

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN  
ĐÔ THỊ THĂNG LONG  
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 đã được kiểm toán bởi  
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN NHÂN TÂM VIỆT**

## MỤC LỤC

<u>Nội dung</u>	<u>Trang</u>
<b>Báo cáo của Ban lãnh đạo</b>	2-4
<b>Báo cáo kiểm toán</b>	5-6
<b>Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán</b>	7-43
Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	7-10
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	11
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	12-13
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	14-43

**BÁO CÁO CỦA BAN LÃNH ĐẠO**

Ban lãnh đạo Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 đã được kiểm toán.

**Khái quát về Công ty**

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

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

*Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần thứ 14: 777.413.560.000 đồng.*

*Vốn điều lệ thực góp tại thời điểm 31/12/2025: 777.413.560.000 đồng.*

**Trụ sở hoạt động:**

Địa chỉ : Thôn Trung, Xã Ô Diên, TP Hà Nội, Việt Nam.

Điện thoại : 0243.3631063

Mã số thuế : 0 5 0 0 3 8 3 5 8 3

**Tình hình tài chính và hoạt động kinh doanh**

Tình hình tài chính riêng tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty được trình bày trong Báo cáo tài chính riêng đính kèm báo cáo này (từ trang 07 đến trang 43).

**Sự kiện phát sinh trong năm và sau ngày kết thúc năm tài chính**

Ban lãnh đạo Công ty khẳng định không còn sự kiện nào xảy ra sau ngày 31 tháng 12 năm 2025 cho đến thời điểm lập báo cáo tài chính này mà chưa được xem xét điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính riêng.

**Hội đồng quản trị và Ban Lãnh đạo**

Thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban Lãnh đạo cho Công ty trong năm và đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

**Hội đồng quản trị**

Họ và tên	Chức vụ
Ông Nguyễn An Ngọc	Chủ tịch
Ông Nguyễn An Quân	Thành viên
Ông Phạm Văn Cường	Thành viên
Ông Phạm Văn Tuyển	Thành viên
Ông Nguyễn Thanh Hải	Thành viên

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

BÁO CÁO CỦA BAN LÃNH ĐẠO (tiếp theo)

## ***Ban kiểm soát***

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

## ***Ban Tổng giám đốc***

<u>Họ và tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Phạm Văn Tuyển	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn An Quân	Phó Tổng Giám đốc

## ***Kế toán trưởng***

Kế toán trưởng là bà Trần Thị Nga.

## **Kiểm toán viên**

Công ty TNHH Kiểm toán Nhân Tâm Việt đã thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

## **Xác nhận cho Ban lãnh đạo**

- 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 Công ty trong năm. 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 Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo 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 riêng;
  - Lập các Báo cáo tài chính riêng dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban lãnh đạo Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính 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.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THĂNG LONG**  
BÁO CÁO CỦA BAN LÃNH ĐẠO (tiếp theo)

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 ngày 31/12/2025, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.

**Cam kết khác**

Ban Lãnh đạo cam kết rằng Công ty tuân thủ Luật chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019, Luật chứng khoán sửa đổi số 56/2024/QH15 ngày 29/11/2024 và các thông tư, nghị định hướng dẫn thi hành, công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2026

Thay mặt Ban lãnh đạo,

**Chủ tịch Hội đồng Quản trị**



Nguyễn An Ngọc

Số : 2005.01.03/2025/BCTC- NTV2

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**  
Về Báo cáo tài chính riêng năm 2025Kính gửi : **Các cổ đông, Hội đồng quản trị, Ban Lãnh đạo**  
**Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô Thị Thăng Long**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô Thị Thăng Long, được lập ngày 31 tháng 03 năm 2026 từ trang 07 đến trang 43, bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng.

**Trách nhiệm của Ban lãnh đạo**

Ban Lãnh đạo Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng của Công ty theo Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Lãnh đạo xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

**Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính riêng dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính riêng. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Lãnh đạo cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính riêng.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

**Ý kiến của kiểm toán viên**

Theo ý kiến chúng tôi, Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính riêng của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô Thị Thăng Long tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2025 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với 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.

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2026

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN NHÂN TÂM VIỆT**  
**Phó Tổng Giám đốc**

**Kiểm toán viên**



---

**Phạm Văn Tuấn**  
GCNĐKHNKT số: 4497-2023-124-1

---

**Nguyễn Thị Tuyết**  
GCNĐKHNKT số: 1475-2023-124-1

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

Địa chỉ: Thôn Trung, Xã Ô Diên, TP Hà Nội, Việt Nam.

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>700.914.808.073</b>	<b>684.593.712.264</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>85.105.366.709</b>	<b>23.359.913.953</b>
1. Tiền	111		85.105.366.709	23.359.913.953
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>3.494.187.658</b>	<b>8.785.161.191</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2a	3.494.187.658	8.785.161.191
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>117.845.666.854</b>	<b>136.834.998.351</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	76.765.475.575	103.157.454.996
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	4.199.557.081	33.787.340.521
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	42.000.000.000	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6	1.308.653	3.501.308.653
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.7	(5.120.674.455)	(3.611.105.819)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>493.890.981.522</b>	<b>508.357.124.341</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.8	493.890.981.522	508.357.124.341
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>578.605.330</b>	<b>7.256.514.428</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.9a	374.208.542	406.146.213
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		-	2.363.018.310
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.13	204.396.788	4.487.349.905
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

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

Địa chỉ: Thôn Trung, Xã Ô Diên, TP Hà Nội, Việt Nam.

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bảng cân đối kế toán riêng (tiếp theo)**

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>503.062.771.881</b>	<b>336.805.463.120</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		-	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216		-	-
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>123.439.552.190</b>	<b>141.762.331.656</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	123.439.552.190	141.762.331.656
<i>Nguyên giá</i>	222		234.655.389.818	234.448.940.764
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(111.215.837.628)	(92.686.609.108)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
<i>Nguyên giá</i>	225		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
<i>Nguyên giá</i>	228		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		-	-
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		-	-
<i>Nguyên giá</i>	231		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		-	-
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>37.426.011.845</b>	-
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.11	37.426.011.845	-
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.2b</b>	<b>340.949.046.377</b>	<b>193.997.126.061</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251	V.2b	245.200.000.000	98.000.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.2b	96.000.000.000	96.000.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.2b	(250.953.623)	(2.873.939)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>1.248.161.469</b>	<b>1.046.005.403</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9b	1.138.303.895	924.694.727
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		109.857.574	121.310.676
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>1.203.977.579.954</b>	<b>1.021.399.175.384</b>

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

Địa chỉ: Thôn Trung, Xã Ô Diên, TP Hà Nội, Việt Nam.

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

### Bảng cân đối kế toán riêng (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>335.515.106.243</b>	<b>217.314.968.960</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>265.996.671.104</b>	<b>192.371.677.760</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	45.036.382.450	50.517.563.693
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	28.413.226.506	6.651.832.000
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	7.094.600.888	608.940.728
4. Phải trả người lao động	314		1.371.885.146	690.300.000
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	25.421.149.291	209.245.473
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16	365.030.248	212.919.240
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.17a	156.783.011.437	131.969.491.488
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.18	1.511.385.138	1.511.385.138
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>69.518.435.139</b>	<b>24.943.291.200</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337		-	-
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.16b	69.518.435.139	24.943.291.200
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

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

Địa chỉ: Thôn Trung, Xã Ô Diên, TP Hà Nội, Việt Nam.

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bảng cân đối kế toán riêng (tiếp theo)**

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>868.462.473.711</b>	<b>804.084.206.424</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.19</b>	<b>868.462.473.711</b>	<b>804.084.206.424</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		777.413.560.000	777.413.560.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		777.413.560.000	777.413.560.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(71.250.000)	(71.250.000)
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		764.692.569	764.692.569
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		90.355.471.142	25.977.203.855
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		25.977.203.855	12.509.033.691
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		64.378.267.287	13.468.170.164
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>1.203.977.579.954</b>	<b>1.021.399.175.384</b>

Người lập biểu



Trần Thị Nga

Kế toán trưởng



Trần Thị Nga



Nguyễn An Ngọc

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

Địa chỉ: Thôn Trung, Xã Ô Diên, TP Hà Nội, Việt Nam.

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	597.639.060.018	483.260.325.913
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		597.639.060.018	483.260.325.913
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	491.222.258.624	442.697.424.796
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		106.416.801.394	40.562.901.117
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	239.899.567	1.680.837.361
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	7.969.369.728	8.841.937.402
Trong đó: chi phí lãi vay	23		7.718.310.701	8.666.757.716
8. Chi phí bán hàng	25	VI.5	14.474.506.457	11.098.543.678
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	7.333.832.609	6.831.004.357
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		76.878.992.167	15.472.253.041
11. Thu nhập khác	31	VI.7	17.631.370	182.719.250
12. Chi phí khác	32	VI.8	268.775.722	567.848.836
13. Lợi nhuận khác	40		(251.144.352)	(385.129.586)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		76.627.847.815	15.087.123.455
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.9	12.238.127.426	1.607.500.189
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		11.453.102	11.453.102
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		64.378.267.287	13.468.170.164

Người lập biểu

Trần Thị Nga

Kế toán trưởng

Trần Thị Nga

Lập, ngày 31 tháng 03 năm 2026

Chủ tịch Hội đồng quản trị



Nguyễn An Ngọc

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

Địa chỉ: Thôn Trung, Xã Ô Diên, TP Hà Nội, Việt Nam.

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		76.627.847.815	15.087.123.455
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		18.529.228.520	18.397.850.616
- Các khoản dự phòng	03		1.757.648.320	1.035.886.730
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(218.870)	(846.598)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(226.403.166)	(1.781.493.733)
- Chi phí lãi vay	06		7.718.310.701	8.666.757.716
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		104.406.413.320	41.405.278.186
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		66.155.012.296	(114.298.741)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		14.466.142.819	(33.543.108.225)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		42.663.160.890	12.415.983.542
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(181.671.497)	(190.238.426)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(7.775.087.073)	(8.609.981.344)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(6.044.491.651)	(1.611.205.518)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		-	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>213.689.479.104</b>	<b>9.752.429.474</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(37.650.285.805)	(1.402.072.815)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		-	2.620.000.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(42.570.000.000)	(40.800.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		6.025.924.079	57.362.172.324
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(202.200.000.000)	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		55.000.000.000	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		61.452.620	1.328.494.679
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(221.332.909.106)</b>	<b>19.108.594.188</b>



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

Địa chỉ: Thôn Trung, Xã Ô Diên, TP Hà Nội, Việt Nam.

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)**

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

### I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

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

#### 2. **Khái quát về Công ty**

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

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

*Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần thứ 14: 777.413.560.000 đồng.*

*Vốn điều lệ thực góp tại thời điểm 31/12/2025: 777.413.560.000 đồng.*

#### 3. **Trụ sở hoạt động**

Địa chỉ : Thôn Trung, Xã Ô Diên, TP Hà Nội, Việt Nam.

Điện thoại : 0243.3631063

Mã số thuế : 0 5 0 0 3 8 3 5 8 3

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

5. **Ngành nghề kinh doanh** :

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

#### 6. **Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

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

#### 7. **Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên BCTC**

Số liệu BCTC cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 hoàn toàn nhất quán và đảm bảo tính so sánh được với số liệu BCTC cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

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

Địa chỉ: Thôn Trung, Xã Ô Diên, TP Hà Nội, Việt Nam.

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)

## 8. Nhân viên.

Tại ngày 31/12/2025 Công ty có 275 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 386 nhân viên).

## 9. Cấu trúc doanh nghiệp:

Các đơn vị trực thuộc hạch toán độc lập:

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

Các công ty con:

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

Các công ty liên kết:

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Ngành nghề kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp TT	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng và Phát triển đô thị Thăng Long Thái Nguyên	Km56 Cao Tốc Thái Nguyên - Chợ Mới, Xóm Xuân Thành, Xã Phú Lương, Tỉnh Thái Nguyên, Việt Nam	Bất động sản	48%	48%

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

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

### 1. Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

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

Địa chỉ: Thôn Trung, Xã Ô Diên, TP Hà Nội, Việt Nam.

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)**

## 2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do việc thu, chi chủ yếu được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

## III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

### 1. Chuẩn mực kế toán áp dụng

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

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

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

## IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

### 1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

Những người sử dụng các Báo cáo tài chính riêng này nên đọc các Báo cáo tài chính riêng này kết hợp với các Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các Công ty con ("Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của cả Tập đoàn.

### 2. 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 hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

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

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

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

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

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm từ các giao dịch bằng ngoại tệ của các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ và chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ sau khi bù

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

Địa chỉ: Thôn Trung, Xã Ô Diên, TP Hà Nội, Việt Nam.

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)**

trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính.

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

Tỷ giá sử dụng để quy đổi tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2025 cụ thể như sau:

Các khoản tiền gửi ngân hàng là tỷ giá mua vào của Ngân hàng TMCP Quân đội là 26.085 VND/USD.

#### 4. Các khoản đầu tư tài chính

##### *Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi doanh nghiệp có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. 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 một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay 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 nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau khi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Doanh nghiệp nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

##### *Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết*

###### *Công ty con*

Công ty con là doanh nghiệp chịu sự kiểm soát của Doanh nghiệp. Việc kiểm soát đạt được khi Doanh nghiệp có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp đó.

###### *Công ty liên kết*

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Doanh nghiệp có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhưng không kiểm soát các chính sách này.

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá trị khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

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

Địa chỉ: Thôn Trung, Xã Ô Diên, TP Hà Nội, Việt Nam.

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)**

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

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được trích lập khi công ty con, công ty liên kết bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên doanh, liên kết và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Doanh nghiệp so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên kết. Nếu công ty con, công ty liên kết là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con, công ty liên kết cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính toán được ghi nhận vào chi phí tài chính.

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

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

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

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

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

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

### **5. Các khoản phải thu**

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

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

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

Địa chỉ: Thôn Trung, Xã Ô Diên, TP Hà Nội, Việt Nam.

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)**

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa công ty và người mua là đơn vị độc lập với công ty, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

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

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:
  - 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ trên 6 tháng đến dưới 1 năm;
  - 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm;
  - 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm;
  - 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên.

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

### 6. Hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu, hàng hóa: bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.
- Thành phẩm: bao gồm chi phí nguyên vật liệu, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung có liên quan tiếp được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường/chi phí quyền sử dụng đất, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình đầu tư xây dựng thành phẩm bất động sản.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: chỉ bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong năm sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng. Giá trị hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên

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

### 7. Chi phí trả trước

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

#### **Công cụ, dụng cụ**

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

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

Địa chỉ: Thôn Trung, Xã Ô Diên, TP Hà Nội, Việt Nam.

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)**

## 8. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.

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

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

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

## 9. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

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

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

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

## 10. Vốn chủ sở hữu

### *Vốn chủ sở hữu*

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

### *Thặng dư vốn cổ phần*

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung hoặc chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

### *Trích lập các quỹ*

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

Địa chỉ: Thôn Trung, Xã Ô Diên, TP Hà Nội, Việt Nam.

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)**

Các quỹ được trích lập trong năm căn cứ theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông và sử dụng theo Điều lệ Công ty.

## 11. Phân phối lợi nhuận

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

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

## 12. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

### a) Doanh thu bán hàng

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

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua.
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hoá, đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hoá (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác).
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng

### b) Doanh thu xây dựng

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

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

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

### c) Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp.
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

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

Địa chỉ: Thôn Trung, Xã Ô Diên, TP Hà Nội, Việt Nam.

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)**

- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

### **d) Tiền lãi**

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

### **e) Cổ tức và lợi nhuận được chia**

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tặng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được/được ghi nhận theo mệnh giá.

### **13. Giá vốn hàng bán.**

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

### **14. Chi phí đi vay**

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

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

### **15. Thuế thu nhập doanh nghiệp**

#### ***Thuế thu nhập hiện hành***

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

### **16. Bên liên quan**

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

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

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

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

Địa chỉ: Thôn Trung, Xã Ô Diên, TP Hà Nội, Việt Nam.

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)****V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG****1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền mặt	1.446.175.920	1.210.541.084
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	83.659.190.789	22.149.372.869
<b>Cộng</b>	<b><u>85.105.366.709</u></b>	<b><u>23.359.913.953</u></b>

**2. Đầu tư tài chính****a. Đầu tư tài chính ngắn hạn**

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá gốc</u>	<u>Giá trị ghi sổ</u>	<u>Giá gốc</u>	<u>Giá trị ghi sổ</u>
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	3.494.187.658	3.494.187.658	8.785.161.191	8.785.161.191
<b>Cộng</b>	<b><u>3.494.187.658</u></b>	<b><u>3.494.187.658</u></b>	<b><u>8.785.161.191</u></b>	<b><u>8.785.161.191</u></b>

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

**b. Đầu tư tài chính dài hạn**

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá gốc</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá gốc</u>	<u>Dự phòng</u>
<b>Đầu tư vào công ty con</b>	<b>245.200.000.000</b>	<b>(250.953.623)</b>	<b>98.000.000.000</b>	<b>-</b>
Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại và Sản xuất Ván ép Thăng Long (a)	69.000.000.000	-	69.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Công trình Văn hóa Thăng Long (b)	29.000.000.000	-	29.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Sản xuất và Thương mại Thăng Long Bắc Kạn (c)	60.500.000.000	(250.953.623)	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Công nghiệp Thái Nguyên (d)	45.900.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghiệp Tây Hà Nội (e)	40.800.000.000	-	-	-
<b>Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết</b>	<b>96.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>96.000.000.000</b>	<b>(2.873.939)</b>
Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng và Phát triển đô thị Thăng Long Thái Nguyên (g)	96.000.000.000	-	96.000.000.000	(2.873.939)
<b>Cộng</b>	<b><u>341.200.000.000</u></b>	<b><u>(250.953.623)</u></b>	<b><u>194.000.000.000</u></b>	<b><u>(2.873.939)</u></b>

(a) Là khoản đầu tư góp vốn vào Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại và Sản xuất Ván ép Thăng Long số tiền 69.000.000.000 VND, tương đương tỷ lệ 98,57% vốn điều lệ.

(b) Là khoản đầu tư góp vốn vào Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Công trình Văn hóa Thăng Long (trước là Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Chế biến Lâm Sản Thăng Long) số tiền 29.000.000.000 VND, tương đương tỷ lệ 74,36% vốn điều lệ.

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

Địa chỉ: Thôn Trung, Xã Ô Diên, TP Hà Nội, Việt Nam.

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)

(c) Là khoản đầu tư góp vốn vào Công ty Cổ phần Sản xuất và Thương mại Thăng Long Bắc Kạn số tiền 60.500.000.000 VND, tương đương tỷ lệ 55,00% vốn điều lệ nhằm thực hiện dự án Nhà máy sản xuất ván ép công nghiệp Thăng Long Bắc Kạn

(d) Là khoản đầu tư góp vốn vào Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Công nghiệp Thái Nguyên số tiền 45.900.000.000 VND, tương đương tỷ lệ 51,00% vốn điều lệ nhằm thực hiện dự án Cụm công nghiệp Cầu Bình, huyện Phú Lương, tỉnh Thái Nguyên.

(e) Là khoản đầu tư góp vốn vào Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghiệp Tây Hà Nội số tiền 40.800.000.000 VND, tương đương tỷ lệ 51,00% vốn điều lệ nhằm thực hiện dự án Cụm công nghiệp Đan Phượng – Giai đoạn 3, huyện Đan Phượng.

(g) Là khoản đầu tư góp vốn vào Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng và Phát triển đô thị Thăng Long Thái Nguyên số tiền 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.

### 3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Phải thu các bên liên quan</b>	<b>395.410.248</b>	<b>-</b>	<b>889.497.008</b>	<b>-</b>
Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại và Sản xuất Ván ép Thăng Long	-	-	66.696.760	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Công trình Văn hóa Thăng Long	219.780.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư XD và CBL S An Khang	175.630.248	-	822.800.248	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Hạ tầng Tre Việt	66.000.000	-	-	-
<b>Phải thu các khách hàng khác</b>	<b>76.370.065.327</b>	<b>(5.013.895.455)</b>	<b>102.267.957.988</b>	<b>(3.509.726.819)</b>
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)
Công ty TNHH Một thành viên ván ép Tây Hà Nội	1.052.938.800	-	30.190.000	-
Công ty TNHH MTV xuất nhập khẩu gỗ Hà Nội	1.839.771.585	-	13.452.318.785	-
Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Mê Linh ( CT hạ tầng đầu giá QSD đất )	6.594.172.000	-	6.594.172.000	-
Phòng kinh tế và hạ tầng huyện Lạng Giang - Bắc Giang (Gói thầu số 01: Thi công xây dựng và lắp đặt thiết bị công trình Xây dựng cảnh quan nút GT tại KĐT phía Đông thị trấn Vôi)	492.000.000	-	6.325.158.000	-
Công ty TNHH kỹ nghệ Gỗ HOA NÉT	4.898.257.920	-	20.744.676.720	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển YAMAGUCHI Việt Nam	9.530.268.000	-	-	-
Các khách hàng khác	46.948.761.567	-	50.107.547.028	-
<b>Cộng</b>	<b>76.765.475.575</b>	<b>(5.013.895.455)</b>	<b>103.157.454.996</b>	<b>(3.509.726.819)</b>

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

Địa chỉ: Thôn Trung, Xã Ô Diên, TP Hà Nội, Việt Nam.

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)

### 4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Trả trước cho các bên liên quan</b>	-	-	18.556.454.200	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Hạ tầng Tre Việt (1)	-	-	18.556.454.200	-
<b>Trả trước cho người bán khác</b>	4.199.557.081	(106.779.000)	15.230.886.321	(101.379.000)
Công ty CP thương mại dịch vụ và kỹ thuật PCCC Thăng Long (2)	-	-	9.703.894.019	-
Công ty TNHH DV-TM Sắt Thép Cơ Khí Thiết Kế Xây Dựng Hoàng Nam Phát	630.000.000	-	-	-
Hộ dân Trần Văn Viết	3.000.000.000	-	-	-
Các nhà cung cấp khác	569.557.081	(106.779.000)	5.526.992.302	(101.379.000)
<b>Cộng</b>	<b>4.199.557.081</b>	<b>(106.779.000)</b>	<b>33.787.340.521</b>	<b>(101.379.000)</b>

(1) Là khoản tạm ứng theo hợp đồng thi công xây dựng dự án Cụm Công nghiệp Song Phượng.

(2) Là khoản tạm ứng theo hợp đồng thi công xây dựng dự án Cụm Công nghiệp Hồng Dương.

### 5. Phải thu về cho vay ngắn hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Phải thu các bên liên quan</b>	42.000.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Công nghiệp Thái Nguyên (*)	42.000.000.000	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>42.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

(\*) Là khoản cho vay Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Công nghiệp Thái Nguyên theo hợp đồng ngày 15 tháng 12 năm 2025 nhằm phục vụ giải phóng mặt bằng dự án Cụm Công nghiệp Cầu Bình, Thái Nguyên.

### 6. Các khoản phải thu khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</b>	1.308.653	-	3.501.308.653	-
Tạm ứng	-	-	3.000.000.000	-
Ký cược, ký quỹ	-	-	500.000.000	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	1.308.653	-	1.308.653	-
<b>Cộng</b>	<b>1.308.653</b>	<b>-</b>	<b>3.501.308.653</b>	<b>-</b>

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

Địa chỉ: Thôn Trung, Xã Ô Diên, TP Hà Nội, Việt Nam.

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)

### 7. Dự phòng phải thu khó đòi

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

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

Địa chỉ: Thôn Trung, Xã Ô Diên, TP Hà Nội, Việt Nam.

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)****8. Hàng tồn kho**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	21.678.681.238	-	53.455.151.050	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	407.788.091.168	-	376.250.764.664	-
Thành phẩm	61.439.190.072	-	75.618.701.127	-
Hàng hóa	2.985.019.044	-	3.032.507.500	-
<b>Cộng</b>	<b>493.890.981.522</b>	<b>-</b>	<b>508.357.124.341</b>	<b>-</b>

**9. Chi phí trả trước****a. Chi phí trả trước ngắn hạn**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí CCDC	-	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 thuê hạ tầng	41.391.000	82.783.000
Các chi phí trả trước ngắn hạn khác	77.593.515	90.737.432
<b>Cộng</b>	<b>374.208.542</b>	<b>406.146.213</b>

**b. Chi phí trả trước dài hạn**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí CCDC	605.217.735	426.120.153
Chi phí sửa chữa, bảo dưỡng	141.339.483	-
Chi phí phần mềm	-	1.611.454
Các chi phí trả trước dài hạn khác	391.746.677	496.963.120
<b>Cộng</b>	<b>1.138.303.895</b>	<b>924.694.727</b>

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

Địa chỉ: Thôn Trung, Xã Ô Diên, TP Hà Nội, Việt Nam.

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)

#### 10. Tăng giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
<b>Nguyên giá</b>					
Số đầu năm	135.825.203.891	91.304.958.636	7.132.414.600	186.363.637	234.448.940.764
Mua trong năm	-	80.000.000	-	-	80.000.000
Đầu tư XD/CB hoàn thành	126.449.054	-	-	-	126.449.054
Phân loại lại	-	210.000.000	(210.000.000)	-	-
<b>Số cuối năm</b>	<b>135.951.652.945</b>	<b>91.594.958.636</b>	<b>6.922.414.600</b>	<b>186.363.637</b>	<b>234.655.389.818</b>
<i>Trong đó:</i>					
<i>Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng</i>	1.111.750.389	6.442.855.888	1.234.033.874	-	8.788.640.151
<b>Giá trị hao mòn</b>					
Số đầu năm	37.442.655.058	51.443.694.345	3.769.199.097	31.060.608	92.686.609.108
Khấu hao trong năm	8.596.519.666	9.180.133.027	721.515.219	31.060.608	18.529.228.520
Phân loại lại	-	4.375.000	(4.375.000)	-	-
<b>Số cuối năm</b>	<b>46.039.174.724</b>	<b>60.628.202.372</b>	<b>4.486.339.316</b>	<b>62.121.216</b>	<b>111.215.837.628</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Số đầu năm	98.382.548.833	39.861.264.291	3.363.215.503	155.303.029	141.762.331.656
<b>Số cuối năm</b>	<b>89.912.478.221</b>	<b>30.966.756.264</b>	<b>2.436.075.284</b>	<b>124.242.421</b>	<b>123.439.552.190</b>

Tài sản cố định có nguyên giá và giá trị còn lại tương ứng là 62.133.288.200 VND và 24.397.619.276 VND đang được thế chấp để đảm bảo các khoản vay tại Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Sơn Tây.

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

Địa chỉ: Thôn Trung, Xã Ô Diên, TP Hà Nội, Việt Nam.

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)****11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	Số đầu năm	Chi phí phát sinh trong năm	Kết chuyển vào TSCĐ trong năm	Kết chuyển vào Chi phí trả trước trong năm	Số cuối năm
Xây dựng cơ bản dở dang	-	37.587.141.917	(126.449.054)	(34.681.018)	37.426.011.845
<i>Cải tạo phòng cháy chữa cháy</i>	-	34.681.018	-	(34.681.018)	-
<i>Cải tạo mái nhà máy</i>	-	52.681.818	(52.681.818)	-	-
<i>Cải tạo lò hơi</i>	-	73.767.236	(73.767.236)	-	-
<i>Nhà điều hành các cụm công nghiệp</i>	-	37.426.011.845	-	-	37.426.011.845
<b>Cộng</b>	-	<b>37.587.141.917</b>	<b>(126.449.054)</b>	<b>(34.681.018)</b>	<b>37.426.011.845</b>

**12. Phải trả người bán ngắn hạn**

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b><i>Phải trả các bên liên quan</i></b>	<b>5.605.721.800</b>	<b>3.393.684.000</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Công trình Văn hóa Thăng Long	2.672.514.000	1.912.194.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại và Sản xuất Ván ép Thăng Long	-	1.481.490.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Hạ tầng Tre Việt	2.933.207.800	-
<b><i>Phải trả các nhà cung cấp khác</i></b>	<b>39.430.660.650</b>	<b>47.123.879.693</b>
Công ty TNHH Thuận Hà	4.802.334.512	3.035.063.814
Công ty Cổ phần Đầu tư Sản xuất Thương Mại Gia Phong	-	12.062.952.000
Công ty Cổ phần Gỗ BKG	4.426.432.000	159.022.000
Công ty Cổ phần XNK BKG Home	-	1.386.880.000
Công ty CP thương mại dịch vụ và kỹ thuật PCCC Thăng Long	5.463.964.229	-
Các nhà cung cấp khác	24.737.929.909	30.479.961.879
<b>Cộng</b>	<b>45.036.382.450</b>	<b>50.517.563.693</b>

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

Địa chỉ: Thôn Trung, Xã Ô Diên, TP Hà Nội, Việt Nam.

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)****13. Người mua trả tiền trước**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Trả trước của các bên liên quan</i>	<b>6.829.500.000</b>	-
Bà Lê Thị Ánh (*)	2.572.500.000	-
Bà Trần Thị Thành (**)	4.257.000.000	-
<i>Trả trước của các khách hàng khác</i>	<b>21.583.726.506</b>	<b>6.651.832.000</b>
BQL DA đầu tư XD huyện Đan Phượng (Gói thầu số 03: Toàn bộ chi phí xây dựng và thiết bị thuộc công trình: Trụ Sở BCH QS Xã Đan Phượng )	-	2.900.000.000
BQLDA đầu tư XD huyện Đan Phượng(Gói thầu số 5: Toàn bộ chi phí xây dựng và đảm bảo an toàn giao thông ( Xây dựng đường N17 từ đường N4 đến đê Trung Hà )	-	2.439.229.000
Công ty Cổ phần sản xuất TM Đồ Mộc Việt Nam	-	1.301.403.000
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 Huyền	3.080.790.000	-
Ông Phạm Bình và Bà Nguyễn Thị Bình	3.102.180.000	-
Ông Tạ Thạc Trung và Ông Tạ Văn Tuấn	3.062.940.000	-
Các khách hàng khác	4.714.947.506	11.200.000
<b>Cộng</b>	<b>28.413.226.506</b>	<b>6.651.832.000</b>

(\*) Khoản trả trước theo hợp đồng nguyên tắc số 15/2025/HĐNT-TL ngày 23/05/2025, đã hoàn trả toàn bộ theo biên bản thanh lý số 1603/2026/BTTLTTNT-TL ngày 16/03/2026.

(\*\*) Khoản trả trước theo hợp đồng nguyên tắc số 16/2025/HĐNT-TL ngày 27/05/2025, đã hoàn trả toàn bộ theo biên bản thanh lý số 2603/2026/BTTLTTNT-TL ngày 26/03/2026.

**14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	<u>Số đầu năm</u>		<u>Phát sinh trong năm</u>		<u>Số cuối năm</u>	
	<u>Phải nộp</u>	<u>Phải thu</u>	<u>Số phải nộp</u>	<u>Số đã nộp</u>	<u>Phải nộp</u>	<u>Phải thu</u>
Thuế GTGT hàng bán nội địa	215.023.863	4.283.566.398	14.948.188.138	(10.373.210.636)	709.831.755	203.396.788
Thuế thu nhập doanh nghiệp	393.916.865	202.783.507	12.238.127.426	(6.044.491.651)	6.384.769.133	-
Thuế thu nhập cá nhân	-	-	4.365.750	(4.365.750)	-	-
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)	-	-
<b>Cộng</b>	<b>608.940.728</b>	<b>4.487.349.905</b>	<b>27.261.473.040</b>	<b>(16.492.859.763)</b>	<b>7.094.600.888</b>	<b>204.396.788</b>

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

**Thuế giá trị gia tăng**

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ. Thuế suất 8%, 10%.

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

Địa chỉ: Thôn Trung, Xã Ô Diên, TP Hà Nội, Việt Nam.

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)**

#### *Thuế thu nhập doanh nghiệp*

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

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

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

#### *Các loại thuế khác*

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

#### 15. Chi phí phải trả ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i>	<u>25.421.149.291</u>	<u>209.245.473</u>
Chi phí lãi vay phải trả	-	56.776.372
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác (*)	<u>25.421.149.291</u>	<u>152.469.101</u>
<b>Cộng</b>	<b><u>25.421.149.291</u></b>	<b><u>209.245.473</u></b>

(\*) Là Chi phí phải trả dự án Song Phượng và dự án Hồng Dương.

#### 16. Phải trả ngắn hạn khác

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải trả các đơn vị và cá nhân khác</i>	<u>365.030.248</u>	<u>212.919.240</u>
Kinh phí công đoàn	<u>365.030.248</u>	<u>212.919.240</u>
<b>Cộng</b>	<b><u>365.030.248</u></b>	<b><u>212.919.240</u></b>

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

Địa chỉ: Thôn Trung, Xã Ô Diên, TP Hà Nội, Việt Nam.

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)****17. Vay và nợ thuê tài chính****a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số dư	Số có khả năng trả nợ	Số dư	Số có khả năng trả nợ
<i>Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i>	<i>156.783.011.437</i>	<i>156.783.011.437</i>	<i>131.969.491.488</i>	<i>131.969.491.488</i>
Vay ngắn hạn ngân hàng	119.879.429.410	119.879.429.410	121.104.368.688	121.104.368.688
Ngân hàng Nông nghiệp & PTNT - CN Đan Phượng (1)	13.949.839.545	13.949.839.545	26.916.163.800	26.916.163.800
Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Sơn Tây (2)	105.929.589.865	105.929.589.865	94.188.204.888	94.188.204.888
Vay ngắn hạn các cá nhân	300.000.000	300.000.000	-	-
Vay dài hạn đến hạn trả (Xem chi tiết thuyết minh số V.17b)	36.603.582.027	36.603.582.027	10.865.122.800	10.865.122.800
Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Sơn Tây (3)	15.829.582.027	15.829.582.027	10.865.122.800	10.865.122.800
Ngân hàng Nông nghiệp & PTNT - CN Tây Đô (4)	20.774.000.000	20.774.000.000	-	-
<b>Cộng</b>	<b>156.783.011.437</b>	<b>156.783.011.437</b>	<b>131.969.491.488</b>	<b>131.969.491.488</b>

(1) Là khoản vay Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Đan Phượng Tây Đô theo Hợp đồng tín dụng số 2211-LAV202401402 ngày 28 tháng 10 năm 2024, hạn mức cấp tín dụng 27.000.000.000 VND; mục đích bổ sung vốn lưu động để thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2024-2025; thời hạn duy trì hạn mức cấp tín dụng đến ngày 28/10/2025. Lãi suất và thời hạn cho vay được quy định trong từng giấy nhận nợ. Tài sản đảm bảo bao gồm:

+ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 2628/2025 ngày 08/10/2025, được VPCC Vũ Nhân công chứng ngày 08/10/2025. Tài sản thế chấp là đất ở 92,7 m<sup>2</sup> tại Khu cụm 4, Trục đường Đan Hoài, xã Liên Hà, huyện Đan Phượng, Thành phố Hà Nội (nay là Khu cụm 4, Trục đường Đan Hoài, xã Ô Diên, 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 D1847663, số vào sổ cấp GCN: CH 02502 do UBND huyện Đan Phượng cấp ngày 11/01/2023 mang tên ông Nguyễn An Ngọc, ngày 25/12/2024 tặng cho toàn phần thửa đất cho ông Nguyễn An Quân. Giá trị tài sản thế chấp là 16.686.000.000 VND.

+ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 2683/2025 ngày 08/10/2025. Tài sản thế chấp là đất ở 85,7 m<sup>2</sup> tại Khu cụm 4, Trục đường Đan Hoài, xã Liên Hà, huyện Đan Phượng, Thành phố Hà Nội (nay là Khu cụm 4, Trục đường Đan Hoài, xã Ô Diên, 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 D1847670, số vào sổ cấp GCN: CH 02501 do UBND huyện Đan Phượng cấp ngày 11/01/2023 mang tên ông Nguyễn An Ngọc, ngày 25/12/2024 tặng cho toàn phần thửa đất cho ông Nguyễn An Quân. Giá trị tài sản thế chấp là 15.426.000.000 VND.

(2) Là khoản vay Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Sơn Tây theo Hợp đồng cấp tín dụng số 334861.25.2711868.TD ngày 15 tháng 09 năm 2025, giá trị hạn mức tín dụng 210.000.000.000 VND gồm:

+ Hạn mức cho vay: 130.000.000.000 VND;

+ Hạn mức bảo lãnh thanh toán: 15.000.000.000 VND.

+ Hạn mức ngoài bảo lãnh thanh toán: 80.000.000.000 VND

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

Địa chỉ: Thôn Trung, Xã Ô Diên, TP Hà Nội, Việt Nam.

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)**

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 11/9/2026.

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 D1737388 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 D1737389 ngày cấp 04/11/2022 thuộc sở hữu của ông Nguyễn An Ngọc và bà Trần Thị Thành.

+ 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 rời (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 rời (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

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

Địa chỉ: Thôn Trung, Xã Ô Diên, TP Hà Nội, Việt Nam.

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)**

đồng bộ tháo rời mới 100% sản xuất năm 2019 theo Hợp đồng mua bán số 20190820/AN.PHAT-ĐO.THI.THANG.LONG ngày 20/08/2019 và Phụ lục hợp đồng số 01-20190820/AN.PHAT-ĐO.THI.THANG.LONG, hóa đơn VAT số 0000491 ngày 11/11/2019.

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

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

+ Máy móc thiết bị : 02 máy mài bóng tấm ván Model: SR-R1300A, 01 Máy mài bóng tấm ván Model: SR-P1300A; 01 máy may ván cố định QSCT-6A; 04 máy ép sơ bộ đặt cố định SR-4x8LY theo hợp đồng số 01.2018/XNK TL TRUNGVIEETHANGLONG 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 TRUNGVIEET-LONG 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 TRUNGVIEET-THANG LONG ngày 09/07/2018, hóa đơn VAT số 0000328 ngày 28/09/2018.

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

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

	Số đầu năm	Số phát sinh trong năm	Kết chuyển từ vay và nợ dài hạn	Số tiền vay đã trả trong năm	Số cuối năm
Vay ngắn hạn ngân hàng	121.104.368.688	252.303.929.816	-	(253.528.869.094)	119.879.429.410
Vay ngắn hạn các cá nhân	-	67.660.000.000	-	(67.360.000.000)	300.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả	10.865.122.800	-	28.774.000.000	(3.035.540.773)	36.603.582.027
<b>Cộng</b>	<b>131.969.491.488</b>	<b>319.963.929.816</b>	<b>28.774.000.000</b>	<b>(323.924.409.867)</b>	<b>156.783.011.437</b>

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

Địa chỉ: Thôn Trung, Xã Ô Diên, TP Hà Nội, Việt Nam.

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)****b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số dư	Số có khả năng trả nợ	Số dư	Số có khả năng trả nợ
Vay dài hạn ngân hàng	69.518.435.139	69.518.435.139	24.943.291.200	24.943.291.200
Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Sơn Tây (3)	-	-	24.943.291.200	24.943.291.200
Ngân hàng Nông nghiệp & PTNT - CN Tây Đô (4)	69.518.435.139	69.518.435.139	-	-
<b>Cộng</b>	<b>69.518.435.139</b>	<b>69.518.435.139</b>	<b>24.943.291.200</b>	<b>24.943.291.200</b>

(3) Là khoản vay Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Sơn Tây theo 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/HĐTD-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

(4) Là khoản vay Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Tây Đô theo Hợp đồng tín dụng số 2211-LAV-202500230 ngày 04 tháng 03 năm 2025, số tiền vay tối đa 150.000.000.000 VND; mục đích vay bù đắp tài chính và thanh toán các chi phí để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp Hồng Dương, xã Hồng Dương, huyện Thanh Oai, TP. Hà Nội; thời hạn vay 60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên.

Tài sản đảm bảo là: Toàn bộ dự án đầu tư xây dựng Hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp Hồng Dương tại xã Hồng Dương, huyện Thanh Oai, TP. Hà Nội; quyền tài sản của Công ty về khai thác, quản lý Dự án đầu tư và quyền tài sản khác hoặc tài sản khác thuộc Dự án đầu tư. Giá trị tài sản đảm bảo tạm tính 256.559.000.000 VND theo hợp đồng thế chấp Dự án đầu tư số 00198 ngày 14/01/2025.

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

	Số đầu năm	Số phát sinh trong năm	Số tiền vay đã trả trong năm	Kết chuyển sang	Số cuối năm
				vay và nợ ngắn hạn	
Vay dài hạn ngân hàng	24.943.291.200	99.992.435.139	(26.643.291.200)	(28.774.000.000)	69.518.435.139
<b>Cộng</b>	<b>24.943.291.200</b>	<b>99.992.435.139</b>	<b>(26.643.291.200)</b>	<b>(28.774.000.000)</b>	<b>69.518.435.139</b>

**18. Quỹ khen thưởng phúc lợi**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Quỹ khen thưởng	755.692.569	755.692.569
Quỹ phúc lợi	755.692.569	755.692.569
<b>Cộng</b>	<b>1.511.385.138</b>	<b>1.511.385.138</b>

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

Địa chỉ: Thôn Trung, Xã Ô Diên, TP Hà Nội, Việt Nam.

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)****19. Vốn chủ sở hữu**

	<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>	<b>Thặng dư vốn cổ phần</b>	<b>Quỹ đầu tư phát triển</b>	<b>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối</b>	<b>Cộng</b>
Số đầu năm trước	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 trước	-	-	-	13.468.170.164	13.468.170.164
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>777.413.560.000</b>	<b>(71.250.000)</b>	<b>764.692.569</b>	<b>25.977.203.855</b>	<b>804.084.206.424</b>
Số dư đầu năm nay	777.413.560.000	(71.250.000)	764.692.569	25.977.203.855	804.084.206.424
Lợi nhuận trong năm nay	-	-	-	64.378.267.287	64.378.267.287
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>777.413.560.000</b>	<b>(71.250.000)</b>	<b>764.692.569</b>	<b>90.355.471.142</b>	<b>868.462.473.711</b>

**Cổ phiếu**

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

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

**Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu:**

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

**20. Các khoản mục ngoài Bảng Cân đối kế toán riêng a, Ngoại tệ**

	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
Tiền gửi ngân hàng (USD)	3.278,35	8.465,98

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

Địa chỉ: Thôn Trung, Xã Ô Diên, TP Hà Nội, Việt Nam.

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)

### VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

#### 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm	387.455.768.906	383.409.953.582
Doanh thu cung cấp dịch vụ	686.000.000	2.579.708.000
Doanh thu hợp đồng xây dựng	39.360.411.112	97.270.664.331
Doanh thu cho thuê đất	170.136.880.000	-
<b>Cộng</b>	<b><u>597.639.060.018</u></b>	<b><u>483.260.325.913</u></b>

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

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại và Sản xuất Ván ép Thăng Long	1.339.475.000	4.039.644.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Công trình Văn hóa Thăng Long	1.284.862.500	3.130.723.500
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Hạ tầng Tre Việt	60.000.000	615.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư XD và CBLS An Khang	2.339.625.000	4.048.417.360

#### 2. Giá vốn hàng bán

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Giá vốn của hàng hóa đã bán	72.097.083.584	122.043.170.314
Giá vốn của thành phẩm đã bán	271.856.606.751	227.247.933.873
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	689.565.364	1.424.125.985
Giá vốn của hợp đồng xây dựng	36.151.639.009	91.982.194.624
Giá vốn cho thuê đất	110.427.363.916	-
<b>Cộng</b>	<b><u>491.222.258.624</u></b>	<b><u>442.697.424.796</u></b>

#### 3. Doanh thu hoạt động tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi tiền gửi, cho vay	226.403.166	1.675.975.565
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh	13.277.531	4.015.198
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	218.870	846.598
<b>Cộng</b>	<b><u>239.899.567</u></b>	<b><u>1.680.837.361</u></b>

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

Địa chỉ: Thôn Trung, Xã Ô Diên, TP Hà Nội, Việt Nam.

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)****4. Chi phí hoạt động tài chính**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí lãi vay	7.718.310.701	8.666.757.716
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh	2.979.343	17.684.106
Dự phòng giảm giá đầu tư	248.079.684	2.873.939
Chi phí tài chính khác	-	154.621.641
<b>Cộng</b>	<b><u>7.969.369.728</u></b>	<b><u>8.841.937.402</u></b>

**5. Chi phí bán hàng**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí vật liệu, bao bì	128.813.054	121.077.192
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	-	4.444.444
Các chi phí khác	14.345.693.403	10.973.022.042
<b>Cộng</b>	<b><u>14.474.506.457</u></b>	<b><u>11.098.543.678</u></b>

**6. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí cho nhân viên	3.476.896.019	3.214.962.952
Chi phí vật liệu quản lý	173.185.127	147.038.360
Chi phí đồ dùng văn phòng	138.982.264	221.668.066
Chi phí khấu hao tài sản cố định	406.397.946	253.932.665
Thuế, phí và lệ phí	8.365.750	209.159.451
Dự phòng/(Hoàn nhập) dự phòng phải thu khó đòi	1.509.568.636	1.033.012.791
Chi phí dịch vụ mua ngoài	832.384.550	1.075.862.090
Các chi phí khác	788.052.317	675.367.982
<b>Cộng</b>	<b><u>7.333.832.609</u></b>	<b><u>6.831.004.357</u></b>

**7. Thu nhập khác**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi thanh lý, nhượng bán tài sản cố định, bất động sản đầu tư	-	181.818.182
Thu nhập từ bảo hiểm	10.992.400	-
Thu nhập khác	6.638.970	901.068
<b>Cộng</b>	<b><u>17.631.370</u></b>	<b><u>182.719.250</u></b>

**8. Chi phí khác**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lỗ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	-	76.300.014
Thuế bị phạt, bị truy thu, BHXH chậm nộp, phạt hành chính	155.416.958	287.538.955
Chi phí khác	113.358.764	204.009.867
<b>Cộng</b>	<b><u>268.775.722</u></b>	<b><u>567.848.836</u></b>

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

Địa chỉ: Thôn Trung, Xã Ô Diên, TP Hà Nội, Việt Nam.

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)****9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	76.627.847.815	15.087.123.455
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:		
- Các khoản điều chỉnh tăng	211.510.211	1.467.296.102
<i>Thuế bị phạt, bị truy thu, BHXH chậm nộp</i>	268.775.722	1.524.561.613
<i>Chi phí khác</i>	155.416.958	287.538.955
<i>Dự phòng phải thu khó đòi</i>	113.358.764	204.009.867
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	1.033.012.791
<i>Lãi phát sinh trong quá trình tổng hợp</i>	(57.265.511)	(57.265.511)
Thu nhập chịu thuế	(57.265.511)	(57.265.511)
Thu nhập được miễn thuế tại Chi nhánh Miền Trung	76.839.358.026	16.554.419.557
Thu nhập tính thuế	-	-
<i>Thu nhập tính thuế TNDN với thuế suất 10%</i>	76.839.358.026	16.554.419.557
<i>Thu nhập tính thuế TNDN với thuế suất 20%</i>	20.868.793.106	12.892.087.911
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp</b>	<b>55.970.564.920</b>	<b>3.662.331.646</b>
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp được miễn, giảm tại Chi nhánh Miền Trung</b>	<b>13.280.992.294</b>	<b>2.021.675.120</b>
<b>Điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của các năm trước</b>	<b>(1.043.439.655)</b>	<b>(644.604.396)</b>
	<b>574.787</b>	<b>230.429.465</b>
<b>Tổng Thuế thu nhập doanh nghiệp còn phải nộp</b>	<b>12.238.127.426</b>	<b>1.607.500.189</b>

**10. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu**

Doanh nghiệp không tính chi tiêu này trên Báo cáo tài chính riêng vì theo quy định tại chuẩn mực kế toán số 30 về “Lãi trên cổ phiếu” yêu cầu trường hợp Doanh nghiệp phải lập cả Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất thì chỉ phải trình bày thông tin về lãi trên cổ phiếu theo qui định của chuẩn mực này trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

**11. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	369.585.429.935	285.796.195.735
Chi phí nhân công	42.289.812.856	37.889.534.775
Chi phí khấu hao tài sản cố định	18.529.228.520	18.397.850.616
Dự phòng phải thu khó đòi	1.509.568.636	1.033.012.791
Chi phí dịch vụ mua ngoài	11.022.026.278	12.601.157.533
Chi phí khác	15.468.622.094	16.271.299.422
<b>Cộng</b>	<b>458.404.688.319</b>	<b>371.989.050.872</b>

**VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi tiền gửi nhập gốc	164.950.546	347.480.886

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

Địa chỉ: Thôn Trung, Xã Ô Diên, TP Hà Nội, Việt Nam.

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng** (tiếp theo)

#### VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

##### 1. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính riêng.

##### 2. Thông tin về các bên liên quan

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

##### A, Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị và các thành viên Ban điều hành (Ban lãnh đạo, kế toán trưởng). Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

##### Các cá nhân có liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt

##### Mối quan hệ

Bà Trần Thị Thành	Vợ Chủ tịch HĐQT
Ông Nguyễn An Bích	Em trai Chủ tịch HĐQT
Ông Nguyễn An Dũng	Con trai Chủ tịch HĐQT
Ông Nguyễn An Quân	Con trai Chủ tịch HĐQT
Ông Nguyễn Duy Sơn	Thành viên HĐQT Con rể Chủ tịch HĐQT
Bà Lê Thị Ánh	Con dâu Chủ tịch HĐQT
Bà Nguyễn Thị Kim Tuyến	Con dâu Chủ tịch HĐQT
Bà Lê Thị Huyền Thanh	Trưởng BKS
Ông Trần Đức Mưu	Thành viên BKS

##### *Giao dịch với bên liên quan*

Các nghiệp vụ chính phát sinh trong năm giữa Công ty với các bên liên quan là thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt, như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<b>Bà Lê Thị Ánh</b>		
Trả tiền vay	-	225.500.000
Trả trước tiền thuê đất	2.572.500.000	-
<b>Bà Trần Thị Thành</b>		
Trả trước tiền thuê đất	4.257.000.000	-

Tại ngày kết thúc năm tài chính, công nợ với các bên liên quan là thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt được trình bày chi tiết tại thuyết minh số V.13./.

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

Địa chỉ: Thôn Trung, Xã Ô Diên, TP Hà Nội, Việt Nam.

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)**

### ***Cam kết bảo lãnh***

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

<b>Tài sản đảm bảo</b>	<b>Giá trị tài sản đảm bảo</b>
Quyền sử dụng đất tại Thôn Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng, Thành phố Hà Nội theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 10/2018 ngày 02/01/2018, được VPCC Vũ Nhân 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 Nhân công chứng ngày 09/06/2021 và Văn bản sửa đổi Hợp đồng thế chấp ngày 02/07/2022 giữa Ngân hàng và ông Nguyễn An Ngọc và bà Trần Thị Thành	25.142.000.000 VND
Bất động sản tại địa chỉ khu cụm 4, trục đường Đan Hoài, xã Liên Hà, huyện Đan Phượng số GCN DI737388 ngày cấp 04/11/2022 thuộc sở hữu của ông Nguyễn An Ngọc và bà Trần Thị Thành.	7.867.491.800 VND
Bất động sản tại địa chỉ khu cụm 4, trục đường Đan Hoài, xã Liên Hà, huyện Đan Phượng số GCN DI737389 ngày cấp 04/11/2022 thuộc sở hữu của ông Nguyễn An Ngọc và bà Trần Thị Thành.	7.196.732.200 VND
Bất động sản tại thửa đất số 356, tờ bản đồ số 2, địa chỉ: Cụm 2, xã Liên Trung, huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 493957 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 18/10/2019 cho ông Nguyễn Thanh Hải.	16.893.860.457 VND
Xe ô tô con nhãn hiệu Lexus RX350, biển kiểm soát 30A-859.26 theo Chứng nhận đăng ký xe ô tô số 136677 do Phòng Cảnh sát giao thông Công an thành phố Hà Nội cấp ngày 11/05/2016 cho ông Nguyễn An Ngọc.	1.070.000.000 VND

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

<b>Họ và tên</b>	<b>Chức Vụ</b>	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
Ông Nguyễn An Ngọc	Chủ tịch HĐQT	305.760.000	257.630.000
Ông Nguyễn An Quân	Thành viên HĐQT	183.000.000	170.400.000
Ông Phạm Văn Cường	Thành viên HĐQT	147.000.000	139.520.000
	Tổng giám đốc, Thành viên		
Ông Phạm Văn Tuyển	HĐQT	183.000.000	175.755.000
Ông Nguyễn Thanh Hải	Thành viên HĐQT	135.900.000	114.040.000
Bà Lê Thị Huyền			
Thanh	Trưởng ban kiểm soát	93.000.000	81.000.000
Bà Trương Thị Hà	Thành viên BKS	89.760.000	71.990.000
Bà Lê Thùy Dung	Thành viên BKS	96.750.000	-
Bà Trần Thị Nga	Kế toán trưởng	141.000.000	135.000.000

### **B, Giao dịch với các bên liên quan khác**

Các bên liên quan khác với Doanh nghiệp bao gồm: các công ty con, các công ty liên kết, cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát, các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết ở Doanh nghiệp và các thành viên mật thiết trong gia đình của họ, các doanh nghiệp do các nhân viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết của Doanh nghiệp và các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

Các bên liên quan khác với Doanh nghiệp gồm:

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

Địa chỉ: Thôn Trung, Xã Ô Diên, TP Hà Nội, Việt Nam.

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)

### Bên liên quan khác

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Công trình Văn hóa Thăng Long  
Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại và Sản xuất Ván ép Thăng Long  
Công ty Cổ phần Sản xuất và Thương mại Thăng Long Bắc Kạn  
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Công nghiệp Thái Nguyên  
Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghiệp Tây Hà Nội  
Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng và Phát triển đô thị Thăng Long Thái Nguyên  
Công ty Cổ phần đầu tư XD và CBLS An Khang

### Mối quan hệ

Công ty con  
Công ty liên kết  
Bà Nguyễn Thị Thu Hằng người đại diện là con dâu chủ tịch HĐQT  
Ông Nguyễn An Quân là người đại diện  
Ông Phạm Văn Cường thành viên HĐQT là người đại diện

Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long Nghệ An

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Hạ tầng Tre Việt

### *Giao dịch với các bên liên quan khác*

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Công trình Văn hóa Thăng Long</b>		
- Phải thu tiền bán hàng	1.399.829.000	3.402.265.380
- Khách hàng trả tiền	1.180.049.000	3.958.291.380
- Mua hàng hóa	760.320.000	1.912.194.000
<b>Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại và Sản xuất Ván ép Thăng Long</b>		
- Phải thu tiền bán hàng, cung cấp dịch vụ	1.457.735.500	4.385.195.520
- Khách hàng trả tiền	1.524.432.260	4.709.638.460
- Mua hàng hóa	42.120.000	1.582.491.600
- Trả tiền mua hàng hóa	1.523.610.000	2.643.402.600
<b>Công ty Cổ phần đầu tư XD và CBLS An Khang</b>		
- Phải thu tiền bán hàng	2.552.830.000	4.424.022.748
- Khách hàng trả tiền	3.200.000.000	3.700.000.000
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Hạ tầng Tre Việt</b>		
- Phải thu tiền bán hàng, cung cấp dịch vụ	66.000.000	664.200.000
- Khách hàng trả tiền	-	5.474.800
- Mua hàng hóa, dịch vụ	48.989.662.000	37.388.789.000
- Trả tiền mua hàng hóa, dịch vụ	27.500.000.000	5.493.514.000

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

Địa chỉ: Thôn Trung, Xã Ô Diên, TP Hà Nội, Việt Nam.

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<b>Công ty Cổ phần Sản xuất và Thương mại Thăng Long Bắc Kạn</b>		
- Góp vốn	60.500.000.000	-
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Công nghiệp Thái Nguyên</b>		
- Góp vốn	45.900.000.000	-
- Cho vay	42.000.000.000	-
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghiệp Tây Hà Nội</b>		
- Góp vốn	40.800.000.000	-

Tại ngày kết thúc năm tài chính, công nợ với các bên liên quan được trình bày chi tiết tại thuyết minh số V.2, V.3, V.4, V.5 và V.12./.

### 3. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng năm 2024 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán Nhân Tâm Việt.

Lập ngày 31 tháng 03 năm 2026

Người lập biểu

Trần Thị Nga

Kế toán trưởng

Trần Thị Nga

Chủ tịch Hội đồng  
quản trị



Nguyễn An Ngọc