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 13:26:36

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THĂNG LONG
Cho kỳ kế toán Quý IV năm 2025

NỘI DUNG

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

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 hợp nhất 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 13 lần thay đổi giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần thay đổi lần thứ 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

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

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

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban lãnh đạo và Ban quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở tuân thủ các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất;
- Lập các Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban lãnh đạo Công ty đảm bảo rằng các 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 hợp nhất tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban lãnh đạo Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2025, 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 hợp nhất.

Cam kết khác

Ban lãnh đạo cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ về quy định chi tiết thi hành một số điều của luật chứng khoán và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.

Thay mặt Ban lãnh đạo

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 HỢP NHẤT

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**		**1.140.743.205.617**	**800.398.555.571**
110	**I. Tiền và các khoản tương đương tiền**	3	**150.070.239.423**	**24.700.237.369**
111	1. Tiền		90.070.239.423	24.700.237.369
112	2. Các khoản tương đương tiền		60.000.000.000	-
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**		**394.608.390.869**	**224.570.537.374**
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	114.893.131.081	144.747.726.019
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	101.269.096.949	43.825.140.521
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	71.800.000.000	36.000.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	111.761.437.294	3.608.776.653
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)		(5.115.274.455)	(3.611.105.819)
140	**IV. Hàng tồn kho**	10	**583.429.986.224**	**535.016.644.631**
141	1. Hàng tồn kho		583.429.986.224	535.016.644.631
150	**V. Tài sản ngắn hạn khác**		**9.140.401.443**	**7.325.975.006**
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	13	374.208.542	412.272.717
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		8.605.127.403	2.413.486.309
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	16	161.065.498	4.500.215.980
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**314.161.587.915**	**250.244.725.394**
220	**II. Tài sản cố định**		**210.514.499.508**	**150.905.172.323**
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	210.514.499.508	150.905.172.323
222	- *Nguyên giá*		*348.262.233.655*	*267.135.893.777*
223	- *Giá trị hao mòn luỹ kế*		*(137.747.734.147)*	*(116.230.721.454)*
240	**IV. Tài sản dở dang dài hạn**	11	**2.073.008.173**	-
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		2.073.008.173	-
250	**V. Đầu tư tài chính dài hạn**	4	**97.474.074.073**	**95.997.126.061**
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		97.474.074.073	95.997.126.061
260	**VI. Tài sản dài hạn khác**		**4.100.006.161**	**3.342.427.010**
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	13	3.990.148.587	3.221.116.334
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	.a	109.857.574	121.310.676
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**1.454.904.793.532**	**1.050.643.280.965**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

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**		**439.110.787.814**	**234.195.258.330**
310	**I. Nợ ngắn hạn**		**298.409.929.610**	**209.251.967.130**
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14	54.735.234.662	67.212.796.093
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15	28.316.242.000	6.651.832.000
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	7.226.685.220	680.997.698
314	4. Phải trả người lao động		1.415.527.646	803.300.000
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	26.500.000.000	209.245.473
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	17	365.160.915	212.919.240
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	18	178.339.694.029	131.969.491.488
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		1.511.385.138	1.511.385.138
330	**II. Nợ dài hạn**		**140.700.858.204**	**24.943.291.200**
338	1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	18	140.671.695.431	24.943.291.200
341	2. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	.b	29.162.773	-
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**1.015.794.005.718**	**816.448.022.635**
410	**I. Vốn chủ sở hữu**	**19**	**1.015.794.005.718**	**816.448.022.635**
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		93.856.594.045	27.229.966.142
421a	*LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước*		*27.229.966.142*	*13.122.629.522*
421b	*LNST chưa phân phối kỳ này*		*66.626.627.903*	*14.107.336.620*
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		143.830.409.104	11.111.053.924
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**1.454.904.793.532**	**1.050.643.280.965**

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 KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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**	**256.618.389.509**	**143.954.182.376**	666.390.558.518	568.733.189.373
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		(1.522.923.080)	-	-	-
10	**3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**258.141.312.589**	**143.954.182.376**	666.390.558.518	568.733.189.373
11	**4. Giá vốn hàng bán**	**22**	**187.484.047.417**	**131.545.681.483**	558.518.537.373	527.699.612.796
20	**5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**70.657.265.172**	**12.408.500.893**	107.872.021.145	41.033.576.577
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	23	432.564.306	598.942.278	2.193.522.715	3.528.591.308
22	7. Chi phí tài chính	24	2.326.419.507	1.928.211.165	8.484.181.475	8.839.063.463
23	*Trong đó: Chi phí lãi vay*		*1.931.782.824*	*1.796.311.336*	*8.087.271.565*	*8.666.757.716*
24	8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		1.337.467.696	-	1.476.948.012	(2.873.939)
25	9. Chi phí bán hàng	25	2.203.992.540	4.272.704.231	14.489.896.257	11.098.543.678
26	10 Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	3.814.795.922	2.246.229.855	9.202.047.111	8.213.245.697
30	**11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**64.082.089.205**	**4.560.297.920**	79.366.367.029	16.408.441.108

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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	12. Thu nhập khác	27	7.600	772.281	11.498.304	187.816.797
32	13. Chi phí khác	28	14.046.796	19.718.412	347.144.373	638.852.794
40	**14. Lợi nhuận khác**		(14.039.196)	(18.946.131)	(335.646.069)	(451.035.997)
50	**15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**64.068.050.009**	**4.541.351.789**	79.030.720.960	**15.957.405.111**
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	29	11.459.569.993	79.444.459	12.444.122.002	1.813.078.902
52	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	.c	(20.247.643)	-	40.615.875	11.453.102
60	**18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp**		**52.628.727.659**	**4.461.907.330**	66.545.983.083	**14.132.873.107**
61	**19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ**		**52.572.842.014**	**4.461.907.330**	66.626.627.903	**14.107.336.620**
62	**20. Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát**				(80.644.820)	**25.536.487**
70	**21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	30			**857**	**181**

Trần Thị Nga
Người lập

Trần Thị Nga
Kế toán trưởng

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

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 VND	 Năm trước VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	*1. Lợi nhuận trước thuế*		*79.030.720.960*	*15.957.405.111*
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		21.517.012.693	20.775.492.634
03	- Các khoản dự phòng		1.504.168.636	1.033.012.791
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		(2.179.367.524)	(3.629.247.680)
06	- Chi phí lãi vay		8.087.271.565	8.666.757.716
08	*3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động*		*107.959.587.460*	*42.802.573.974*
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(48.694.831.352)	(26.210.411.068)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(48.413.341.593)	(34.809.681.631)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải		168.304.119.124	38.397.211.088
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		(730.968.078)	(38.196.983)
14	- Tiền lãi vay đã trả		(8.144.047.937)	(8.609.981.344)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(6.166.548.563)	(1.838.653.150)
20	*Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh*		*164.113.969.061*	*9.692.860.886*
	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		(172.608.466.706)	(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		(172.870.000.000)	(99.800.000.000)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		142.525.924.079	114.942.172.324
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(55.000.000.000)	-
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		2.109.749.978	3.072.915.626
30	*Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư*		*(200.842.792.649)*	*19.433.015.135*

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

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		519.495.640.551	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*		*162.098.606.772*	*(12.338.768.957)*
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ**		**125.369.783.184**	**16.787.107.064**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu kỳ**		**24.700.237.369**	**7.912.283.707**
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**	**150.070.239.423**	**24.700.237.369**

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 HỢP NHẤT

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.

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

Trong quá trình hoạt động, Công ty đã 13 lần thay đổi giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần thay đổi lần thứ 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.

Lĩnh vực kinh doanh

Sản xuất, xây dựng, thương mại dịch vụ.

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh của Công ty chủ yếu là:

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

Cấu trúc Tập đoàn

- **Công ty có các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2025 bao gồm:**

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại và Sản xuất Ván ép Thăng Long	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")	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	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	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	Xã Ô Diên, TP Hà Nội	51,00%	51,00%	Xây dựng, kinh doanh bất động sản

- **Công ty có các công ty liên kết được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2025 bao gồm:**

Tên công ty	Trụ sở chính	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long Thái Nguyên	Xã Phú Lương, Tỉnh Thái Nguyên	48,00%	48,00%	Kinh doanh bất động sản

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

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

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

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

2.2 . Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC và Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn Phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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

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

2.3 . Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính riêng của Công ty và Báo cáo tài chính của các công ty con do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 hàng năm. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Báo cáo tài chính của các công ty con được áp dụng các chính sách kế toán nhất quán với các chính sách kế toán của Công ty. Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để đảm bảo tính nhất quán trong các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con.

Các số dư, thu nhập và chi phí chủ yếu, kể cả các khoản lãi hay lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát
Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Công ty.

2.4 . Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

Nợ phải trả tài chính

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

2.5 . Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

2.6 . Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, vàng tiền tệ sử dụng với các chức năng cất trữ giá trị không bao gồm các loại vàng được phân loại là hàng tồn kho sử dụng với mục đích là nguyên vật liệu để sản xuất sản phẩm hoặc hàng hóa để bán.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

2.7 . Các khoản đầu tư tài chính

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

Các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên doanh liên kết mua trong kỳ bên mua xác định ngày mua, giá phí khoản đầu tư và thực hiện thủ tục kế toán theo đúng quy định của Chuẩn mực kế toán "Hợp nhất kinh doanh" và "Đầu tư vào công ty liên doanh liên kết".

Trong Báo cáo tài chính hợp nhất các khoản đầu tư vào công ty liên kết được kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Tập đoàn trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Tập đoàn không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không.

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận (lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được từ công ty liên kết được cấn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Tập đoàn. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để đảm bảo các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Tập đoàn trong trường hợp cần thiết.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm: các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Giá trị ghi sổ ban đầu của các khoản đầu tư này được được xác định theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Cổ tức nhận bằng cổ phiếu chỉ ghi nhận số lượng cổ phiếu được nhận, không ghi nhận tăng giá trị khoản đầu tư và doanh thu hoạt động tài chính.

2.8 . Các khoản nợ phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải thu được phân loại là ngắn hạn và dài hạn trên báo cáo tài chính hợp nhất căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày báo cáo.

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

2.9 . Hàng tồn kho

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

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

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

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

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

2.10 . Tài sản cố định

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

2.11 . Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

2.12 . Chi phí trả trước

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

2.13 . Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên báo cáo tài chính hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

2.14 . Vay và nợ phải trả

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

2.15 . Chi phí đi vay

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

2.16 . Vốn chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh chênh lệch giữa mệnh giá, chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu và giá phát hành cổ phiếu (kể cả các trường hợp tái phát hành cổ phiếu quỹ) và có thể là thặng dư dương (nếu giá phát hành cao hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu) hoặc thặng dư âm (nếu giá phát hành thấp hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu).

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

Công ty trích lập các quỹ sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo đề nghị của Hội đồng quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên:

- Quỹ đầu tư phát triển: Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.
- Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành: Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên và được trình bày như một khoản phải trả trên Bảng cân đối kế toán.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam.

2.17 . Doanh thu

Doanh thu bán hàng

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

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

Doanh thu hợp đồng xây dựng

- Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu của hợp đồng xây dựng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Công ty tự xác định vào ngày lập Báo cáo tài chính mà không phụ thuộc vào hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch đã lập hay chưa và số tiền ghi trên hóa đơn là bao nhiêu.
- Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, thì doanh thu, chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong kỳ phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Các khoản tăng, giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác chỉ được tính vào doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

- Khi kết qua thực hiện hợp đồng xây dựng không được ước tính một cách đáng tin cậy thì doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn. Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận là chi phí trong năm khi các chi phí này đã phát sinh.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

2.18 . Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong kỳ gồm: Chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

Các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh. Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau mới phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu thì được ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc: nếu phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất thì ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính hợp nhất của kỳ lập báo cáo (kỳ trước), và nếu phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất thì ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh (kỳ sau).

2.19 . Giá vốn hàng bán

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

2.20 . Chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

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

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

2.21 . Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

Chi nhánh Miền Trung - Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long được áp dụng mức thuế suất ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp là 10% trong thời gian 15 năm (kể từ năm 2018 đến năm 2032) và được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp trong thời gian 4 năm (từ năm 2018 đến năm 2021) và giảm 50% số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong 9 năm tiếp theo đối với thu nhập từ hoạt động sản xuất kinh doanh tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn.

Chi nhánh Miền Nam Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại và Sản xuất Ván ép Thăng Long áp dụng mức thuế suất ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp là 10% trong thời gian 15 năm (kể từ năm 2016 đến năm 2030) và được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp trong thời gian 4 năm (kể từ năm 2016 đến năm 2019) và giảm 50% số thuế thu nhập doanh nghiệp trong 9 năm tiếp theo đối với thu nhập từ hoạt động sản xuất kinh doanh tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn.

2.22 . Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập Quỹ Khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

2.23 . Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và cộng ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

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

3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	4.532.394.324	2.528.438.162
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	85.537.845.099	22.171.799.207
Các khoản tương đương tiền	60.000.000.000	-
	150.070.239.423	**24.700.237.369**

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 Công ty liên doanh, liên kết

	31/12/2025				01/01/2025			
	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ theo phương pháp Vốn chủ sở hữu	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ theo phương pháp Vốn chủ sở hữu
				VND				VND
Đầu tư vào công ty liên kết				97.474.074.073				95.997.126.061
- Công ty CP ĐTXD và PTĐT Thăng Long Thái Nguyên (**)	Huyện Phú Lương, Tỉnh Thái Nguyên	48,00%	48,00%	97.474.074.073	Huyện Phú Lương, Tỉnh Thái Nguyên	48,00%	48,00%	95.997.126.061
				97.474.074.073				**95.997.126.061**

(**) Là khoản đầu tư góp vốn vào Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển đô thị Thăng Long Thái Nguyên với giá trị là 96.000.000.000 đồng - chiếm tỷ lệ 48,00% vốn điều lệ nhằm mục đích thực hiện dự án Cụm công nghiệp Yên Lạc, Huyện Phú Lương, Tỉnh Thái Nguyên. Đến thời điểm 31/12/2025, Công ty đã hoàn thành góp đủ số vốn nêu trên.

5 . PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Phải thu của khách hàng là bên liên quan				
Công ty CP ĐTXD và CBLS An Khang	175.630.248	-	822.800.248	-
Phải thu khách hàng khác				
Công ty TNHH MTV XNK Gỗ Hà Nội	7.259.254.785	-	28.043.036.237	-
Công ty TNHH MTV Ván ép Tây Hà Nội	21.031.841.932	-	9.564.842.800	-
Phòng kinh tế và hạ tầng huyện Lạng Giang - Bắc Giang	492.000.000	-	6.325.158.000	-
Công ty TNHH MTV Kỹ nghệ gỗ Hoa Nét	4.851.653.760	-	20.744.676.720	-
Công ty CP ĐTPT 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	-	-	-
Công ty TNHH Thương mại dịch vụ VP Nam Phương	7.097.488.898	-	3.602.578.937	-
Công ty TNHH Tâm Điền - Tây Yên Tử	4.530.363.200	-	11.994.080.400	-
Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Mê Linh (CT hạ tầng đấu giá QSD đất)	6.594.172.000	-	6.594.172.000	-
Phải thu khách hàng khác	48.316.562.803	-	52.042.485.222	-
	114.893.131.081	**(5.013.895.455)**	**144.747.726.019**	**(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				
Các hộ dân tại cụm CN làng nghề Hồ Điền - Liên Trung	10.000.000.000	-	10.000.000.000	-
Công ty CP ĐT XD và PT hạ tầng Tre Việt (*)	-	-	18.556.454.200	-
Công ty CP Thương mại Dịch vụ và Kỹ thuật PCCC Thăng Long	83.290.474.070	-	9.703.894.019	-
Các đối tượng khác	7.978.622.879	(101.379.000)	5.564.792.302	(101.379.000)
	101.269.096.949	**(101.379.000)**	**43.825.140.521**	**(101.379.000)**

(*) 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.

8 . 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
Phải thu các đối tượng khác				
Cho vay các cá nhân	71.800.000.000	-	36.000.000.000	-
	71.800.000.000	**-**	**36.000.000.000**	**-**

(*) Khoản cho vay cá nhân nhằm mục đích phục vụ kinh doanh với lãi suất từ 3% đến 4,8%/năm, thời hạn dưới 12 tháng, tài sản đảm bảo là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các cá nhân.

8 . PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Phải thu bên liên quan	-	-	-	-
Bà Nguyễn Thị Kim Tuyến - Phải thu tạm ứng	5.200.000.000	-	-	-
Phải thu đối tượng khác				
Tạm ứng	104.000.000.000	-	3.000.000.000	-
Ký cược, ký quỹ	2.551.100.000	-	500.000.000	-
Phải thu về lãi tiền gửi, tiền cho vay	8.000.000	-	103.333.000	-
Phải thu khác	2.337.294	-	5.443.653	-
	111.761.437.294	**-**	**3.608.776.653**	**-**

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 người bán ngắn hạn				
- Công ty Cổ phần 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	42.933.004.485	-	55.791.126.401	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	447.310.993.293	-	376.500.268.776	-
Thành phẩm	82.480.126.723	-	93.928.044.517	-
Hàng hoá	10.705.861.723	-	8.797.204.937	-
	583.429.986.224	**-**	**535.016.644.631**	**-**

11 . TÀI SẢN DỞ DANG DÀI HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Xây dựng cơ bản dở dang	**2.073.008.173**	**-**
- Dự án Nhà máy sản xuất ván ép tại Bắc Kạn (*)	2.073.008.173	-
	2.073.008.173	**-**

(*) 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, KCN Thanh Bình, Xã Thanh Thịnh, Huyện Chợ Mới, Tỉnh Bắc Kạn. Tổng mức đầu tư dự án là 360 tỷ đồng. Công trình này đang được thế chấp đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Sơn Tây.

13 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

		31/12/2025	01/01/2025
		VND	VND
a)	**Ngắn hạn**		
	Chi phí công cụ dụng cụ	-	18.657.413
	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 thuê hạ tầng	41.391.000	82.783.000
	Chi phí trả trước ngắn hạn khác	77.593.515	90.737.432
		374.208.542	**412.272.717**
b)	**Dài hạn**		
	Chi phí công cụ dụng cụ	1.298.340.820	426.120.153
	Chi phí sửa chữa, bảo dưỡng	141.339.483	-
	Chi phí san lấp mặt bằng	2.158.721.607	2.296.421.607
	Chi phí phần mềm	-	1.611.454
	Chi phí trả trước dài hạn khác	391.746.677	496.963.120
		3.990.148.587	**3.221.116.334**

14 . 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 người bán là bên khác				
Công ty Cổ phần Gỗ BKG	11.377.852.000	11.377.852.000	8.059.866.000	8.059.866.000
Công ty CP ĐT SX Thương Mại Gia Phong	-	-	12.062.952.000	12.062.952.000
Công ty Cổ phần XNK BKG Home	-	-	7.303.728.000	7.303.728.000
Công ty TNHH Thuận Hà	4.802.334.512	4.802.334.512	3.035.063.814	3.035.063.814
Công ty CP thương mại dịch vụ và kỹ thuật PCCC Thăng Long	5.463.964.229	5.463.964.229	-	-
Phải trả các đối tượng khác	33.091.083.921	33.091.083.921	36.751.186.279	36.751.186.279
	54.735.234.662	**54.735.234.662**	**67.212.796.093**	**67.212.796.093**

15 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Trả trước của các khách hàng khác		
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 THÀNH	4.257.000.000	-
Phải thu khác	4.617.963.000	6.651.832.000
	28.316.242.000	**6.651.832.000**

12 . 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	148.731.148.991	109.211.508.636	9.006.872.513	186.363.637	267.135.893.777
- Mua trong kỳ	-	80.000.000	-	-	80.000.000
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	41.061.183.286	38.836.313.998	1.081.342.594	67.500.000	81.046.339.878
- Phân loại lại	-	210.000.000	(210.000.000)	-	-
Tại ngày 31/12/2025	**189.792.332.277**	**148.337.822.634**	**9.878.215.107**	**253.863.637**	**348.262.233.655**
Tại ngày 01/01/2025	43.212.026.462	67.784.259.772	5.203.374.612	31.060.608	116.230.721.454
- Khấu hao trong kỳ	9.586.784.919	11.005.562.517	891.729.649	32.935.608	21.517.012.693
- Phân loại lại	-	4.375.000	(4.375.000)	-	-
Tại ngày 31/12/2025	**52.798.811.381**	**78.794.197.289**	**6.090.729.261**	**63.996.216**	**137.747.734.147**
Tại ngày đầu kỳ	105.519.122.529	41.427.248.864	3.803.497.901	155.303.029	150.905.172.323
Tại ngày cuối kỳ	136.993.520.896	69.543.625.345	3.787.485.846	189.867.421	210.514.499.508

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 cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 36.997.517.559 đồng.

16 . 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	4.286.529.109	215.023.863	18.132.106.901	13.524.842.336	160.065.498	695.824.817
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	212.686.871	465.973.835	12.444.122.002	6.166.548.563	-	6.530.860.403
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	-	18.132.843	18.132.843	1.000.000	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	69.886.828	69.886.828	-	-
	4.500.215.980	**680.997.698**	**30.669.019.222**	**19.784.181.218**	**161.065.498**	**7.226.685.220**

Công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản tính thuế với thuế suất 20%.
Chi nhánh Miền Trung - Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long được áp dụng mức thuế suất ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp là 10% trong thời gian 15 năm (kể từ năm 2018 đến năm 2032) và được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp trong thời gian 4 năm (từ năm 2018 đến năm 2021) và giảm 50% số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong 9 năm tiếp theo đối với thu nhập từ hoạt động sản xuất kinh doanh tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn.

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.

17 . 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	130.667	-
- Bảo hiểm y tế	-	-
- Bảo hiểm thất nghiệp	-	-
	365.160.915	**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 khác	**121.104.368.688**	**121.104.368.688**	**335.525.087.635**	**310.023.746.294**	**146.605.710.029**	**146.605.710.029**
- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - CN Đan Phượng (1)	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	235.889.507.600	197.721.842.004	132.355.870.484	132.355.870.484
- 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**	**31.733.984.000**	**10.865.122.800**	**31.733.984.000**	**31.733.984.000**
- 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	10.673.984.000	10.865.122.800	10.673.984.000	10.673.984.000
- 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	367.259.071.635	320.888.869.094	178.339.694.029	178.339.694.029
b) Vay dài hạn						
- Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Sơn Tây (3)	24.943.291.200	24.943.291.200	83.978.117.777	37.482.398.000	71.439.010.977	71.439.010.977
- 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
	24.943.291.200	24.943.291.200	183.970.552.916	68.242.148.685	140.671.695.431	140.671.695.431

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 05/09/2025.

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 Thanh.

+ 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 đầu 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.

- Hợp đồng tín dụng số 293108.25.830.36274776.TD ngày 22/04/2025, số tiền vay tối đa 150.000.000.000 đồng. Trong đó: Giai đoạn 1 giá trị cho vay tối đa 115.000.000.000 đồng và Giai đoạn 2 giá trị cho vay tối đa 35.000.000.000 đồng. 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, KCN Thành 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 đồng 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 ngày 22/04/2025.

(+) Máy móc thiết bị được quản lý, sử dụng, hiện có, hình thành trong tương lai tại địa chỉ Lô A2, KCN Thành 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, TP Hà Nội.

(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	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Năm 2024						
Tại ngày 01/01/2024	**747.525.860.000**	**(71.250.000)**	**764.692.569**	**43.061.070.955**	**4.034.776.004**	**795.315.149.528**
Lãi/lỗ trong năm 2024	-	-	-	14.107.336.620	25.536.487	14.132.873.107
Tăng vốn từ lợi nhuận	29.887.700.000	-	-	(29.887.700.000)	-	-
Tăng/Giảm khác do tăng vốn ở công ty con	-	-	-	(50.741.433)	7.050.741.433	7.000.000.000
Tại ngày 31/12/2024	**777.413.560.000**	**(71.250.000)**	**764.692.569**	**27.229.966.142**	**11.111.053.924**	**816.448.022.635**
Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025						
Số dư đầu kỳ này	**777.413.560.000**	**(71.250.000)**	**764.692.569**	**27.229.966.142**	**11.111.053.924**	**816.448.022.635**
Lãi/lỗ trong kỳ này	-	-	-	66.626.627.903	(80.644.820)	66.545.983.083
Cổ đông không kiểm soát góp vốn vào công ty con	-	-	-	-	132.800.000.000	132.800.000.000
Số dư cuối kỳ này	**777.413.560.000**	**(71.250.000)**	**764.692.569**	**93.856.594.045**	**143.830.409.104**	**1.015.794.005.718**

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Tỷ lệ (%)	Cuối kỳ VND	Tỷ lệ (%)	Đầu kỳ VND
Ông Nguyễn An Ngọc	13,22%	102.738.190.000	13,22%	102.738.190.000
Ông Nguyễn An Quân	10,41%	80.895.070.000	10,41%	80.895.070.000
Cổ phiếu quỹ	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 31/12/2024 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*

d) Cổ phiếu

	31/12/2025	01/01/2025
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	77.741.356	77.741.356
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	77.741.356	77.741.356
- *Cổ phiếu phổ thông*	*77.741.356*	*77.741.356*
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	77.741.356	77.741.356
- *Cổ phiếu phổ thông*	*77.741.356*	*77.741.356*
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND)	10.000	10.000

e) 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 nước VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	666.390.558.518	568.733.189.373
	666.390.558.518	**568.733.189.373**

22 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm nay	Năm nước
	VND	VND
Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ	558.518.537.373	527.699.612.796
	558.518.537.373	**527.699.612.796**

23 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm nay	Năm nước
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	2.179.367.524	3.523.729.512
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
	2.193.522.715	**3.528.591.308**

24 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm nay	Năm nước
	VND	VND
Lãi tiền vay	8.087.271.565	8.666.757.716
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	396.909.910	17.684.106
Chi phí tài chính khác	-	154.621.641
	8.484.181.475	**8.839.063.463**

25 . CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm nay	Năm nước
	VND	VND
Chi phí vật liệu, bao bì	128.813.054	121.077.192
Chi phí khác bằng tiền	14.361.083.203	10.977.466.486
	14.489.896.257	**11.098.543.678**

26 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm nay	Năm nước
	VND	VND
Chi phí vật liệu quản lý, đồ dùng văn phòng	407.948.964	520.747.869
Chi phí nhân viên	4.794.040.515	4.042.210.248
Chi phí khấu hao tài sản cố định	689.618.959	640.267.667
Thuế, phí, lệ phí	142.599.369	215.159.451
Chi phí dự phòng	1.504.168.636	1.033.012.791
Chi phí dịch vụ mua ngoài	963.735.238	985.862.090
Chi phí khác bằng tiền	699.935.430	775.985.581
	9.202.047.111	**8.213.245.697**

27 . THU NHẬP KHÁC

	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025	Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024
	VND	VND
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	-	181.818.182
Thu nhập khác	11.498.304	5.998.615
	11.498.304	**187.816.797**

28 . CHI PHÍ KHÁC

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm nay	Năm nước
	VND	VND
Lỗ thanh lý tài sản cố định	-	76.300.014
Phạt chậm nộp, truy thu thuế, bảo hiểm	164.978.056	301.323.748
Chi phí khác	182.166.317	261.229.032
	347.144.373	**638.852.794**

29 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm nay	Năm nước
	VND	VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	12.444.122.002	1.813.078.902
	12.444.122.002	**1.813.078.902**

30 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể phân phối cho các cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty được thực hiện dựa trên các số liệu sau:

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Lợi nhuận sau thuế	66.626.627.903	14.107.336.620
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	66.626.627.903	14.107.336.620
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	77.741.356	77.741.356
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**857**	**181**

31 . 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	150.070.239.423	-	24.700.237.369	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	226.654.568.375	(5.115.274.455)	148.356.502.672	(3.611.105.819)
Các khoản cho vay	71.800.000.000	-	36.000.000.000	-
Đầu tư ngắn hạn	3.494.187.658	-	8.785.161.191	-
	452.018.995.456	**(5.115.274.455)**	**217.841.901.232**	**(3.611.105.819)**

	Giá trị sổ kế toán	
	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Nợ phải trả tài chính		
Vay và nợ	319.011.389.460	156.912.782.688
Phải trả người bán, phải trả khác	55.100.395.577	67.425.715.333
Chi phí phải trả	26.500.000.000	209.245.473
	400.611.785.037	**224.547.743.494**

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

Quản lý rủi ro tài chính

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

Rủi ro thị trường

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

Rủi ro về giá:

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

	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	150.070.239.423	-	-	150.070.239.423
Phải thu khách hàng, phải thu khác	221.539.293.920	-	-	221.539.293.920
Các khoản cho vay	71.800.000.000	-	-	71.800.000.000
	443.409.533.343	**-**	**-**	**443.409.533.343**
Tại ngày 01/01/2025				
Tiền và các khoản tương đương tiền	24.700.237.369	-	-	24.700.237.369
Phải thu khách hàng, phải thu khác	144.745.396.853	-	-	144.745.396.853
Các khoản cho vay	36.000.000.000	-	-	36.000.000.000
	205.445.634.222	**-**	**-**	**205.445.634.222**

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	178.339.694.029	140.671.695.431	-	319.011.389.460
Phải trả người bán, phải trả	55.100.395.577	-	-	55.100.395.577
Chi phí phải trả	26.500.000.000	-	-	26.500.000.000
	259.940.089.606	**140.671.695.431**	**-**	**400.611.785.037**
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	67.425.715.333	-	-	67.425.715.333
Chi phí phải trả	209.245.473	-	-	209.245.473
	199.604.452.294	**24.943.291.200**	**-**	**224.547.743.494**

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.

32 . 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 Thanh	Vợ 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
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 và là con dâu Chủ tịch HĐQT
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long Nghệ An (đổi tên từ "Công ty Cổ phần Đầu tư và Sản xuất Gỗ Tre Việt")	Ông Nguyễn An Quân là người đại diện pháp luật
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long Thái Nguyên	Công ty liên kết

Giao dịch phát sinh trong kỳ:

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Chế biến Lâm sản An Khang		
Bán hàng hoá, dịch vụ	2.552.830.000	4.424.022.748
Bà Nguyễn Thị Kim Tuyến		
Tạm ứng	5.200.000.000	-
Ông Nguyễn An Quân	-	-
Tạm ứng	12.000.000.000	-

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 nước
	VND	VND
Thu nhập và thù lao của HĐQT và Ban TGĐ	305.760.000	257.630.000
Ông Nguyễn An Ngọc	183.000.000	170.400.000
Ông Nguyễn An Quân	147.000.000	139.520.000
Ông Phạm Văn Cường	183.000.000	175.755.000
Ông Phạm Văn Tuyến	135.900.000	114.040.000
Ông Nguyễn Thanh Hải		
Thu nhập và thù lao của Ban kiểm soát	93.000.000	81.000.000
Bà Lê Thị Huyền Thanh	89.760.000	71.990.000
Bà Trương Thị Hà	96.750.000	-
Bà Lê Thuỳ Dung		
Thu nhập và thù lao của Kế toán trưởng	141.000.000	135.000.000
Bà Trần Thị Nga		

33 . SỐ LIỆU SO SÁNH

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

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