Tập đoàn thì Báo cáo tài chính của công ty con sẽ có những điều chỉnh thích hợp trước khi sử dụng cho việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Số dư các tài khoản trên Bảng cân đối kế toán giữa các công ty trong cùng Tập đoàn, các giao dịch nội bộ, các khoản lãi nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ khi lập Báo

cáo tài chính hợp nhất. Các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ cũng được loại bỏ trừ khi chí phí tạo nên khoản lỗ đó không thể thu hồi được.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát thể hiện phần lợi nhuận và tài sản thuần của công ty con không nắm giữ bởi các cổ đông của công ty mẹ và được trình bày ở mục riêng trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và Bảng cân đối kế toán hợp nhất. Lợi ích của cổ đông thiểu số bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông thiểu số tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông thiểu số trong biến động của vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ tương ứng với phần vốn của cổ đông thiểu số vượt quá phần vốn của họ trong vốn chủ sở hữu của công ty con được tính giảm vào phần lợi ích của Tập đoàn trừ khi cổ đông thiểu số có nghĩa vụ ràng buộc và có khả năng bù đắp khoản lỗ đó.

2. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không năm 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 hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

3. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán và nguyên tắc hạch toán chênh lệch tỷ giá

Công ty có phát sinh các giao dịch bằng các ngoại tệ: USD.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ và chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được ghi nhận vào thu nhập hoặc chi phí trong kỳ. Chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối kỳ được thực hiện theo hướng dẫn của Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính.

Các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh giao dịch. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được qui đổi theo tỷ giá tại ngày kết thúc năm tài chính.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ từ các giao dịch bằng ngoại tệ của các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ và chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính.

Tỷ giá sử dụng để qui đổi các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ là tỷ giá thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch của ngân hàng thương mại nơi Công ty có giao dịch phát sinh. Tỷ giá sử dụng để đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ là tỷ giá mua vào của ngân hàng thương mại hoặc tỷ giá mua vào bình quân của các ngân hàng thương mại nơi Công ty mở tài khoản công bố tại ngày kết thúc năm tài chính/kỳ kế toán.

Tỷ giá sử dụng để qui đổi tại thời điểm ngày 30 tháng 06 năm 2025 cụ thể như sau:
Các khoản tiền gửi ngân hàng là tỷ giá mua vào của Ngân hàng TMCP Quân đội là 25.310 VND/USD.
Các khoản phải trả người bán là tỷ giá bán ra của Ngân hàng TMCP Quân đội là 26.285 VND/USD.

4. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản cho vay

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản cho vay được lập căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

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 Doanh nghiệp không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các năm 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 năm sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được/được ghi nhận theo mệnh giá (trừ công ty nhà nước thực hiện theo quy định hiện hành của pháp luật).

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

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

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

5. 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, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

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

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:
  - 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ trên 6 tháng đến dưới 1 năm;

- 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm;
- 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm;
- 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên.

Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

6. 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.
- Thành phẩm: bao gồm chi phí nguyên vật liệu, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung có liên quan tiếp được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường/chi phí quyền sử dụng đất, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình đầu tư xây dựng thành phẩm bất động sản.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: chỉ bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong năm 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.Giá trị hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên

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. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

7. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều năm kế toán. Chi phí trả trước của công ty bao gồm các chi phí sau:

Công cụ, dụng cụ

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 03 năm.

8. 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 năm.

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 năm.

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

Loại tài sản cố định	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	06 – 25
Máy móc và thiết bị	05 – 10
Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	06 - 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	06

9. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty) đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao.

10. 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, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

11. 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.

12. 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 qui định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

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

13. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

a) Doanh thu bán hàng

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

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa 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. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hoá, 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 sản phẩm, hàng hoá (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác).
- 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

b) Doanh thu xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy thì:

- Đối với các hợp đồng xây dựng qui định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Các khoản tăng, giảm khối lượng xây lắp, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chỉ được ghi nhận doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

c)Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều năm thì doanh thu được ghi nhận trong năm được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm kế toán. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng qui 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.
- 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 kết thúc năm tài chính.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

d) Tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng năm.

e) 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 việc góp vốn. 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/được ghi nhận theo mệnh giá.

14. Giá vốn hàng bán.

Giá vốn hàng bán trong năm được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng.

15. 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 khi phát sinh. Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được vốn hóa. 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. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

16. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Thuế thu nhập hiện hành

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

17. Tài sản tài chính

Phân loại tài sản tài chính

Công ty phân loại các tài sản tài chính thành các nhóm: tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, các khoản cho vay và phải thu, tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Việc phân loại các tài sản tài chính này phụ thuộc vào bản chất và mục đích của tài sản tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

Tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

Tài sản tài chính được phân loại là ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh nếu được nắm giữ để kinh doanh hoặc được xếp vào nhóm phản ánh theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các tài sản tài chính phi phái sinh với các khoản thanh toán cố định hoặc có thể xác định và có năm đáo hạn cố định mà Công ty có ý định và có khả năng giữ đến ngày đáo hạn.

Các khoản cho vay và phải thu

Các khoản cho vay và phải thu là các tài sản tài chính phi phái sinh với các khoản thanh toán cố định hoặc có thể xác định và không được niêm yết trên thị trường.

Tài sản tài chính sẵn sàng để bán

Tài sản tài chính sẵn sàng để bán là các tài sản tài chính phi phái sinh được xác định là sẵn sàng để bán hoặc không được phân loại là các tài sản tài chính ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn hoặc các khoản cho vay và phải thu.

Giá trị ghi sổ ban đầu của tài sản tài chính
Các tài sản tài chính được ghi nhận tại ngày mua và dừng ghi nhận tại ngày bán. Tại thời điểm ghi nhận lần 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.

18. Nợ phải trả tài chính

Các công cụ tài chính được phân loại là nợ phải trả tài chính hoặc công cụ vốn chủ sở hữu tại thời điểm ghi nhận ban đầu phù hợp với bản chất và định nghĩa của nợ phải trả tài chính và công cụ vốn chủ sở hữu.

Nợ phải trả tài chính
Công ty phân loại nợ phải trả tài chính thành các nhóm: nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Việc phân loại các khoản nợ tài chính phụ thuộc vào bản chất và mục đích của khoản nợ tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu.
Nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh
Nợ phải trả tài chính được phân loại là ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh nếu được nắm giữ để kinh doanh hoặc được xếp vào nhóm phản ánh theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

Nợ phải trả tài chính được phân loại vào nhóm chứng khoán nắm giữ để kinh doanh nếu:
- Được phát hành hoặc tạo ra chủ yếu cho mục đích mua lại trong thời gian ngắn;
- Công ty có ý định nắm giữ nhằm mục đích thu lợi ngắn hạn;
- Công cụ tài chính phái sinh (ngoại trừ các công cụ tài chính phái sinh được xác định là một hợp đồng bảo lãnh tài chính hoặc một công cụ phòng ngừa rủi ro hiệu quả).

Các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ
Nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ được xác định bằng giá trị ghi nhận ban đầu của nợ phải trả tài chính trừ đi các khoản hoàn trả gốc, cộng hoặc trừ các khoản phân bổ lũy kế tính theo phương pháp lãi suất thực tế của phần chênh lệch giữa giá trị ghi nhận ban đầu và giá trị đáo hạn, trừ đi các khoản giảm trừ (trực tiếp hoặc thông qua việc sử dụng một tài khoản dự phòng) do giảm giá trị hoặc do không thể thu hồi.

Phương pháp lãi suất thực tế là phương pháp tính toán giá trị phân bổ của một hoặc một nhóm nợ phải trả tài chính và phân bổ thu nhập lãi hoặc chi phí lãi trong năm có liên quan. Lãi suất thực tế là lãi suất chiết khấu các luồng tiền ước tính sẽ chi trả hoặc nhận được trong tương lai trong suốt vòng đời dự kiến của công cụ tài chính hoặc ngắn hơn, nếu cần thiết, trở về giá trị ghi sổ hiện tại thuần của nợ phải trả tài chính.

Giá trị ghi sổ ban đầu của nợ phải trả tài chính
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 tài chính đó.

Công cụ vốn chủ sở hữu
Công cụ vốn chủ sở hữu là hợp đồng chứng tỏ được những lợi ích còn lại về tài sản của Công ty sau khi trừ đi toàn bộ nghĩa vụ.

19. Báo cáo theo bộ phận

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

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

20. Bên liên quan

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

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

Giao dịch với các bên có liên quan trong kỳ được trình bày ở thuyết minh số VIII.2.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền mặt	7.932.507.141	2.528.438.162
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	8.786.329.479	22.171.799.207
Cộng	**16.718.836.620**	**24.700.237.369**

2. Đầu tư tài chính

a. Đầu tư tài chính ngắn hạn

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	3.436.388.697	3.436.388.697	8.785.161.191	8.785.161.191
Cộng	**3.436.388.697**	**3.436.388.697**	**8.785.161.191**	**8.785.161.191**

(*) Là các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 6 tháng đến 1 đang được cầm cố để đảm bảo khoản vay tại ngân hàng Ngân hàng TMCP Quân đội.

b. Đầu tư tài chính dài hạn

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị khoản đầu tư được hợp nhất theo PP vốn chủ	Giá gốc	Giá trị khoản đầu tư được hợp nhất theo PP vốn chủ
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	***96.000.000.000***	***95.994.610.036***	***96.000.000.000***	***95.997.126.061***
Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng và Phát triển đô thị Thăng Long Thái Nguyên (a)	96.000.000.000	95.994.610.036	96.000.000.000	95.997.126.061
Cộng	**96.000.000.000**	**95.994.610.036**	**96.000.000.000**	**95.997.126.061**

(a) Là khoản đầu tư góp vốn vào Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng và Phát triển đô thị Thăng Long Thái Nguyên, trong đó số vốn góp của Công ty tại Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng và Phát

triển đô thị Thăng Long Thái Nguyên là 96.000.000.000 VND, tương đương tỷ lệ 48% vốn điều lệ nhằm mục đích thực hiện dự án Cụm Công nghiệp Yên Lạc, huyện Phú Lương, Tỉnh Thái Nguyên. Giá trị khoản đầu tư hợp nhất được ghi giảm theo phương pháp vốn chủ tại thời điểm 30/06/2025 là 5.389.964VND.

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu các bên liên quan	***313.825.248***	-	***822.800.248***	-
Công ty Cổ phần Đầu tư XD và CBLS An Khang	313.825.248	-	822.800.248	-
Phải thu các khách hàng khác	***124.502.421.546***	***(3.509.726.819)***	***143.924.925.771***	***(3.509.726.819)***
Công ty Cổ phần đầu tư phát triển xây dựng Miền Bắc	5.013.895.455	(3.509.726.819)	5.013.895.455	(3.509.726.819)
Công ty TNHH Một thành viên ván ép Tây Hà Nội	29.046.909.132	-	9.564.842.800	-
Công ty TNHH MTV xuất nhập khẩu gỗ Hà Nội	13.831.679.905	-	28.043.036.237	-
Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Mê Linh (CT hạ tầng đấu giá QSD đất)	6.594.172.000	-	6.594.172.000	-
Phòng kinh tế và hạ tầng huyện Lạng Giang - Bắc Giang (Gói thầu số 01: Thi công xây dựng và lắp đặt thiết bị công trình Xây dựng cảnh quan nút GT tại KĐT phía Đông thị trấn Vôi)	948.774.000	-	6.325.158.000	-
Công ty TNHH kỹ nghệ Gỗ HOA NÉT	26.513.671.680	-	20.744.676.720	-
Công ty TNHH Tâm Điền - Tây Yên Tử	3.004.816.000	-	11.994.080.400	-
Công ty TNHH Thương mại dịch vụ VP Nam Phương	1.685.990.136	-	3.602.578.937	-
Các khách hàng khác	37.862.513.238	-	52.042.485.222	-
Cộng	**124.816.246.794**	**(3.509.726.819)**	**144.747.726.019**	**(3.509.726.819)**

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Trả trước cho người bán khác	***100.576.303.134***	***(101.379.000)***	***43.825.140.521***	***(101.379.000)***
Công ty Cổ phần thương mại dịch vụ và kỹ thuật PCCC Thăng Long (1)	70.644.633.019	-	9.703.894.019	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Hạ tầng Tre Việt (2)	556.454.200	-	18.556.454.200	-
Công ty Cổ phần CIC Việt Nam (3)	10.422.000.000	-	-	-
Các hộ dân tại cụm CN làng nghề Hồ Điền - Liên Trung	10.000.000.000	-	10.000.000.000	-
Các nhà cung cấp khác	8.953.215.915	(101.379.000)	5.564.792.302	(101.379.000)
Cộng	**100.576.303.134**	**(101.379.000)**	**43.825.140.521**	**(101.379.000)**

(1) Là khoản tạm ứng theo hợp đồng thi công xây dựng cho dự án Nhà máy sản xuất ván ép công nghiệp Thăng Long Bắc Kạn và dự án Cụm Công nghiệp Hồng Dương.

(2) 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.

(3) Là khoản tạm ứng theo hợp đồng thi công xây dựng trạm biến áp và hệ thống điện hạ thế cho dự án Cụm Công nghiệp Hồng Dương.

5. Phải thu về cho vay ngắn hạn

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	**Dự phòng**	**Giá trị**	**Dự phòng**
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	***101.000.000.000***	-	***36.000.000.000***	-
Các cá nhân khác (*)	101.000.000.000	-	36.000.000.000	-
Cộng	**101.000.000.000**	-	**36.000.000.000**	-

(*) Là khoản cho vay các cá nhân nhằm mục đích cho vay phục vụ nhu cầu vốn kinh doanh, lãi suất từ 3% đến 4,8%/năm, thời hạn vay từ 03 đến 09 tháng, tài sản đảm bảo là các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các cá nhân.

6. Các khoản phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	**Dự phòng**	**Giá trị**	**Dự phòng**
Phải thu các bên liên quan	***10.000.000.000***	-	-	-
Bà Nguyễn Thị Kim Tuyến - Phải thu tạm ứng (*)	10.000.000.000	-	-	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	***189.970.299.000***	-	***3.608.776.653***	-
Tạm ứng các đối tượng khác (*)	187.000.000.000	-	3.000.000.000	-
Tiền lãi cho vay	419.199.000	-	103.333.000	-
Ký cược, ký quỹ	2.551.100.000	-	500.000.000	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	-	-	5.443.653	-
Cộng	**199.970.299.000**	-	**3.608.776.653**	-

(*) Tạm ứng đền bù giải phóng mặt bằng các dự án.

7. Dự phòng phải thu khó đòi

	Số cuối kỳ			Số đầu năm		
	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Dự phòng	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Dự phòng
Phải thu khách hàng ngắn hạn		**5.013.895.455**	**(3.509.726.819)**		**5.013.895.455**	**(3.509.726.819)**
Công ty Cổ phần đầu tư phát triển xây dựng Miền Bắc	Quá hạn từ 2-3 năm	5.013.895.455	(3.509.726.819)	Quá hạn từ 2-3 năm	5.013.895.455	(3.509.726.819)
Trả trước cho người bán ngắn hạn		**106.779.000**	**(101.379.000)**		**106.779.000**	**(101.379.000)**
CN Công ty Cổ phần EJC tại Bắc Giang	Quá hạn trên 3 năm	45.000.000	(45.000.000)	Quá hạn trên 3 năm	45.000.000	(45.000.000)
Sở Tài Nguyên môi trường tỉnh Bắc Kạn	Quá hạn từ 2-3 năm	18.000.000	(12.600.000)	Quá hạn từ 2-3 năm	18.000.000	(12.600.000)
Công ty Cổ phần tư vấn Giao thông Hà Nội	Quá hạn trên 3 năm	43.779.000	(43.779.000)	Quá hạn trên 3 năm	43.779.000	(43.779.000)
Cộng		**5.120.674.455**	**(3.611.105.819)**		**5.120.674.455**	**(3.611.105.819)**

8. Hàng tồn kho

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	47.038.790.870	-	55.791.126.401	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	420.982.076.805	-	376.500.268.776	-
Thành phẩm	54.063.998.233	-	93.928.044.517	-
Hàng hóa	12.568.962.191	-	8.797.204.937	-
Cộng	**534.653.828.099**	**-**	**535.016.644.631**	**-**

9. Chi phí trả trước

a. Chi phí trả trước ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Chi phí CCDC	3.362.698	18.657.413
Bảo hiểm nhà máy và máy móc	136.130.593	205.743.025
Chi phí làm thí nghiệm và cấp chứng chỉ chất lượng	-	14.351.847
Chi phí thuê hạ tầng	-	82.783.000
Các chi phí trả trước ngắn hạn khác	67.493.454	90.737.432
Cộng	**206.986.745**	**412.272.717**

b. Chi phí trả trước dài hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Chi phí CCDC	432.152.444	426.120.153
Chi phí sửa chữa, bảo dưỡng	87.012.068	-
Chi phí phần mềm	2.929.790	1.611.454
Chi phí san lấp mặt bằng	2.227.571.607	2.296.421.607
Các chi phí trả trước dài hạn khác	367.322.485	496.963.120
Cộng	**3.116.988.394**	**3.221.116.334**

10. Tăng giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
Nguyên giá					
Số đầu năm	148.731.148.991	109.211.508.636	9.006.872.513	186.363.637	267.135.893.777
Phân loại lại	-	210.000.000	(210.000.000)	-	-
Số cuối kỳ	**148.731.148.991**	**109.421.508.636**	**8.796.872.513**	**186.363.637**	**267.135.893.777**
Trong đó:					
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	747.053.478	6.770.833.161	4.112.128.419	-	11.630.015.058
Giá trị hao mòn					
Số đầu năm	43.212.026.463	67.784.259.772	5.203.374.612	31.060.608	116.230.721.454
Khấu hao trong kỳ	4.635.896.696	5.198.776.241	438.355.502	15.530.304	10.288.558.743
Phân loại lại	-	4.375.000	(4.375.000)	-	-
Số cuối kỳ	**47.847.923.159**	**72.987.411.012**	**5.637.355.114**	**46.590.912**	**126.519.280.197**
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	105.519.122.528	41.427.248.864	3.803.497.901	155.303.029	150.905.172.323
Số cuối kỳ	**100.883.225.832**	**36.434.097.624**	**3.159.517.399**	**139.772.725**	**140.616.613.580**

Tài sản cố định có nguyên giá và giá trị còn lại tương ứng là 62.133.288.200 VND và 29.291.970.957 VND đang được thế chấp để đảm bảo các khoản vay tại Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Sơn Tây.

11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Số đầu năm	Chi phí phát sinh trong kỳ	Kết chuyển vào TSCĐ trong kỳ	Số cuối kỳ
Xây dựng cơ bản dở dang	-	38.214.631.335	-	38.214.631.335
Cải tạo phòng cháy chữa cháy Nhà máy sản xuất ván ép công nghiệp Thăng Long Bắc Kạn (*)	-	*38.204.872.076*	-	*38.204.872.076*
Cộng	**-**	**38.214.631.335**	**-**	**38.214.631.335**

(*) Là chi phí đầu tư xây dựng dự án "Nhà máy sản xuất ván ép công nghiệp Thăng Long Bắc Kạn" tại địa chỉ Lô A2, Khu công nghiệp Thanh Bình, Xã Thanh Thịnh, Huyện Chợ Mới, Tỉnh Bắc Kạn. Tổng mức đầu tư dự án 360 tỷ đồng.
Công trình này đang được thế chấp để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Sơn Tây.

12. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải trả các nhà cung cấp khác	***83.790.553.839***	***67.212.796.093***
Công ty TNHH Thuận Hà	6.301.928.547	3.035.063.814
Công ty Cổ phần Đầu tư Sản xuất Thương Mại Gia Phong	-	12.062.952.000
Công ty Cổ phần Gỗ BKG	14.998.824.000	8.059.866.000
Công ty Cổ phần XNK BKG Home	9.386.100.000	7.303.728.000
Các nhà cung cấp khác	53.103.701.292	36.751.186.279
Cộng	**83.790.553.839**	**67.212.796.093**

13. Người mua trả tiền trước

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Trả trước của các khách hàng khác	***50.474.218.906***	***6.651.832.000***
BQL DA đầu tư XD huyện Đan Phương (Gói thầu số 03: Toàn bộ chi phí xây dựng và thiết bị thuộc công trình: Trụ Sở BCH QS Xã Đan Phượng)	-	2.900.000.000
BQLDA đầu tư XD huyện Đan Phượng(Gói thầu số 5: Toàn bộ chi phí xây dựng và đảm bảo an toàn giao thông (Xây dựng đường N17 từ đường N4 đến đê Trung Hà)	-	2.439.229.000
Công ty Cổ phần sản xuất TM Đồ Mộc Việt Nam	-	1.301.403.000
Ông Nguyễn Anh Tuấn và Bà Nguyễn Thị Thu Hà	7.609.530.000	-
Ông Nguyễn Văn Hiệp và Bà Thiên Thị Hạnh	6.135.960.000	-
Bà Trần Thị Thành	4.257.000.000	-
Công ty Cổ phần Giàn giáo Thăng Long	12.999.999.976	-
Các khách hàng khác	19.471.728.930	11.200.000
Cộng	**50.474.218.906**	**6.651.832.000**

14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm		Phát sinh trong kỳ		Số cuối kỳ	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã nộp	Phải nộp	Phải thu
Thuế GTGT hàng bán nội địa	215.023.863	4.286.529.109	7.020.808.677	(6.548.669.479)	987.870.893	4.587.236.941
Thuế GTGT hàng nhập khẩu	-	-	2.869.773.050	(2.869.773.050)	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	465.973.835	212.686.871	582.171.195	(466.548.563)	378.812.960	9.903.364
Thuế thu nhập cá nhân	-	-	4.365.750	(4.365.750)	-	-
Các loại thuế khác	-	1.000.000	18.132.843	(18.132.843)	-	1.000.000
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	6.095.878	(6.095.878)	-	-
Cộng	**680.997.698**	**4.500.215.980**	**10.501.347.393**	**(9.913.585.563)**	**1.366.683.853**	**4.598.140.305**

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.

Thuế giá trị gia tăng

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ. Thuế suất 8%, 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%.

Chi nhánh Miền Trung – Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô Thị Thăng Long 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 (kể từ năm 2019 đến năm 2022) 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.

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.

Việc xác định thuế TNDN của Công ty dựa vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời năm và việc xác định sau cùng về thuế TNDN tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế.

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

15. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác	-	***209.245.473***
Chi phí lãi vay phải trả	-	56.776.372
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	-	152.469.101
Cộng	-	**209.245.473**

16. Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải trả các đơn vị và cá nhân khác	***493.693.770***	***212.919.240***
Kinh phí công đoàn	313.671.411	212.919.240
Bảo hiểm xã hội	153.697.359	-
Bảo hiểm y tế	18.022.500	-
Bảo hiểm thất nghiệp	7.910.000	-
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	392.500	
Cộng	**493.693.770**	**212.919.240**

17. Vay và nợ thuê tài chính

a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Số dư	Số có khả năng trả nợ	Số dư	Số có khả năng trả nợ
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn phải trả các tổ chức và cá nhân khác	***143.752.594.799***	***143.752.594.799***	***131.969.491.488***	***131.969.491.488***
Vay ngắn hạn ngân hàng	117.792.594.799	117.792.594.799	121.104.368.688	121.104.368.688
Ngân hàng Nông nghiệp & PTNT - CN Đan Phượng (1)	*17.877.511.939*	*17.877.511.939*	*26.916.163.800*	*26.916.163.800*
Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Sơn Tây (2)	*99.915.082.860*	*99.915.082.860*	*94.188.204.888*	*94.188.204.888*
Vay ngắn hạn các cá nhân	23.960.000.000	23.960.000.000	-	-
Vay dài hạn đến hạn trả (Xem chi tiết thuyết minh số V.17b)	2.000.000.000	2.000.000.000	10.865.122.800	10.865.122.800
Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Sơn Tây (3)	*2.000.000.000*	*2.000.000.000*	*10.865.122.800*	*10.865.122.800*
Cộng	**143.752.594.799**	**143.752.594.799**	**131.969.491.488**	**131.969.491.488**

(1) Là khoản vay Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Đan Phượng Tây Đô theo Hợp đồng tín dụng số 2211-LAV202401402 ngày 28 tháng 10 năm 2024, hạn mức cấp tín dụng 27.000.000.000 VND; mục đích bổ sung vốn lưu động để thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2024-2025; thời hạn duy trì hạn mức cấp tín dụng đến ngày 28/10/2025. Lãi suất và thời hạn cho vay được quy định trong từng giấy nhận nợ. Tài sản đảm bảo bao gồm:
+ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 10/2018 ngày 02/01/2018, được VPCC Vũ Nhàn công chứng ngày 02/01/2018 kèm theo văn bản sửa đổi hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1333 ngày 09/06/2021, được VPCC Vũ Nhàn công chứng ngày 09/06/2021 và Văn bản sửa đổi Hợp

đồng thế chấp ngày 02/07/2022 giữa Ngân hàng và ông Nguyễn An Ngọc và bà Trần Thị Thảnh. Tài sản trên được đăng ký thế chấp ngày 02/01/2018. Tài sản thế chấp là đất ở 967m2 tại Cụm 2 – thôn Trung – xã Liên Trung – huyện Đan Phượng, giá trị tài sản thế chấp là 25.142.000.000 VND.
+ Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ 3 số 1777 ngày 02/7/2022 là đất ở 291,8m2 tại Cụm 2 – thôn Trung – xã Liên Trung – huyện Đan Phượng thuộc sở hữu của ông Nguyễn Hữu Cường. Giá trị tài sản thế chấp là 7.586.800.000 VND.

(2) Là khoản vay Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Sơn Tây theo Hợp đồng cấp tín dụng số 244329.24.830.2711868.TD ngày 18 tháng 09 năm 2024, giá trị hạn mức tín dụng 180.000.000.000 VND gồm:
+ Hạn mức cho vay: 100.000.000.000 VND;
+ Hạn mức bảo lãnh thanh toán: 15.000.000.000 VND.
+ Hạn mức ngoài bảo lãnh thanh toán: 80.000.000.000 VNĐ
Giá trị HMTD trên đây đã bao gồm toàn bộ dư nghĩa vụ của khách hàng theo các Hợp đồng cấp tín dụng trước đó được giao kết giữa MB và khách hàng.
Mục đích vay bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh, xác nhận cung cấp tín dụng phục vụ hoạt động thi công xây lắp, kinh doanh ván gỗ ép, gỗ coppha của Khách hàng và Chi nhánh miền Trung; thời hạn vay đến ngày 5/9/2025.
Tài sản đảm bảo bao gồm:
+ Toàn bộ số dư tiền gửi phát sinh từ: Hợp đồng tiền gửi số 376.23.830.2711868.TG.DN trị giá 2.400.000.000 VNĐ; Hợp đồng tiền gửi số 3809.24.830.2711868.TG.DN trị giá 1.300.000.000 VNĐ; Hợp đồng tiền gửi số 1444.24.830.2711868.TG.DN trị giá 2.000.000.000 VNĐ; Hợp đồng tiền gửi số 54436.23.830.71186.8.TG.DN trị giá 2.700.000.000 VNĐ.
+ Bất động sản tại thửa đất số 356, tờ bản đồ số 2, địa chỉ: Cụm 2, xã Liên Trung, huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 493957 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 18/10/2019 cho ông Nguyễn Thanh Hải.
+ Bất động sản tại địa chỉ khu cụm 4, trục đường Đan Hoài, xã Liên Hà, huyện Đan Phượng số GCN DI737388 ngày cấp 04/11/2022 thuộc sở hữu của ông Nguyễn An Ngọc và bà Trần Thị Thảnh.
+ Bất động sản tại địa chỉ khu cụm 4, trục đường Đan Hoài, xã Liên Hà, huyện Đan Phượng số GCN DI737389 ngày cấp 04/11/2022 thuộc sở hữu của ông Nguyễn An Ngọc và bà Trần Thị Thảnh.
+ Bất động sản là công trình Nhà máy sản xuất ván ép công nghiệp tại thửa đất số 1303, tờ bản đồ số 1, địa chỉ: Thôn 10, xã Lý Trạch, huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình (bao gồm công trình xây dựng trên đất và giá trị lợi thế thương mại) theo:
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 284978 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Bình cấp ngày 02/07/2020 cho Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô Thị Thăng Long.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác trên đất gắn liền với đất số CV 284981 do Sở Tài nguyên và Mội trường tỉnh Quảng Bình cấp ngày 02/07/2020 cho Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô Thị Thăng Long.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 284979 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Bình cấp ngày 02/07/2020 cho Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô Thị Thăng Long.
+ Phương tiện vận tải: Xe ô tô con nhãn hiệu Lexus RX350, biển kiểm soát 30A-859.26 theo Chứng nhận đăng ký xe ô tô số 136677 do Phòng Cảnh sát giao thông Công an thành phố Hà Nội cấp ngày 11/05/2016 cho ông Nguyễn An Ngọc.
+ Máy móc thiết bị: 04 Máy ép nhiệt thủy lực Model: SM-RY18A theo Hợp đồng mua bán số 01.2018/XNK TL TRUNG VIET – THANG LONG ngày 09/07/2018; Hóa đơn VAT số 0000327 ngày 27/09/2018.

+ Máy móc thiết bị: 08 Máy trộn keo model SR-BJ80; 01 máy mài vát 2 cạnh tấm ván model SREB-20A; 01 máy lật tấm ván model SREB-20A; 04 máy xếp ván bóc dạng băng tải model SR-PB24A; 06 máy bôi keo model SM-1400A theo Hợp đồng mua bán số 01.2018/XNK TL TRUNG VIET – THANGLONG ngày 09/07/2018; hóa đơn VAT số 0000344 ngày 20/12/2018, số 000345 ngày 20/12/2018.

+ Máy móc thiết bị: 06 Bộ máy móc thiết bị dùng để sản xuất ván tấm ván ép bao gồm 03 Máy ép thủy lực (ép nguội) Model RD-LYJ; công suất 7.7KW/380V/50Hz; 02 Máy ép thủy lực (ép nhiệt) loại 20 tầng; Model RD-LYJ 21/20 19; 01 Máy ép thủy lực (ép nhiệt) loại 15 tầng; Model RD-LYJ 13/12 19 theo hợp đồng mua bán số 20190820/AN.PHAT-DO.THI.THANG.LONG ngày 20/08/2019 và Phụ lục hợp đồng số 01-20190820/AN.PHAT-DO.THI.THANG.LONG; Hóa đơn VAT số 0000486 ngày 07/11/2019.

+ Máy móc thiết bị: 03 Máy ép thủy lực (ép nguội) dùng để sản xuất tấm ván ép, model: RD-LYJ, công suất: 7.7KW/380V/50Hz, dạng đồng bộ tháo dời (lực ép 25Mpa), mới 100% sản xuất năm 2019; 02 máy ép thủy lực (ép nhiệt) dùng để sản xuất tấm ván ép, loại 20 tầng, model RD-RYJ 21/2019, công suất: 37,5KW/380V/50Hz, dạng đồng bộ tháo dời (lực ép 25Mpa), mới 100% sản xuất năm 2019; 01 Máy cưa cắt cạnh gỗ (đặt cố định) kí hiệu: JY JX 4/8, công suất: 38Kw/380V/50Hz, dạng đồng bộ tháo dời mới 100% sản xuất năm 2019 theo Hợp đồng mua bán số 20190820/AN.PHAT-ĐO.THI.THANG.LONG ngày 20/08/2019 và Phụ lục hợp đồng số 01-20190820/AN.PHAT-ĐO.THI.THANG.LONG, hóa đơn VAT số 0000491 ngày 11/11/2019.

+ Máy móc thiết bị: 03 máy xếp ván bóc gỗ loại đặt cố định dùng để sản xuất tấm ván ép, Model: SRPB-20A; 02 Máy mài bong tấm ván đặt cố định, model: BSGN5213R-R; 01 Máy lật tấm ván đặt cố định dùng trong sản xuất ván ép, model: SRFB-1300 theo Hợp đồng mua bán số 02.2019/XNK TRUNG VIET THANGLONG ngày 12/08/2019, hóa đơn VAT số 0000403 ngày 23/12/2019.

+ Máy móc thiết bị: Máy Rub 4 tầng khoang nóng, 2 khoang làm mát theo hợp đồng số 01-072018/HĐKT/Vitech/2018 ngày 01/07/2018, hóa đơn VAT số 0000270 ngày 24/10/2018.

+ Máy móc thiết bị : 02 máy mài bóng tấm ván Model: SR-R1300A, 01 Máy mài bóng tấm ván Model: SR-P1300A; 01 máy may ván cố định QSCT-6A; 04 máy ép sơ bộ đặt cố định SR-4x8LY theo hợp đồng số 01.2018/XNK TL TRUNGVIETTHANGLONG ngày 09/07/2018, hóa đơn VAT số 0000335 ngày 09/11/2018.

+ Máy móc thiết bị: Hệ thống lò dầu tải nhiệt 5.000.000 KCAL/H theo hợp đồng số 010818/HĐKT ngày 01/08/2018, hóa đơn VAT số 0001685 ngày 12/11/2018.

+ Máy móc thiết bị: 2 Bộ máy ép thủy lực (máy ép nhiệt) dùng để sản xuất ván ép, loại 16 tầng, model YQB-58 theo hợp đồng số 20181207/AN.PHAT-THANG.LONG ngày 07/12/2018, hóa đơn VAT số 0000150 ngày 24/12/2018.

+ Máy móc thiết bị: 03 Máy bôi keo cố định, 02 máy trộn keo đặt cố định, 01 máy cưa cắt cạnh ván ép theo hợp đồng mua bán số 01.2018/XNK TL TRUNGVIET-TLONG ngày 09/07/2018, hóa đơn VAT số 0000336 ngày 09/11/2018.

+ Máy móc thiết bị: hệ thống hút bụi trung tâm theo Hợp đồng kinh tế số 250.09/VNS-ĐTTL/HĐKT/2018 ngày 24/09/2018 giữa khách hàng và Công ty TNHH Sản xuất quạt công nghiệp Vinasun, hóa đơn VAT số 0000062 ngày 08/12/2018.

+ Máy móc thiết bị: Hệ thống hút lọc bụi trung tâm công ty TNHH Sản xuất Quạt Công nghiệp TH Vinasun theo Hợp đồng kinh tế số 098.08/VNS-ĐTTL/HĐKT/2019; hóa đơn VAT số 0000025.

+ Máy móc thiết bị: Hệ thống thiết bị nồi hơi 7.000KG/H theo hợp đồng kinh tế số 070718/HĐKT ngày 20/07/2018, hóa đơn VAT số 0001730 ngày 04/12/2018.

+ Máy móc thiết bị: Máy sấy Rulo 4 tầng 8 khoang nóng, 2 khoang làm mát theo hợp đồng kinh tế số 02-072018/HĐKT/Vitech/2018 ngày 24/07/2018, hóa đơn VAT số 0000300 ngày 19/12/2018.

+ Máy móc thiết bị: 02 Máy ép nhiệt thủy lực (600T) model SM-RY15A theo hợp đồng số 01.2018/XNK TL TRUNGVIET-THANG LONG ngày 09/07/2018, hóa đơn VAT số 0000328 ngày 28/09/2018.

+ Hàng hóa, quyền đòi nợ hình thành từ phương án MB tài trợ theo Hợp đồng thế chấp số 159777.23.830.2711868.BD ngày 8/9/2023 giữa MB và Công ty.

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

	Số đầu năm	Số phát sinh trong kỳ	Kết chuyển từ vay và nợ dài hạn	Số tiền vay đã trả trong kỳ	Số cuối kỳ
Vay ngắn hạn ngân hàng	121.104.368.688	125.608.905.338	-	(128.920.679.227)	117.792.594.799
Vay ngắn hạn các cá nhân	-	51.460.000.000	-	(27.500.000.000)	23.960.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả	10.865.122.800	-	2.000.000.000	(10.865.122.800)	2.000.000.000
Cộng	**131.969.491.488**	**177.068.905.338**	**2.000.000.000**	**(167.285.802.027)**	**143.752.594.799**

b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Số dư	Số có khả năng trả nợ	Số dư	Số có khả năng trả nợ
Vay dài hạn ngân hàng	98.206.407.790	98.206.407.790	24.943.291.200	24.943.291.200
Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Sơn Tây (3)	*46.719.842.977*	*46.719.842.977*	*24.943.291.200*	*24.943.291.200*
Ngân hàng Nông nghiệp & PTNT - CN Tây Đô (4)	*51.486.564.813*	*51.486.564.813*	-	-
Cộng	**98.206.407.790**	**98.206.407.790**	**24.943.291.200**	**24.943.291.200**

(3) Là khoản vay Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Sơn Tây theo các hợp đồng sau:

+ Hợp đồng tín dụng số 190122.24.830.2711868.TD ngày 5/2/2024; số tiền cấp tín dụng: 100.000.000.000 VND, doanh số giải ngân và bảo lãnh thanh toán tối đa 82.600.000.000 VND. Mục đích sử dụng vốn để tài trợ chi phí thực hiện dự án Cụm công nghiệp Song Phượng, Hà Nội; thời hạn rút vốn đến ngày 02/02/2025. Số tiền cho vay chi tiết tại từng lần giải ngân, thời hạn cho vay 60 tháng, thời gian ân hạn 12 tháng. Tài sản đảm bảo là:
- Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng thuê đất số 07/HĐTĐ-STNMT-KTĐ ngày 23/1/2024 giữa Công ty và UBND thành phố Hà Nội.
- Quyền tài sản phát sinh từ dự án Cụm công nghiệp Song Phượng, xã Song Phượng, huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội
- Hợp đồng tiền gửi số 1444.24.830.2711868.TG.DN trị giá 2.000.000.000 VNĐ.

+ Hợp đồng tín dụng số 293108.25.830.36274776.TD ngày 22 tháng 04 năm 2025, số tiền vay tối đa 150.000.000.000 VND trong đó: Giai đoạn 1 giá trị cho vay tối đa 115.000.000.000 VND và giai đoạn 2 giá trị cho vay tối đa 35.000.000.000 VND; mục đích vay Tài trợ chi phí đầu tư dự án nhà máy sản xuất ván ép công nghiệp Thăng Long Bắc Kạn tại Lô A2 KCN Thành Bình, xã Thanh Thịnh, huyện Chợ Mới, tỉnh Bắc Kạn; thời hạn vay 108 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên.
Tài sản đảm bảo là:
- Tài sản gắn liền với đất là các công trình thuộc Dự án Nhà máy sản xuất ván ép công nghiệp Thăng Long Bắc Kạn đang được hình thành, sẽ hình thành trong tương lai tại địa chỉ: Lô A2, Khu công nghiệp Thanh Bình, xã Thanh Thịnh, huyện Chợ Mới, tỉnh Bắc Kạn; diện tích: 51.524,1 m2. Tổng tài sản thế chấp được định giá là 118.078.000.000 VND theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 297174.25.830.36274776.BD ký ngày 08/05/2025.

- 3.200.000 Cổ phiếu của ông Nguyễn An Dũng tại Công ty Cổ phần Sản xuất và Thương mại Thăng Long Bắc Kạn theo Hợp đồng thế chấp cổ phần số 293828.25.830.36274776.BD ký ngày22/04/2025.
- Máy móc thiết bị được quản lý, sử dụng, hiện có, hình thành trong tương lai tại địa chỉ: Lô A2, Khu công nghiệp Thanh Bình, xã Thanh Thịnh, huyện Chợ Mới, tỉnh Bắc Kạn.
- Quyền tài sản phát sinh từ Dự án Cụm công nghiệp Song Phượng, xã Song Phượng, huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội.

(4) Là khoản vay Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Tây Đô theo Hợp đồng tín dụng số 2211-LAV-202500230 ngày 04 tháng 03 năm 2025, số tiền vay tối đa 150.000.000.000 VND; mục đích vay bù đắp tài chính và thanh toán các chi phí để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp Hồng Dương, xã Hồng Dương, huyện Thanh Oai, TP. Hà Nội; thời hạn vay 60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên.
Tài sản đảm bảo là: Toàn bộ dự án đầu tư xây dựng Hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp Hồng Dương tại xã Hồng Dương, huyện Thanh Oai, TP. Hà Nội; quyền tài sản của Công ty về khai thác, quản lý Dự án đầu tư và quyền tài sản khác hoặc tài sản khác thuộc Dự án đầu tư. Giá trị tài sản đảm bảo tạm tính 256.559.000.000 VND theo hợp đồng thế chấp Dự án đầu tư số 00198 ngày 14/01/2025.

Chi tiết số phát sinh trong kỳ về các khoản vay dài hạn như sau:

	Số đầu năm	Số phát sinh trong kỳ	Số tiền vay đã trả trong kỳ	Kết chuyển sang vay và nợ ngắn hạn	Số cuối kỳ
Vay dài hạn ngân hàng	24.943.291.200	91.206.407.790	(15.943.291.200)	(2.000.000.000)	98.206.407.790
Cộng	**24.943.291.200**	**91.206.407.790**	**(15.943.291.200)**	**(2.000.000.000)**	**98.206.407.790**

18. Quỹ khen thưởng phúc lợi

	Số đầu năm	Tăng do trích lập từ lợi nhuận	Chi quỹ trong kỳ	Số cuối kỳ
Quỹ khen thưởng	755.692.569	-	-	755.692.569
Quỹ phúc lợi	755.692.569	-	-	755.692.569
Cộng	**1.511.385.138**	-	-	**1.511.385.138**

19. Vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư và phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số dư đầu năm trước	747.525.860.000	(71.250.000)	764.692.569	43.061.070.955	4.034.776.005	795.315.149.529
Tăng vốn từ lợi nhuận	29.887.700.000	-	-	(29.887.700.000)	-	-
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	14.107.336.620	25.536.487	14.132.873.107
Tăng/Giảm khác do tăng vốn ở công ty con	-	-	-	(50.741.433)	7.050.741.433	7.000.000.000
Số dư cuối năm trước	**777.413.560.000**	**(71.250.000)**	**764.692.569**	**27.229.966.142**	**11.111.053.924**	**816.448.022.635**
Số dư đầu năm nay	777.413.560.000	(71.250.000)	764.692.569	27.229.966.142	11.111.053.924	816.448.022.635
Tăng do góp vốn vào công ty con	-	-	-	-	164.300.000.000	164.300.000.000
Lợi nhuận trong kỳ này	-	-	-	8.883.905.400	(136.530.465)	8.747.374.935
Số dư cuối kỳ này	**777.413.560.000**	**(71.250.000)**	**764.692.569**	**36.113.871.542**	**175.274.523.459**	**989.495.397.570**

Cổ phiếu

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	77.741.356	77.741.356
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	77.741.356	77.741.356
- *Cổ phiếu phổ thông*	*77.741.356*	*77.741.356*
- *Cổ phiếu ưu đãi*	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	77.741.356	77.741.356
- *Cổ phiếu phổ thông*	*77.741.356*	*77.741.356*
- *Cổ phiếu ưu đãi*	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu:

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Tỷ lệ nắm giữ	Giá trị	Tỷ lệ nắm giữ
Ông Nguyễn An Ngọc	102.738.190.000	13,22%	102.738.190.000	13,22%
Ông Nguyễn An Quân	80.895.070.000	10,41%	80.895.070.000	10,41%
Các cổ đông khác	593.780.300.000	76,37%	593.780.300.000	76,37%
Cộng	**777.413.560.000**	**100,00%**	**777.413.560.000**	**100,00%**

20. Các khoản mục ngoài Bảng Cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ

a, Ngoại tệ

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền gửi ngân hàng (USD)	16.860,29	8.465,98

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

1. Doanh thu

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm	272.062.497.479	229.085.690.264
Doanh thu cung cấp dịch vụ	501.000.000	621.000.000
Doanh thu hợp đồng xây dựng	28.724.875.926	48.888.302.776
Cộng	**301.288.373.405**	**278.594.993.040**

Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan

Giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan như sau:

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Đầu tư XD và CBLS An Khang	1.082.750.000	2.823.817.360

2. Giá vốn

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của hàng hóa đã bán	97.564.098.654	110.243.712.993
Giá vốn của thành phẩm đã bán	152.802.254.346	101.466.516.338
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	380.428.650	472.642.392
Giá vốn của hợp đồng xây dựng	26.713.041.239	45.386.100.564
Cộng	**277.459.822.889**	**257.568.972.287**

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi, cho vay	1.153.349.323	2.177.177.580
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh	10.399.688	-
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	253.560	-
Cộng	**1.164.002.571**	**2.177.177.580**

4. Chi phí tài chính

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	**Năm trước**
Chi phí lãi vay	3.761.856.612	4.649.022.852
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	267.721.025	
Chi phí tài chính khác	1.380.235	-
Cộng	**4.030.957.872**	**4.649.022.852**

5. Chi phí bán hàng

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	**Năm trước**
Chi phí vật liệu, bao bì	85.287.528	33.898.854
Các chi phí khác	7.802.634.282	4.077.308.714
Cộng	**7.887.921.810**	**4.111.207.568**

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	**Năm trước**
Chi phí cho nhân viên	2.074.209.891	1.583.048.647
Chi phí vật liệu quản lý	163.949.988	251.753.236
Chi phí đồ dùng văn phòng	-	71.659.998
Chi phí khấu hao tài sản cố định	281.229.972	154.874.405
Thuế, phí và lệ phí	24.126.050	47.577.671
Chi phí dịch vụ mua ngoài	551.724.533	410.493.134
Các chi phí khác	441.521.017	382.026.309
Cộng	**3.536.761.451**	**2.901.433.400**

7. Thu nhập khác

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	**Năm trước**
Thu nhập từ bảo hiểm	10.992.400	5.100.427
Thu nhập khác	81.236	-
Cộng	**11.073.636**	**5.100.427**

8. Chi phí khác

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	**Năm trước**
Lỗ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	-	76.300.014
Thuế bị phạt, bị truy thu, BHXH chậm nộp	10.823.823	48.329.351
Khấu hao các tài sản cố định không sử dụng chờ thanh lý	8.627.694	35.190.192
Chi phí khác	153.523.227	31.995.758
Cộng	**172.974.744**	**191.815.315**

9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Chi phí thuế TNDN hiện hành 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	9.372.494.821	11.354.819.625
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	285.419.856	86.948.047
- Các khoản điều chỉnh tăng	494.773.347	115.580.802
Thuế bị phạt, bị truy thu, BHXH chậm nộp	*10.823.823*	*48.329.351*
Chi phí khác	*153.523.227*	*31.995.758*
Chi phí khấu hao tài sản không sử dụng	*8.627.694*	*35.190.192*
Lỗ phát sinh do con tự quyết toán	*321.798.603*	*65.501*
- Các khoản điều chỉnh giảm	(209.353.491)	(28.632.755)
Lãi phát sinh trong quá trình hợp nhất	*(209.353.491)*	*(28.632.755)*
Thu nhập chịu thuế	9.657.914.677	11.441.767.672
Thu nhập được miễn thuế tại CN Miền Trung - CTCP Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô Thị Thăng Long	-	-
Thu nhập tính thuế	9.657.914.677	11.441.767.672
Thu nhập tính thuế TNDN với thuế suất 10%	*9.016.672.144*	*7.295.512.492*
Thu nhập tính thuế TNDN với thuế suất 20%	*641.242.533*	*4.146.255.180*
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	***1.032.430.015***	***1.558.802.285***
Giảm 50% tại CN Miền Trung - CTCP Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô Thị Thăng Long	***(450.833.607)***	***(364.775.625)***
Điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của các năm trước	***574.787***	-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	**582.171.195**	**1.194.026.660**

10. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	**Năm trước**
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	8.883.905.400	10.125.008.557
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:		
- *Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi*	-	-
Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	8.883.905.400	10.125.008.557
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ	77.741.356	77.741.356
Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	**114,28**	**130,24**

Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ được tính như sau:

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	**Năm trước**
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành đầu năm	77.741.356	74.752.586
Ảnh hưởng tăng vốn từ lợi nhuận	-	2.988.770
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	**77.741.356**	**77.741.356**

11. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	**Năm trước**
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	135.349.749.404	125.148.009.160
Chi phí nhân công	22.874.822.474	16.874.142.232
Chi phí khấu hao tài sản cố định	10.288.558.743	10.432.066.842
Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.556.899.568	6.518.259.518
Chi phí khác	18.021.662.279	7.147.528.796
Cộng	**196.091.692.468**	**166.120.006.548**

VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	**Năm trước**
Lãi tiền gửi nhập gốc	107.151.585	194.824.362

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

2. Thông tin về các bên liên quan

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

A, 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 và các thành viên Ban điều hành (Ban lãnh đạo, kế toán trưởng). 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.

Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt với Doanh nghiệp gồm:

Các cá nhân có liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt	Mối quan hệ
Bà Trần Thị Thành	Vợ Chủ tịch HĐQT
Ông Nguyễn An Bích	Em trai Chủ tịch HĐQT
Ông Nguyễn An Dũng	Con trai Chủ tịch HĐQT
Ông Nguyễn An Quân	Con trai Chủ tịch HĐQT Thành viên HĐQT
Ông Nguyễn Duy Sơn	Con rể Chủ tịch HĐQT
Bà Lê Thị Ánh	Con dâu Chủ tịch HĐQT
Bà Nguyễn Thị Kim Tuyến	Con dâu Chủ tịch HĐQT
Bà Lê Thị Huyền Thanh	Trưởng BKS

Giao dịch với bên liên quan

Các nghiệp vụ chính phát sinh trong kỳ giữa Công ty với các bên liên quan như sau:

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Bà Nguyễn Thị Kim Tuyến		
Tạm ứng	*10.000.000.000*	-

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, công nợ với các bên liên quan được trình bày chi tiết tại thuyết minh số V.6./.

Cam kết bảo lãnh

Một số tài sản thuộc sở hữu của bên thứ ba đang được sử dụng để bảo đảm cho khoản vay của Công ty tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Đan Phượng Tây Đô và Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Sơn Tây. Cụ thể:

Tài sản đảm bảo	Giá trị tài sản đảm bảo
Quyền sử dụng đất tại Thôn Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng, Thành phố Hà Nội theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 10/2018 ngày 02/01/2018, được VPCC Vũ Nhàn công chứng ngày 02/01/2018 kèm theo văn bản sửa đổi hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1333 ngày 09/06/2021, được VPCC Vũ Nhàn công chứng ngày 09/06/2021 và Văn bản sửa đổi Hợp đồng thế chấp ngày 02/07/2022 giữa Ngân hàng và ông Nguyễn An Ngọc và bà Trần Thị Thành	25.142.000.000 VND

Tài sản đảm bảo	Giá trị tài sản đảm bảo
Bất động sản tại địa chỉ khu cụm 4, trục đường Đan Hoài, xã Liên Hà, huyện Đan Phượng số GCN DI737388 ngày cấp 04/11/2022 thuộc sở hữu của ông Nguyễn An Ngọc và bà Trần Thị Thành.	7.867.491.800 VND
Bất động sản tại địa chỉ khu cụm 4, trục đường Đan Hoài, xã Liên Hà, huyện Đan Phượng số GCN DI737389 ngày cấp 04/11/2022 thuộc sở hữu của ông Nguyễn An Ngọc và bà Trần Thị Thành.	7.196.732.200 VND
Bất động sản tại thửa đất số 356, tờ bản đồ số 2, địa chỉ: Cụm 2, xã Liên Trung, huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 493957 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 18/10/2019 cho ông Nguyễn Thanh Hải.	16.893.860.457 VND
Xe ô tô con nhãn hiệu Lexus RX350, biển kiểm soát 30A-859.26 theo Chứng nhận đăng ký xe ô tô số 136677 do Phòng Cảnh sát giao thông Công an thành phố Hà Nội cấp ngày 11/05/2016 cho ông Nguyễn An Ngọc.	1.070.000.000 VND

Thu nhập của các thành viên HĐQT và Ban lãnh đạo như sau:

		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
Họ và tên	**Chức Vụ**	**Năm nay**	**Năm trước**
Ông Nguyễn An Ngọc	Chủ tịch HĐQT	152.880.000	91.500.000
Ông Nguyễn An Quân	Thành viên HĐQT	97.500.000	91.500.000
Ông Phạm Văn Cường	Thành viên HĐQT	73.500.000	70.500.000
Ông Phạm Văn Tuyến	Tổng giám đốc, Thành viên HĐQT	91.500.000	91.500.000
Ông Nguyễn Thanh Hải	Thành viên HĐQT	68.780.000	22.800.000
Bà Lê Thị Huyền Thanh	Trưởng ban kiểm soát	51.500.000	34.500.000
Bà Trương Thị Hà	Thành viên BKS	41.260.000	38.920.000
Bà Lê Thùy Dung	Thành viên BKS	34.250.000	-
Bà Trần Thị Nga	Kế toán trưởng	70.500.000	66.000.000

B, Giao dịch với các bên liên quan khác

Các bên liên quan khác với Doanh nghiệp gồm:

Bên liên quan khác	**Mối quan hệ**
Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng và Phát triển đô thị Thăng Long Thái Nguyên	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần đầu tư XD và CBLS An Khang	Bà Nguyễn Thị Thu Hằng người đại diện là con dâu chủ tịch HĐQT
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long Nghệ An	Ông Nguyễn An Quân là người đại diện

Giao dịch với các bên liên quan khác

Các nghiệp vụ chính phát sinh trong kỳ giữa Công ty với các bên liên quan khác như sau:

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	**Năm trước**
Công ty Cổ phần đầu tư XD và CBLS An Khang		
- Phải thu tiền bán hàng	1.191.025.000	3.076.962.748
- Khách hàng trả tiền	1.700.000.000	-

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, công nợ với các bên liên quan được trình bày chi tiết tại thuyết minh số V.3./.

3. Thông tin về bộ phận

Thông tin bộ phận được trình bày theo lĩnh vực kinh doanh và khu vực địa lý. Báo cáo bộ phận chính yếu là theo lĩnh vực kinh doanh dựa trên cơ cấu tổ chức và quản lý nội bộ và hệ thống Báo cáo tài chính nội bộ của Doanh nghiệp do các hoạt động kinh doanh của Doanh nghiệp được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ do Doanh nghiệp cung cấp với mỗi một bộ phận là một đơn vị kinh doanh cung cấp các sản phẩm khác nhau và phục vụ cho các thị trường khác nhau do rủi ro và tỷ suất sinh lời của Doanh nghiệp bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm và dịch vụ Doanh nghiệp cung cấp.

A, Thông tin về lĩnh vực kinh doanh

Công ty có các lĩnh vực kinh doanh chính sau:

- Lĩnh vực sản xuất, thương mại;
- Lĩnh vực dịch vụ;
- Lĩnh vực thi công xây lắp;

Thông tin về kết quả kinh doanh, tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác và giá trị các khoản chi phí lớn không bằng tiền của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty như sau:

	Lĩnh vực sản xuất, thương mại	Lĩnh vực dịch vụ	Lĩnh vực thi công xây lắp	Các khoản loại trừ	Cộng
Năm nay					
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	272.062.497.479	501.000.000	28.724.875.926	-	301.288.373.405
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận	2.301.200.000	4.196.000.000	-	(6.497.200.000)	-
Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	***274.363.697.479***	***4.697.000.000***	***28.724.875.926***	***(6.497.200.000)***	***301.288.373.405***
Chi phí bộ phận	(251.793.483.434)	(4.325.530.972)	(26.713.041.239)	5.372.232.756	(277.459.822.889)
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	22.570.214.045	371.469.028	2.011.834.687	(1.124.967.244)	23.828.550.516
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận					(11.424.683.261)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh					12.403.867.255
Phần lãi lỗ trong Công ty liên kết, liên doanh					1.164.002.571
Doanh thu hoạt động tài chính					(4.030.957.872)
Chi phí tài chính					(2.516.025)
Thu nhập khác					11.073.636
Chi phí khác					(172.974.744)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành					(582.171.195)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại					(42.948.691)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp					***8.747.374.935***
Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	***34.709.557.574***	***63.917.256***	***3.664.701.104***		***38.438.175.934***
Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn	***(9.586.425.005)***	***(17.653.293)***	***(1.012.152.985)***		***(10.616.231.282)***

Tài sản và nợ phải trả của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty như sau:

	Lĩnh vực sản xuất, thương mại	Lĩnh vực dịch vụ	Lĩnh vực thi công xây lắp	Cộng
Số cuối kỳ				
Tài sản trực tiếp của bộ phận	209.924.225.667	-	449.545.849.226	659.470.074.893
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận				709.667.582.912
Tổng tài sản				***1.369.137.657.805***
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	-	-	-	-
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận				379.642.260.235
Tổng nợ phải trả				***379.642.260.235***
Số đầu năm				
Tài sản trực tiếp của bộ phận	262.435.930.041	-	417.328.440.609	679.764.370.650
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận				370.878.910.315
Tổng tài sản				***1.050.643.280.965***
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	-	-	-	-
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận				234.195.258.330
Tổng nợ phải trả				***234.195.258.330***

B, Thông tin về khu vực địa lý
Toàn bộ hoạt động của Công ty hầu hết diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam.

4. Quản lý rủi ro tài chính

Hoạt động của Công ty phát sinh các rủi ro tài chính sau: rủi ro tín dụng, rủi ro thanh khoản và rủi ro thị trường. Ban lãnh đạo chịu trách nhiệm trong việc thiết lập các chính sách và các kiểm soát nhằm giảm thiểu các rủi ro tài chính cũng như giám sát việc thực hiện các chính sách và các kiểm soát đã thiết lập.

A, Rủi ro tín dụng
Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty.

Doanh nghiệp có các rủi ro tín dụng phát sinh chủ yếu từ các khoản phải thu khách hàng, tiền gửi ngân hàng và cho vay.

Phải thu khách hàng
Để quản lý nợ phải thu khách hàng, Ban lãnh đạo đã ban hành qui chế bán hàng với các qui định chặt chẽ về các đối tượng mua hàng, định mức bán hàng, hạn mức nợ và thời hạn nợ một cách cụ thể. Ngoài ra, nhân viên phòng kế toán thường xuyên theo dõi nợ phải thu để đôn đốc thu hồi. Các đối tượng nợ lâu ngày hoặc khó thu hồi, đơn vị đều có phương án trích lập dự phòng kịp thời.
Khoản phải thu khách hàng của Doanh nghiệp liên quan đến nhiều đơn vị hoạt động trong các lĩnh vực và các khu vực địa lý khác nhau nên rủi ro tín dụng tập trung đối với khoản phải thu khách hàng là không cao.

Tiền gửi ngân hàng
Các khoản tiền gửi ngân hàng có năm hạn và không có năm hạn của Doanh nghiệp được gửi tại các ngân hàng trong nước. Ban lãnh đạo không nhận thấy có rủi ro tín dụng trọng yếu nào từ các khoản tiền gửi này.

Các khoản cho vay
Doanh nghiệp cho các cá nhân có uy tín và khả năng thanh toán tốt nên rủi ro tín dụng đối với các khoản cho vay là thấp.

B, Rủi ro thanh khoản
Rủi ro thanh khoản là rủi ro Doanh nghiệp gặp khó khăn khi thực hiện nghĩa vụ tài chính do thiếu tiền. Rủi ro thanh khoản của Doanh nghiệp chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Doanh nghiệp quản lý rủi ro thanh khoản thông qua các biện pháp: thường xuyên theo dõi các yêu cầu về thanh toán hiện tại và dự kiến trong tương lai để duy trì một lượng tiền cũng như các khoản vay ở mức phù hợp, giám sát các luồng tiền phát sinh thực tế với dự kiến nhằm giảm thiểu ảnh hưởng do biến động của luồng tiền.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính phi phái sinh (không bao gồm lãi phải trả) dựa trên thời hạn thanh toán theo hợp đồng và chưa được chiết khấu như sau:

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
Số cuối kỳ				
Vay và nợ	143.752.594.799	98.206.407.790	-	241.959.002.589
Phải trả người bán	83.790.553.839	-	-	83.790.553.839
Các khoản phải trả khác	503.193.770	-	-	503.193.770
Cộng	**228.046.342.408**	**98.206.407.790**	-	**326.252.750.198**
Số đầu năm				
Vay và nợ	131.969.491.488	24.943.291.200	-	156.912.782.688
Phải trả người bán	67.212.796.093	-	-	67.212.796.093
Các khoản phải trả khác	1.225.464.713	-	-	1.225.464.713
Cộng	**200.407.752.294**	**24.943.291.200**	-	**225.351.043.494**

Trình bày đánh giá về rủi ro thanh khoản.
Ban lãnh đạo cho rằng mức độ 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. Công ty có đủ khả năng tiếp cận các nguồn vốn và các khoản vay đến hạn trong vòng 12 tháng có thể được gia hạn với các bên cho vay hiện tại.

C, Rủi ro thị trường
Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường.
Rủi ro thị trường liên quan đến hoạt động của Doanh nghiệp gồm: rủi ro ngoại tệ, rủi ro lãi suất, rủi ro về giá chứng khoán và rủi ro giá hàng hóa/nguyên vật liệu.

Rủi ro ngoại tệ
Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá hối đoái.
Doanh nghiệp quản lý rủi ro liên quan đến biến động của tỷ giá hối đoái bằng cách tối ưu thời hạn thanh toán các khoản nợ, dự báo tỷ giá ngoại tệ, duy trì hợp lý cơ cấu vay và nợ giữa ngoại tệ và VND, lựa chọn thời điểm mua và thanh toán các khoản ngoại tệ tại thời điểm tỷ giá thấp, sử dụng tối ưu nguồn tiền hiện có để cân bằng giữa rủi ro tỷ giá và rủi ro thanh khoản.

Rủi ro lãi suất
Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường.

Rủi ro lãi suất của Doanh nghiệp chủ yếu liên quan đến các khoản tiền gửi có năm hạn, các khoản cho vay và các khoản vay có lãi suất thả nổi.

Doanh nghiệp quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình thị trường để đưa ra các quyết định hợp lý trong việc chọn thời điểm vay và năm hạn vay thích hợp nhằm có được các lãi suất có lợi nhất cũng như duy trì cơ cấu vay với lãi suất thả nổi và cố định phù hợp.

Rủi ro về giá hàng hóa
Doanh nghiệp có rủi ro về sự biến động của giá hàng hóa/nguyên vật liệu. Doanh nghiệp quản lý rủi ro về giá hàng hóa/nguyên vật liệu bằng cách theo dõi chặt chẽ các thông tin và tình hình có liên quan

của thị trường nhằm quản lý thời điểm mua hàng, kế hoạch sản xuất và mức hàng tồn kho một cách hợp lý.

D, Tài sản đảm bảo

Công ty có tài sản tài chính thế chấp đảm bảo các khoản nợ vay được thuyết minh đầy đủ trong V.15.
Công ty không nhận tài sản thế chấp từ các đơn vị khác

5. Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính

	Giá trị sổ sách		Giá trị hợp lý	
	Số cuối kỳ	**Số đầu năm**	**Số cuối kỳ**	**Số đầu năm**
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	16.718.836.620	24.700.237.369	16.718.836.620	24.700.237.369
Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	3.436.388.697	8.785.161.191	3.436.388.697	8.785.161.191
Phải thu khách hàng	121.306.519.975	141.237.999.200	121.306.519.975	141.237.999.200
Các khoản cho vay	101.000.000.000	36.000.000.000	101.000.000.000	36.000.000.000
Các khoản phải thu khác	199.970.299.000	3.608.776.653	199.970.299.000	3.608.776.653
Tài sản tài chính sẵn sàng để bán	95.994.610.036	95.997.126.061	95.994.610.036	95.997.126.061
Cộng	**538.426.654.328**	**310.329.300.474**	**538.426.654.328**	**310.329.300.474**
Nợ phải trả tài chính				
Vay và nợ	241.959.002.589	156.912.782.688	241.959.002.589	156.912.782.688
Phải trả người bán	83.790.553.839	67.212.796.093	83.790.553.839	67.212.796.093
Các khoản phải trả khác	503.193.770	1.225.464.713	503.193.770	1.225.464.713
Cộng	**326.252.750.198**	**225.351.043.494**	**326.252.750.198**	**225.351.043.494**

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị có thể được chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên có đầy đủ hiểu biết và mong muốn giao dịch.
Doanh nghiệp sử dụng phương pháp và giả định sau để ước tính giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính:

- Giá trị hợp lý của tiền và các khoản tương đương tiền, phải thu khách hàng, cho vay, các khoản phải thu khác, vay, phải trả người bán và các khoản phải trả khác ngắn hạn tương đương giá trị sổ sách (đã trừ dự phòng cho phần ước tính có khả năng không thu hồi được) của các khoản mục này do có năm hạn ngắn.
- Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn và các tài sản tài chính sẵn sàng để bán được niêm yết trên thị trường chứng khoán là giá giao dịch công bố tại ngày kết thúc năm tài chính/năm kế toán. Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn và các tài sản tài chính sẵn sàng để bán chưa niêm yết nhưng có giá giao dịch do 3 công ty chứng khoán công bố tại ngày kết thúc năm tài chính/năm kế toán thì giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này là giá trung bình trên cơ sở giá giao dịch do 3 công ty chứng khoán công bố.
- Giá trị hợp lý của các khoản cho vay, phải thu khách hàng, các khoản phải thu khác, vay, phải trả người bán và các khoản phải trả khác dài hạn, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn chưa niêm yết trên thị trường chứng khoán và không có giá giao dịch do 3 công ty chứng khoán công bố được ước tính bằng cách chiết khấu dòng tiền với lãi suất áp dụng cho các khoản nợ có đặc điểm và thời gian đáo hạn còn lại tương tự.

Doanh nghiệp chưa thực hiện đánh giá chính thức các tài sản tài chính sẵn sàng để bán chưa niêm yết và không có giá giao dịch của 3 công ty chứng khoán công bố. Tuy nhiên, Ban lãnh đạo đánh giá giá trị hợp lý của các tài sản tài chính này không có sự khác biệt trọng yếu so với giá trị ghi sổ.

6. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH kiểm toán Nhân Tâm Việt.

Số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được soát xét bởi Công ty TNHH kiểm toán Nhân Tâm Việt.

Lập ngày 29 tháng 08 năm 2025

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Trần Thị Nga	Trần Thị Nga	Nguyễn An Ngọc