CTCP ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THĂNG LONG	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
-----o0o-----	**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 03/2026/CV/TLD	-----***-----
	Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ

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

1. Tên tổ chức: **CTCP ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THĂNG LONG**
- Mã chứng khoán: **TLD**
- Địa chỉ: Thôn Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
- Điện thoại liên hệ: 024.3363.1063
- Email: thanglongdeco.jsc@gmail.com

2. Nội dung thông tin công bố:
- Báo cáo tài chính hợp nhất quý IV năm 2025;
- Báo cáo tài chính riêng quý IV năm 2025;
- Giải trình chênh lệch so với cùng kỳ năm 2024 *(Chi tiết file đính kèm)*;

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 30/01/2026 tại đường dẫn *http://thanglongdeco.com*.

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

Nơi nhận:	**CTCP ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN**
- Như trên;	**ĐÔ THỊ THĂNG LONG**
- Lưu VT./.	**NGƯỜI THỰC HIỆN CBTT**
	NGUYỄN THỊ NGÂN

Signature Not Verified
Ký bởi: CÔNG TY CP ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THĂNG LONG
Ký ngày: 30/1/2026 13:28:48

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Cho kỳ kế toán Quý IV năm 2025

NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban lãnh đạo	02-03
Báo cáo tài chính riêng	04-42
Bảng cân đối kế toán riêng	04-05
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	06-07
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	08-09
Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	10-42

BÁO CÁO CỦA BAN LÃNH ĐẠO

Ban lãnh đạo Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính riêng của Công ty Cho kỳ kế toán Quý IV năm 2025.

CÔNG TY

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

Trong quá trình hoạt động, Công ty đã 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 với vốn điều lệ là 777.413.560.000 đồng. Vốn điều lệ thực góp đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 777.413.560.000 đồng; tương đương 77.741.356 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Thôn Trung, Xã Ô Diên, TP Hà Nội, Việt Nam.

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

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

Ông Nguyễn An Ngọc	Chủ tịch
Ông Nguyễn An Quân	Thành viên
Ông Phạm Văn Cường	Thành viên
Ông Phạm Văn Tuyến	Thành viên
Ông Nguyễn Thanh Hải	Thành viên

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

Ông Phạm Văn Tuyến	Tổng Giám đốc

Các thành viên của Ban Kiểm soát bao gồm:

Bà Lê Thị Huyền Thanh	Trưởng ban	
Bà Trương Thị Hà	Thành viên	
Bà Lê Thuỳ Dung	Thành viên	Bổ nhiệm từ 06/05/2025
Ông Trần Đức Mưu	Thành viên	Miễn nhiệm từ 06/05/2025

Đại diện pháp luật của Công ty là Ông Nguyễn An Ngọc - Chủ tịch Hội đồng quản trị.

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN LÃNH ĐẠO ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ban lãnh đạo Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính riêng phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính riêng, Ban lãnh đạo Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban lãnh đạo và Ban quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng 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 riêng hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính riêng 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;
- Lập các Báo cáo tài chính riêng dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban lãnh đạo Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính riêng tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban lãnh đạo Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ Cho kỳ kế toán Quý IV 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.

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 06 tháng 11 năm 2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

Thay mặt Ban lãnh đạo

M.S.D.N: 0500383583 C.T.C.P * CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THĂNG LONG * H. ĐAN PHƯỢNG - TP. HÀ NỘI

Nguyễn An Ngọc
Chủ tịch Hội đồng quản trị

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2026

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**739.794.861.898**	**684.593.712.264**
110	**I. Tiền và các khoản tương đương tiền**	3	**85.105.366.709**	**23.359.913.953**
111	1. Tiền		85.105.366.709	23.359.913.953
120	**II. Đầu tư tài chính ngắn hạn**	4	**3.494.187.658**	**8.785.161.191**
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		3.494.187.658	8.785.161.191
130	**III. Các khoản phải thu ngắn hạn**		**118.075.604.334**	**136.834.998.351**
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	76.765.167.415	103.157.454.996
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	4.423.374.080	33.787.340.521
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	42.000.000.000	-
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	2.337.294	3.501.308.653
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(5.115.274.455)	(3.611.105.819)
140	**IV. Hàng tồn kho**	10	**532.587.393.867**	**508.357.124.341**
141	1. Hàng tồn kho		532.587.393.867	508.357.124.341
150	**V. Tài sản ngắn hạn khác**		**532.309.330**	**7.256.514.428**
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	374.208.542	406.146.213
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		-	2.363.018.310
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	15	158.100.788	4.487.349.905
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**465.772.698.490**	**336.805.463.120**
220	**II. Tài sản cố định**		**123.470.350.884**	**141.762.331.656**
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	123.470.350.884	141.762.331.656
222	*- Nguyên giá*		*234.655.389.818*	*234.448.940.764*
223	*- Giá trị hao mòn luỹ kế*		*(111.185.038.934)*	*(92.686.609.108)*
250	**V. Đầu tư tài chính dài hạn**	4	**341.054.186.137**	**193.997.126.061**
251	1. Đầu tư vào công ty con		245.200.000.000	98.000.000.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		96.000.000.000	96.000.000.000
254	3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		(145.813.863)	(2.873.939)
260	**VI. Tài sản dài hạn khác**		**1.248.161.469**	**1.046.005.403**
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	1.138.303.895	924.694.727
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		109.857.574	121.310.676
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**1.205.567.560.388**	**1.021.399.175.384**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**336.785.049.724**	**217.314.968.960**
310	**I. Nợ ngắn hạn**		**267.552.365.270**	**192.371.677.760**
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	13	45.260.199.450	50.517.563.693
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	14	28.308.898.000	6.651.832.000
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15	7.165.955.851	608.940.728
314	4. Phải trả người lao động		1.371.885.146	690.300.000
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	16	26.500.000.000	209.245.473
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	17	365.030.248	212.919.240
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	18	157.069.011.437	131.969.491.488
322	8. Quỹ khen thưởng phúc lợi		1.511.385.138	1.511.385.138
330	**II. Nợ dài hạn**		**69.232.684.454**	**24.943.291.200**
338	1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	18	69.232.684.454	24.943.291.200
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**868.782.510.664**	**804.084.206.424**
410	**I. Vốn chủ sở hữu**	19	**868.782.510.664**	**804.084.206.424**
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		777.413.560.000	777.413.560.000
411a	*Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*		*777.413.560.000*	*777.413.560.000*
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		(71.250.000)	(71.250.000)
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		764.692.569	764.692.569
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		90.675.508.095	25.977.203.855
421a	*LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước*		*25.977.203.855*	*12.509.033.691*
421b	*LNST chưa phân phối kỳ này*		*64.698.304.240*	*13.468.170.164*
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**1.205.567.560.388**	**1.021.399.175.384**

M.S.D.N: 0500243583 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THĂNG LONG
H. ĐAN PHƯỢNG - TP. HÀ NỘI

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

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Quý IV năm 2025

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý IV		Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
			VND	VND	VND	VND
01	**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**21**	**239.883.722.509**	**131.888.424.876**	**597.639.060.018**	**483.260.325.913**
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		(1.522.923.080)	-	-	-
10	**3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**241.406.645.589**	**131.888.424.876**	**597.639.060.018**	**483.260.325.913**
11	**4. Giá vốn hàng bán**	**22**	**171.517.664.833**	**119.575.236.609**	**490.832.752.604**	**442.697.424.796**
20	**5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**69.888.980.756**	**12.313.188.267**	**106.806.307.414**	**40.562.901.117**
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	23	66.665.695	157.285.581	240.558.357	1.680.837.361
22	7. Chi phí tài chính	24	1.904.044.823	1.928.211.165	8.031.323.101	8.841.937.402
23	*Trong đó: Chi phí lãi vay*		*2.019.207.017*	*1.796.311.336*	*7.885.717.550*	*8.666.757.716*
25	8. Chi phí bán hàng	25	2.188.602.740	4.272.704.231	14.474.506.457	11.098.543.678
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	3.314.853.587	1.809.502.035	7.250.084.817	6.831.004.357
30	**10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**62.548.145.301**	**4.460.056.417**	**77.290.951.396**	**15.472.253.041**

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Quý IV năm 2025

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý IV		Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
			VND	VND	VND	VND
31	11. Thu nhập khác	27	600	772.281	11.491.303	182.719.250
32	12. Chi phí khác	28	6.516.948	15.278.859	268.442.874	567.848.836
40	**13. Lợi nhuận khác**		(6.516.348)	(14.506.578)	(256.951.571)	(385.129.586)
50	**14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**62.541.628.953**	**4.445.549.839**	**77.033.999.825**	**15.087.123.455**
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	29	11.463.191.149	50.959.749	12.324.242.483	1.607.500.189
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	.c	2.863.275	-	11.453.102	11.453.102
60	**17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp**		**51.075.574.529**	**4.394.590.090**	**64.698.304.240**	**13.468.170.164**

M.S.D.N: 0500383583 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THĂNG LONG
H. ĐAN PHƯỢNG - TP. HÀ NỘI

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

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước
			VND	VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	*1. Lợi nhuận trước thuế*		*77.033.999.825*	*15.087.123.455*
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		18.498.429.826	18.397.850.616
03	- Các khoản dự phòng		1.647.108.560	1.035.886.730
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(218.870)	(846.598)
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(226.403.166)	(1.781.493.733)
06	- Chi phí lãi vay		7.885.717.550	8.666.757.716
07	- Các khoản điều chỉnh khác		-	-
08	*3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động*		*104.838.633.725*	*41.405.278.186*
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		65.976.770.816	(114.298.741)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(24.230.269.526)	(33.543.108.225)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		43.846.739.999	12.415.983.542
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		(181.671.497)	(190.238.426)
14	- Tiền lãi vay đã trả		(7.942.493.922)	(8.609.981.344)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(6.044.491.651)	(1.611.205.518)
20	*Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh*		*176.263.217.944*	*9.752.429.474*
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(224.273.960)	(1.402.072.815)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		-	2.620.000.000
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(42.570.000.000)	(40.800.000.000)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		6.025.924.079	57.362.172.324
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(202.200.000.000)	-
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		55.000.000.000	-
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		61.452.620	1.328.494.679
30	*Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư*		*(183.906.897.261)*	*19.108.594.188*

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước
			VND	VND
	III LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	1. Tiền thu từ đi vay		426.785.946.982	365.238.698.216
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(357.397.033.779)	(377.577.467.173)
40	*Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính*		*69.388.913.203*	*(12.338.768.957)*
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ**		**61.745.233.886**	**16.522.254.705**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu năm**		**23.359.913.953**	**6.836.812.650**
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		218.870	846.598
70	**Tiền và tương đương tiền cuối kỳ**	**3**	**85.105.366.709**	**23.359.913.953**

M.S.D.N: 0500383583 - C.T.C.P * CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THĂNG LONG * H. ĐAN PHƯỢNG - TP. HÀ NỘI

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

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý IV năm 2025

1 . ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

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

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 với vốn điều lệ là 777.413.560.000 đồng. Vốn điều lệ thực góp đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 777.413.560.000 đồng; tương đương 77.741.356 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Thôn Trung, Xã Ô Diên, TP Hà Nội, Việt Nam.

Lĩnh vực kinh doanh

Sản xuất, xây dựng, thương mại dịch vụ.

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là:

- Lắp đặt hệ thống điện;
- Dịch vụ chăm sóc duy trì cảnh quan, cây trên trục cao tốc, tòa nhà công nghiệp và thương mại;
- Lắp đặt xây dựng khác;
- Xuất, nhập khẩu các mặt hàng công ty kinh doanh;
- Sản xuất, kinh doanh gỗ ván ép.

Cấu trúc doanh nghiệp

Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long - Chi nhánh Miền Trung	Huyện Bố Trạch, Tỉnh Quảng Bình	Sản xuất, kinh doanh gỗ, ván ép

Thông tin về các công ty con, công ty liên kết, công ty liên doanh của Công ty xem chi tiết tại Thuyết minh số 4.

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

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

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

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

2.2 . Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

2.3 . Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, các khoản đầu tư ngắn hạn và dài hạn. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay, các khoản phải trả người bán và phải trả khác, chi phí phải trả. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Hiện tại chưa có các quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

2.4 . Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các giao dịch bằng ngoại tệ trong kỳ kế toán được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch. Tỷ giá giao dịch thực tế này được xác định theo nguyên tắc sau:

- Khi mua bán ngoại tệ: là tỷ giá được quy định trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Công ty và ngân hàng thương mại;
- Khi góp vốn: là tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản tại ngày góp vốn. Khi nhận góp vốn: là tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản để nhận vốn của nhà đầu tư tại ngày góp vốn;
- Khi ghi nhận nợ phải thu: là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh;
- Khi ghi nhận nợ phải trả: là tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh;

- Khi mua sắm tài sản hoặc thanh toán ngay bằng ngoại tệ: là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thực hiện thanh toán.

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng được xác định theo nguyên tắc:

- Đối với khoản mục phân loại là tài sản: áp dụng tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch;
- Đối với tiền gửi ngoại tệ: áp dụng tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ;
- Đối với khoản mục phân loại là nợ phải trả: áp dụng tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán. Trong đó lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ của các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ không được sử dụng để phân phối lợi nhuận hoặc chia cổ tức.

2.5 . Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

2.6 . Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại thời điểm nhất định trong tương lai, các khoản cho vay,... được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên doanh liên kết được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

2.7 . Các khoản nợ phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn.

2.8 . Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm: chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối kỳ: chỉ bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối kỳ là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

2.9 . Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn luỹ kế và giá trị còn lại.

Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	06 - 25	năm
- Máy móc, thiết bị	05 - 10	năm
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 10	năm

2.10 . Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm tài sản cố định đang mua sắm và xây dựng mà chưa hoàn thành tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí về xây dựng, lắp đặt máy móc thiết bị và các chi phí trực tiếp khác. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang chỉ được tính khấu hao khi các tài sản này hoàn thành và đưa vào sử dụng.

2.11 . Chi phí trả trước

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các kỳ kế toán sau.

2.12 . Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

2.13 . Vay và nợ phải trả

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

2.14 . Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay". Ngoài ra, đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

2.15 . Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như tiền lương nghỉ phép, chi phí trong thời gian ngừng sản xuất theo mùa, vụ, chi phí lãi tiền vay phải trả... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong kỳ. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

2.16 . Vốn chủ sở hữu

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

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty. Việc phân phối lợi nhuận được thực hiện khi Công ty có lợi nhuận sau thuế chưa phân phối không vượt quá mức lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất sau khi đã loại trừ ảnh hưởng của các khoản lãi do ghi nhận từ giao dịch mua giá rẻ. Trường hợp trả cổ tức, lợi nhuận cho chủ sở hữu quá mức số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận như trường hợp giảm vốn góp. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Đại hội đồng cổ đông và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

2.17 . Doanh thu

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:
- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

2.18 . Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán trong kỳ được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong kỳ và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan,... được ghi nhận đầy đủ, kịp thời vào giá vốn hàng bán trong năm.

2.19 . Chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:
- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí đi vay vốn.
- Các khoản lỗ do thanh lý, chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán;
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong kỳ không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

2.20 . Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong kỳ và thuế suất thuế TNDN trong kỳ kế toán hiện hành.

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

Chi nhánh Miền Trung được áp dụng mức thuế suất ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp là 10% trong thời gian 15 năm (kể từ năm 2018 đến năm 2032) và được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp trong thời gian 4 năm (từ năm 2019 đến năm 2022) và giảm 50% số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong 9 năm tiếp theo đối với thu nhập từ hoạt động sản xuất kinh doanh tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn.

2.21 . Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Công ty bao gồm:
- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	1.446.175.919	1.210.541.084
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	83.659.190.790	22.149.372.869
	85.105.366.709	**23.359.913.953**

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Tiền gửi có kỳ hạn (*)	3.494.187.658	-	8.785.161.191	-
	3.494.187.658	**-**	**8.785.161.191**	**-**

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

b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2025			01/01/2025		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào Công ty con	**245.200.000.000**	**(145.813.863)**	**-**	**98.000.000.000**	**-**	**-**
- Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại và Sản xuất Ván ép Thăng Long (1)	69.000.000.000	-	-	69.000.000.000		-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng công trình Văn hóa Thăng Long (đổi tên từ "Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Chế biến Lâm sản Thăng Long") (2)	29.000.000.000	-	-	29.000.000.000		-
- Công ty Cổ phần Sản xuất và Thương mại Thăng Long Bắc Kạn (3)	60.500.000.000	(145.813.863)	-	-		-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Công nghiệp Thái Nguyên (4)	45.900.000.000		-	-		-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghiệp Tây Hà Nội (5)	40.800.000.000					
- Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghiệp Nam Hà Nội (6)	-		-	-		-
Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết	**96.000.000.000**	**-**	**-**	**96.000.000.000**	**(2.873.939)**	**-**
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển đô thị Thăng Long Thái Nguyên (7)	96.000.000.000	-	-	96.000.000.000	(2.873.939)	-
	341.200.000.000	**(145.813.863)**	**-**	**194.000.000.000**	**(2.873.939)**	**-**

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

Đầu tư vào công ty con

Thông tin chi tiết về các công ty con của Công ty vào ngày 31/12/2025 như sau:

Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại và Sản xuất Ván ép Thăng Long (1)	Xã Ô Diên, TP Hà Nội,	98,57%	98,57%	Sản xuất, kinh doanh gỗ, ván ép
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng công trình Văn hóa Thăng Long (đổi tên từ "Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Chế biến Lâm sản Thăng Long") (2)	Xã Ô Diên, TP Hà Nội,	74,36%	74,36%	Sản xuất, kinh doanh gỗ, ván ép Xây dựng công trình
Công ty Cổ phần Sản xuất và Thương mại Thăng Long Bắc Kạn (3)	Xã Thanh Thịnh, Thái Nguyên	55,00%	55,00%	Sản xuất, kinh doanh gỗ, ván ép
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Công nghiệp Thái Nguyên (4)	Xã Phú Lương, Thái Nguyên	51,00%	51,00%	Xây dựng, kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghiệp Tây Hà Nội (5)	Xã Ô Diên, TP Hà Nội	51,00%	51,00%	Xây dựng, kinh doanh bất động sản

(1) Khoản đầu tư góp vốn vào Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại và Sản xuất Ván ép Thăng Long - vốn điều lệ của Công ty này là 70.000.000.000 đồng. Trong đó số vốn góp của Công ty là 69.0000.000.000 đồng - tương đương tỷ lệ 98,57% vốn điều lệ.

(2) Khoản đầu tư góp vốn vào Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng công trình Văn hóa Thăng Long (đổi tên từ "Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Chế biến Lâm sản Thăng Long") - vốn điều lệ của Công ty này là 39.000.000.000 đồng. Trong đó số vốn góp của Công ty là 29.0000.000.000 đồng - tương đương tỷ lệ 74,36% vốn điều lệ.

(3) Khoản đầu tư góp vốn vào Công ty Cổ phần Sản xuất và Thương mại Thăng Long Bắc Kạn - vốn điều lệ của Công ty này là 110.000.000.000 đồng. Trong đó số vốn góp của Công ty là 60.500.000.000 đồng - tương đương tỷ lệ 55,00% vốn điều lệ.

(4) Khoản đầu tư góp vốn vào Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Công nghiệp Thái Nguyên - vốn điều lệ của Công ty này là 90.000.000.000 đồng. Trong đó số vốn góp của Công ty là 45.900.000.000 đồng - tương đương tỷ lệ 51,00% vốn điều lệ.

(5) Khoản đầu tư góp vốn vào Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghiệp Tây Hà Nội - vốn điều lệ của Công ty này là 80.000.000.000 đồng. Trong đó số vốn góp của Công ty là 40.800.000.000 đồng - tương đương tỷ lệ sở hữu 51,00% vốn điều lệ.

(6) Khoản đầu tư góp vốn vào Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghiệp Nam Hà Nội - vốn điều lệ của Công ty này là 100.000.000.000 đồng. Trong đó số vốn góp của Công ty là 55.000.000.000 đồng - tương đương tỷ lệ sở hữu 55,00% vốn điều lệ. Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ khoản đầu tư tại 31/12/2025

Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

Thông tin chi tiết về các công ty liên doanh, liên kết của Công ty vào ngày 31/12/2025 như sau:

Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển đô thị Thăng Long Thái Nguyên (7)	Xã Phú Lương, Tỉnh Thái Nguyên	48,00%	48,00%	Bất động sản

(7) 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.

5 . PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG NGẮN HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Phải thu các bên liên quan				
Công ty CP XD TM và SX Ván ép Thăng Long	-	-	66.696.760	-
Công ty CP ĐTXD CTVH Thăng Long	219.780.000	-	-	-
Công ty CP Đầu tư XD và CBLS An	175.630.248	-	822.800.248	-
Phải thu các khách hàng khác				
Công ty TNHH MTV XNK Gỗ Hà Nội	1.839.771.585	-	13.452.318.785	-
Công ty TNHH MTV Ván ép Tây Hà Nội	1.052.938.800	-	30.190.000	-
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	492.000.000	-	6.325.158.000	-
Công ty TNHH Kỹ nghệ gỗ Hoa Nét	4.851.653.760	-	20.744.676.720	-
Công ty CP ĐT PT XD Miền Bắc	5.013.895.455	(5.013.895.455)	5.013.895.455	(3.509.726.819)
CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN YAMAGUCHI VIỆT NAM	9.530.268.000	-	-	-
Phải thu khách hàng khác	46.995.057.567	-	50.107.547.028	-
	76.765.167.415	**(5.013.895.455)**	**103.157.454.996**	**(3.509.726.819)**

6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Trả trước cho người bán khác				
Công ty CP ĐTXD và PT hạ tầng Tre Việt ("Công ty CP ĐT và KD Quốc tế Tre	-	-	18.556.454.200	-
Công ty CP Thương mại Dịch vụ và Kỹ thuật PCCC Thăng Long	-	-	9.703.894.019	-
Hộ dân Trần Văn Viết	3.000.000.000	-	-	-
Trả trước khác	1.423.374.080	(106.779.000)	5.526.992.302	(106.779.000)
	4.423.374.080	**(106.779.000)**	**33.787.340.521**	**(106.779.000)**

7 . PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Công nghiệp Thái Nguyên	42.000.000.000	-	-	-
	42.000.000.000	-	-	-

8 . PHẢI THU KHÁC NGẮN HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Phải thu các bên tổ chức và cá nhân khác				
Tạm ứng	-	-	3.000.000.000	-
Ký cược, ký quỹ	-	-	500.000.000	-
Phải thu khác	2.337.294	-	1.308.653	-
	2.337.294	-	**3.501.308.653**	-

9 . DỰ PHÒNG PHẢI THU KHÓ ĐÒI

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Phải thu khách hàng ngắn hạn				
- Công ty CP Đầu tư Phát triển xây dựng Miền Bắc	5.013.895.455	(5.013.895.455)	5.013.895.455	(3.509.726.819)
Trả trước cho người bán ngắn hạn				
- Chi nhánh Công ty CP EJC tại Bắc Giang	45.000.000	(45.000.000)	45.000.000	(45.000.000)
- Sở Tài nguyên và môi trường Tỉnh Bắc Kạn	18.000.000	(12.600.000)	18.000.000	(12.600.000)
- Công ty Cổ phần Tư vấn giao thông Hà Nội	43.779.000	(43.779.000)	43.779.000	(43.779.000)
	5.120.674.455	**(5.115.274.455)**	**5.120.674.455**	**(3.611.105.819)**

10 . HÀNG TỒN KHO

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	21.678.264.572	-	53.455.151.050	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	446.631.993.790	-	376.250.764.664	-
Thành phẩm	61.292.116.461	-	75.618.701.127	-
Hàng hoá	2.985.019.044	-	3.032.507.500	-
	532.587.393.867	**-**	**508.357.124.341**	**-**

11 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá					
Tại ngày 01/01/2025	135.825.203.891	91.514.958.636	6.922.414.600	186.363.637	234.448.940.764
- Mua trong kỳ	-	80.000.000	-	-	80.000.000
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	126.449.054	-	-	-	126.449.054
- Phân loại lại	-	210.000.000	(210.000.000)	-	-
Tại ngày 31/12/2025	**135.951.652.945**	**91.804.958.636**	**6.712.414.600**	**186.363.637**	**234.655.389.818**
Giá trị hao mòn lũy kế					
Tại ngày 01/01/2025	37.442.655.058	51.443.694.345	3.769.199.097	31.060.608	92.686.609.108
- Khấu hao trong kỳ	8.596.781.580	9.149.072.419	721.515.219	31.060.608	18.498.429.826
- Phân loại lại	-	4.375.000	(4.375.000)	-	-
Tại ngày 31/12/2025	**46.039.436.638**	**60.597.141.764**	**4.486.339.316**	**62.121.216**	**111.185.038.934**
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu kỳ	98.382.548.833	40.071.264.291	3.153.215.503	155.303.029	141.762.331.656
Tại ngày cuối kỳ	**89.912.216.307**	**31.207.816.872**	**2.226.075.284**	**124.242.421**	**123.470.350.884**

Trong đó:

- Tài sản cố định có nguyên giá là 135.794.973.998 đồng đang được thế chấp đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Sơn Tây.
- Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 30.209.467.559 đồng.

12 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

		31/12/2025	01/01/2025
		VND	VND
a)	**Ngắn hạn**		
	Chi phí công cụ dụng cụ	-	12.530.909
	Bảo hiểm nhà máy và máy móc	255.224.027	205.743.025
	Chi phí làm thí nghiệm và cấp chứng chỉ chất lượng	-	14.351.847
	Chi phí hạ tầng khu công nghiệp	41.391.000	82.783.000
	Chi phí trả trước ngắn hạn khác	77.593.515	90.737.432
		374.208.542	**406.146.213**
b)	**Dài hạn**		
	Chi phí công cụ dụng cụ	605.217.735	426.120.153
	Chi phí sửa chữa, bảo dưỡng	141.339.483	-
	Chi phí phần mềm	-	1.611.454
	Chi phí trả trước dài hạn khác	391.746.677	496.963.120
		1.138.303.895	**924.694.727**

13 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Phải trả các bên liên quan				
Công ty CP Đầu tư Xây dựng công trình Văn hóa Thăng Long	2.672.514.000	2.672.514.000	1.912.194.000	1.912.194.000
Công ty CP XD TM và SX Ván ép Thăng Long	-	-	1.481.490.000	1.481.490.000
Phải trả các nhà cung cấp khác				
Công ty CP ĐT SX Thương Mại Gia Phong	-	-	12.062.952.000	12.062.952.000
Công ty TNHH Thuận Hà	4.802.334.512	4.802.334.512	3.035.063.814	3.035.063.814
Công ty Cổ phần Gỗ BKG	4.426.432.000	4.426.432.000	159.022.000	159.022.000
Công ty Cổ phần XNK BKG Home	-	-	1.386.880.000	1.386.880.000
Công ty CP thương mại dịch vụ và kỹ thuật PCCC	5.463.964.229	5.463.964.229	-	-
Phải trả các đối tượng khác	27.894.954.709	27.894.954.709	30.479.961.879	30.479.961.879
	45.260.199.450	**45.260.199.450**	**50.517.563.693**	**50.517.563.693**

14 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Trả trước của các khách hàng khác		
BQL DA đầu tư XD huyện Đan Phương (Gói thầu số 03: Toàn b	-	2.900.000.000
BQLDA đầu tư XD huyện Đan Phượng(Gói thầu số 5: Toàn bộ c	-	2.439.229.000
Công ty Cổ phần sản xuất TM Đồ Mộc Việt Nam	-	1.301.403.000
Ban quản lý dự án đầu tư hạ tầng xã Ô Diên	4.585.939.000	-
ÔNG ĐÀO VĂN HỘ VÀ BÀ PHẠM THỊ MINH THẢO	3.036.930.000	-
ÔNG PHẠM YÊN VÀ BÀ TRẦN THỊ HUYÊN	3.080.790.000	-
ÔNG PHẠM BÌNH VÀ BÀ NGUYỄN THỊ BÌNH	3.102.180.000	-
ÔNG TẠ THẠC TRUNG	3.062.940.000	-
BÀ LÊ THỊ ÁNH	2.572.500.000	-
BÀ TRẦN THỊ THẢNH	4.257.000.000	-
Phải trả khác	4.610.619.000	11.200.000
	28.308.898.000	**6.651.832.000**

15 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số phải thu cuối kỳ	Số phải nộp cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế Giá trị gia tăng	4.283.566.398	215.023.863	14.979.724.044	10.373.210.636	157.100.788	695.071.661
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	202.783.507	393.916.865	12.324.242.483	6.044.491.651	-	6.470.884.190
Thuế Thu nhập cá nhân	-	-	4.365.750	4.365.750	-	-
Thuế Nhà đất, Tiền thuê đất	-	-	404.898	404.898	-	-
Các loại thuế khác	1.000.000	-	4.404.898	4.404.898	1.000.000	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	66.386.828	66.386.828	-	-
	4.487.349.905	**608.940.728**	**27.379.528.901**	**16.493.264.661**	**158.100.788**	**7.165.955.851**

Công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản tính thuế với thuế suất 20%.
Chi nhánh Miền Trung được áp dụng mức thuế suất ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp là 10% trong thời gian 15 năm (kể từ năm 2018 đến năm 2032) và được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp trong thời gian 4 năm (từ năm 2019 đến năm 2022) và giảm 50% số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong 9 năm tiếp theo đối với thu nhập từ hoạt động sản xuất kinh doanh tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn.

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 riêng có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

16 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Chi phí lãi vay	-	56.776.372
- Chi phí phải trả khác	26.500.000.000	152.469.101
	26.500.000.000	**209.245.473**

17 . PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Kinh phí công đoàn	365.030.248	212.919.240
- Bảo hiểm xã hội	-	-
- Bảo hiểm y tế	-	-
- Bảo hiểm thất nghiệp	-	-
	365.030.248	**212.919.240**

18 . VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	01/01/2025		Trong kỳ		31/12/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Vay ngắn hạn						
Vay bên liên quan	-	-	-	-	-	-
- Bà Lê Thị Ánh	-	-	-	-	-	-
Vay bên khác	**121.104.368.688**	**121.104.368.688**	**316.928.389.043**	**310.023.746.294**	**128.009.011.437**	**128.009.011.437**
- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - CN Đan Phượng	26.916.163.800	26.916.163.800	31.975.580.035	44.941.904.290	13.949.839.545	13.949.839.545
- Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Sơn Tây (2)	94.188.204.888	94.188.204.888	217.292.809.008	197.721.842.004	113.759.171.892	113.759.171.892
- Vay cá nhân	-	-	67.660.000.000	67.360.000.000	300.000.000	300.000.000
Vay và nợ dài hạn đến hạn trả	**10.865.122.800**	**10.865.122.800**	**29.060.000.000**	**10.865.122.800**	**29.060.000.000**	**29.060.000.000**
- Vay và nợ dài hạn đến hạn trả Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Sơn Tây (3)	10.865.122.800	10.865.122.800	8.000.000.000	10.865.122.800	8.000.000.000	8.000.000.000
- Vay và nợ dài hạn đến hạn trả Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - CN Đan Phượng (4)	-	-	21.060.000.000	-	21.060.000.000	21.060.000.000
	131.969.491.488	**131.969.491.488**	**345.988.389.043**	**320.888.869.094**	**157.069.011.437**	**157.069.011.437**
b) Vay dài hạn						
- Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Sơn Tây (3)	24.943.291.200	24.943.291.200	9.865.122.800	34.808.414.000	-	-
- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - CN Đan Phượng (4)	-	-	99.992.435.139	30.759.750.685	69.232.684.454	69.232.684.454
- Nợ thuê tài chính dài hạn	-	-	-	-	-	-
	24.943.291.200	**24.943.291.200**	**109.857.557.939**	**65.568.164.685**	**69.232.684.454**	**69.232.684.454**

Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay ngắn hạn:

(1) Là khoản vay Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Đan Phượng Tây Đô theo Hợp đồng tín dụng số 2211-LAV202401402 ngày 28 tháng 10 năm 2024, hạn mức tín dụng: 27.000.000.000 VND; mục đích bổ sung vốn lưu động phục vụ 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 Thành. 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 - TP Hà Nội.

+ 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 - TP Hà Nội thuộc sở hữu của ông Nguyễn Hữu Cường.

(2) Là khoản vay Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Sơn Tây theo Hợp đồng tín dụng Hợp đồng số 244329.24.830.2711868.TD ngày 18 tháng 09 năm 2024, giá trị hạn mức tín dụng 180.000.000.000 VND gồm:
+ Hạn mức cho vay: 100.000.000.000 VND;
+ Hạn mức bảo lãnh thanh toán: 15.000.000.000 VND.
+ Hạn mức ngoài bảo lãnh thanh toán: 80.000.000.000 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 I737388 ngày cấp 04/11/2022 thuộc sở hữu của ông Nguyễn An Ngọc và bà Trần Thị Thành.

+ 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 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 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-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 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.

Thông tin chi tiết đến khoản vay dài hạn:

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

- Hợp đồng tín dụng số 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 VND.

(4) Khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 2211LAV2025.00230 ngày 04/03/2025 giữa Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Đan Phượng Tây Đô và Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long với nội dung như sau:
- Số tiền vay: 150.000.000.000 đồng
- Mục đích sử dụng vốn vay: Cho 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 cho vay: 60 tháng
- Phương thức cho vay: từng lần thực hiện Dự án đầu tư
- Thời gian ân hạn: tối đa 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên hoặc được tính từ ngày giải ngân đầu tiên tới ngày Dự án chính thức có nguồn thu để trả nợ tuỳ theo thời điểm nào đến trước.
- Lãi suất: theo quy định tại giấy nhận nợ.

- Tài sản thế chấp: Theo Hợp đồng thế chấp dự án đầu tư số 00198 ngày 14/01/2025 giữa Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Đan Phượng Tây Đô và Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long. Tài sản thế chấp là toàn bộ dự án đầu tư xây dựng Hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp Hồng Dương, 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 đồng.

19 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Năm 2024					
Tại ngày 01/01/2024	**747.525.860.000**	**(71.250.000)**	**764.692.569**	**42.396.733.691**	**790.616.036.260**
Tăng vốn từ lợi nhuận	29.887.700.000	-	-	(29.887.700.000)	-
Lợi nhuận trong năm 2024	-	-	-	13.468.170.164	13.468.170.164
Tại ngày 31/12/2024	**777.413.560.000**	**(71.250.000)**	**764.692.569**	**25.977.203.855**	**804.084.206.424**
Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025					
Tại ngày 01/01/2025	**777.413.560.000**	**(71.250.000)**	764.692.569	25.977.203.855	804.084.206.424
Lợi nhuận trong kỳ này	-	-	-	64.698.304.240	64.698.304.240
Tại ngày 31/12/2025	**777.413.560.000**	**(71.250.000)**	**764.692.569**	**90.675.508.095**	**868.782.510.664**

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Tỷ lệ (%)	Cuối kỳ VND	Tỷ lệ (%)	Đầu kỳ VND
Ông Nguyễn An Ngọc	13,215%	102.738.190.000	13,215%	102.738.190.000
Ông Nguyễn An Quân	10,406%	80.895.070.000	10,406%	80.895.070.000
Các cổ đông khác	76,37%	593.780.300.000	76,37%	593.780.300.000
	100%	**777.413.560.000**	**100%**	**777.413.560.000**

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

	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025 VND	Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2025 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	777.413.560.000	747.525.860.000
- *Vốn góp đầu kỳ*	*777.413.560.000*	*747.525.860.000*
- *Vốn góp cuối kỳ*	*777.413.560.000*	*747.525.860.000*

f) Các quỹ công ty

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Quỹ đầu tư phát triển	764.692.569	764.692.569
	764.692.569	**764.692.569**

20 . CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngoại tệ các loại

	31/12/2025	01/01/2025
- Đồng đô la Mỹ (USD)	3.278,35	8.465,98

21 . TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu bán bàng và cung cấp dịch vụ	597.639.060.018	483.260.325.913
	597.639.060.018	**483.260.325.913**

22 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ	490.832.752.604	442.697.424.796
	490.832.752.604	**442.697.424.796**

23 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	226.403.166	1.675.975.565
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	13.936.321	4.015.198
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ	218.870	846.598
	240.558.357	**1.680.837.361**

24 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Lãi tiền vay	7.885.717.550	8.666.757.716
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	2.665.627	17.684.106
Trích lập dự phòng khoản tổn thất đầu tư tài chính	142.939.924	2.873.939
Chi phí tài chính khác	-	154.621.641
	8.031.323.101	**8.841.937.402**

25 . CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí vật liệu, bao bì	128.813.054	121.077.192
Chi phí khác bằng tiền	14.345.693.403	10.977.466.486
	14.474.506.457	**11.098.543.678**

26 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí vật liệu quản lý, đồ dùng văn phòng	241.817.711	368.706.426
Chi phí nhân viên	3.462.470.900	3.214.962.952
Chi phí khấu hao tài sản cố định	406.397.946	253.932.665
Thuế, phí, lệ phí	133.599.369	209.159.451
Chi phí dự phòng phải thu khó đòi	1.504.168.636	1.033.012.791
Chi phí dịch vụ mua ngoài	885.788.291	1.075.862.090
Chi phí khác bằng tiền	615.841.964	675.367.982
	7.250.084.817	**6.831.004.357**

27 . THU NHẬP KHÁC

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	-	181.818.182
Thu nhập khác	11.491.303	901.068
	11.491.303	**182.719.250**

28 . CHI PHÍ KHÁC

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Giá trị còn lại và chi phí từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	-	76.300.014
Các khoản thuế, BHXH phạt chậm nộp, bị truy thu	155.084.110	287.538.955
Chi phí khác	113.358.764	204.009.867
	268.442.874	**567.848.836**

29 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	12.324.242.483	1.607.500.189
	12.324.242.483	**1.607.500.189**

30 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

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

	Giá trị sổ kế toán			
	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	85.105.366.709	-	23.359.913.953	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	76.767.504.709	-	106.658.763.649	-
Các khoản cho vay	42.000.000.000	-	-	-
Đầu tư ngắn hạn	3.494.187.658	-	8.785.161.191	-
	207.367.059.076	**-**	**138.803.838.793**	**-**

	Giá trị sổ kế toán	
	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Nợ phải trả tài chính		
Vay và nợ	226.301.695.891	156.912.782.688
Phải trả người bán, phải trả khác	45.625.229.698	50.730.482.933
Chi phí phải trả	26.500.000.000	209.245.473
	298.426.925.589	**207.852.511.094**

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá lại theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc kỳ kế toán do Thông tư 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra các hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính, ngoại trừ các khoản trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi và dự phòng giảm giá các khoản đầu tư chứng khoán đã được nêu chi tiết tại các Thuyết minh liên quan.

Quản lý rủi ro tài chính

Rủi ro tài chính của Công ty bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban lãnh đạo Công ty có trách nhiệm theo dõi quy trình quản lý rủi ro để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Rủi ro thị trường

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về giá, tỷ giá hối đoái và lãi suất.

Rủi ro về giá:

Công ty chịu rủi ro về giá của các công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư cổ phiếu ngắn hạn và dài hạn do tính không chắc chắn về giá tương lai của cổ phiếu đầu tư. Các khoản đầu tư cổ phiếu dài hạn được nắm giữ với mục đích chiến lược lâu dài, tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán Công ty chưa có kế hoạch bán các khoản đầu tư này.

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 31/12/2025				
Đầu tư ngắn hạn	3.494.187.658	-	-	3.494.187.658
	3.494.187.658	-	-	**3.494.187.658**
Tại ngày 01/01/2025				
Đầu tư ngắn hạn	8.785.161.191	-	-	8.785.161.191
	8.785.161.191	-	-	**8.785.161.191**

Rủi ro về tỷ giá hối đoái:

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

Rủi ro về lãi suất:

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

Rủi ro tín dụng

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 31/12/2025				
Tiền và các khoản tương đương tiền	85.105.366.709	-	-	85.105.366.709
Phải thu khách hàng, phải thu khác	76.767.504.709	-	-	76.767.504.709
Các khoản cho vay	42.000.000.000	-	-	42.000.000.000
	203.872.871.418	-	-	**203.872.871.418**
Tại ngày 01/01/2025				
Tiền và các khoản tương đương tiền	23.359.913.953	-	-	23.359.913.953
Phải thu khách hàng, phải thu khác	106.658.763.649	-	-	106.658.763.649
	130.018.677.602	-	-	**130.018.677.602**

Rủi ro thanh khoản

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

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 31/12/2025				
Vay và nợ	157.069.011.437	69.232.684.454	-	226.301.695.891
Phải trả người bán, phải trả khác	45.625.229.698	-	-	45.625.229.698
Chi phí phải trả	26.500.000.000	-	-	26.500.000.000
	229.194.241.135	**69.232.684.454**	**-**	**298.426.925.589**
Tại ngày 01/01/2025				
Vay và nợ	131.969.491.488	24.943.291.200	-	156.912.782.688
Phải trả người bán, phải trả khác	50.730.482.933	-	-	50.730.482.933
Chi phí phải trả	209.245.473	-	-	209.245.473
	182.909.219.894	**24.943.291.200**	**-**	**207.852.511.094**

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

31 . THÔNG TIN VỀ BÊN LIÊN QUAN

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

Bên liên quan	Mối quan hệ
Bà Trần Thị Thảnh	Vợ Chủ tịch HĐQT
Ông Nguyễn An Bích	Em trai chủ tịch HĐQT
Ông Nguyễn An Cường	Con trai Chủ tịch HĐQT
Ông Nguyễn An Quân	Con trai Chủ tịch HĐQT
Ông Nguyễn An Dũng	Con trai Chủ tịch HĐQT
Bà Lê Thị Ánh	Con dâu Chủ tịch HĐQT
Bà Nguyễn Thị Thu Hằng	Con dâu Chủ tịch HĐQT
Bà Nguyễn Thị Kim Tuyến	Con dâu Chủ tịch HĐQT
Ông Nguyễn Duy Sơn	Con rể Chủ tịch HĐQT
Thành viên Ban Tổng Giám đốc	
Thành viên Hội đồng quản trị	
Thành viên Ban Kiểm soát	
Kế toán trưởng	
Các công ty con, công ty liên kết	
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Chế biến Lâm sản An Khang	Bà Nguyễn Thị Thu Hằng là người đại diện pháp luật
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long Nghệ An (đổi tên từ "Công ty CP Đầu tư và Sản xuất Gỗ Tre Việt")	Ông Nguyễn An Quân là người đại diện pháp luật

Công ty có các giao dịch phát sinh trong kỳ với các bên liên quan như sau:

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Công ty CP Xây dựng Thương mại và Sản xuất Ván ép Thăng Long		
Bán hàng hoá, dịch vụ	1.457.735.500	4.385.195.520
Mua hàng hoá, dịch vụ	42.120.000	1.582.491.600
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng công trình Văn hóa Thăng Long (đổi tên từ "Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Chế biến Lâm sản Thăng Long")		
Bán hàng hoá, dịch vụ	1.399.829.000	3.402.265.380
Mua hàng hoá, dịch vụ	760.320.000	1.912.194.000
Công ty Cổ phần Sản xuất và Thương mại Thăng Long Bắc Kạn		
Góp vốn	60.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Công nghiệp Thái Nguyên		
Góp vốn	45.900.000.000	-
Cho vay	42.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghiệp Tây Hà Nội		-
Góp vốn	40.800.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghiệp Nam Hà Nội		
Góp vốn	55.000.000.000	-
Thoái vốn	55.000.000.000	-

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	-	Năm trước
	VND	VND
Công ty CP Đầu tư XD và Chế biến Lâm sản An Khang		
Bán hàng hoá, dịch vụ	2.552.830.000	4.424.022.748

Cam kết bảo lãnh

Một số tài sản thuộc bên thứ ba là bên liên quan đang được sử dụng để đảm bảo 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. Chi tiết tại thuyết minh số 18.

Thu nhập của HĐQT và Ban lãnh đạo như sau:

Họ và tên	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Thu nhập và thù lao của HĐQT và Ban TGĐ		
Ông Nguyễn An Ngọc	305.760.000	257.630.000
Ông Nguyễn An Quân	183.000.000	170.400.000
Ông Phạm Văn Cường	147.000.000	139.520.000
Ông Phạm Văn Tuyến	183.000.000	175.755.000
Ông Nguyễn Thanh Hải	135.900.000	114.040.000
Thu nhập và thù lao của Ban kiểm soát		
Bà Lê Thị Huyền Thanh	93.000.000	81.000.000
Bà Trương Thị Hà	89.760.000	71.990.000
Bà Lê Thuỳ Dung	96.750.000	-
Thu nhập và thù lao của Kế toán trưởng		
Bà Trần Thị Nga	141.000.000	135.000.000

32 . SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán riêng và các thuyết minh tương ứng là số liệu tại Báo cáo tài chính năm 2024 đã được kiểm toán. Số liệu trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ riêng và các thuyết minh tương ứng là số liệu tại Báo cáo tài chính từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024 đã được kiểm toán

Trần Thị Nga	**Trần Thị Nga**	**Nguyễn An Ngọc**
Người lập	Kế toán trưởng	Chủ tịch Hội đồng quản trị
		Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2026