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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán Quý I năm 2026

Signature Not Verified
Ký bởi: CÔNG TY CP ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THĂNG LONG
Ký ngày: 4/5/2026 16:07:13

MỤC LỤC

Nội dung	Trang
Báo cáo của Ban lãnh đạo	**2-4**
Báo cáo tài chính hợp nhất	**5-47**
Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất tại ngày 31 tháng 03 năm 2026	5-8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho kỳ kế toán quý I năm 2026	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán quý I năm 2026	10-11
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán quý I năm 2026	12-47

BÁO CÁO CỦA BAN LÃNH ĐẠO

Ban lãnh đạo Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán quý I năm 2026

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 31/03/2026: 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 hợp nhất tại thời điểm ngày 31 tháng 03 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán quý I năm 2026 của Công ty được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm báo cáo này (từ trang 05 đến trang 47).

Hội đồng quản trị và Ban Lãnh đạo

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

Hội đồng quản trị

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

Ban kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ
Bà Lê Thị Huyền Thanh	Trưởng ban
Bà Trương Thị Hà	Thành viên
Bà Lê Thùy Dung	Thành viên

Ban Tổng giám đốc

Họ và tên	Chức vụ
Ông Phạm Văn Tuyến	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn An Quân	Phó Tổng Giám đốc

Kế toán trưởng

Kế toán trưởng là bà Trần Thị Nga.

Xác nhận của Ban lãnh đạo

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

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

  Lập các Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

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

Ban lãnh đạo Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31/03/2026, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán quý I năm 2026, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Cam kết khác

Ban Lãnh đạo cam kết rằng Công ty tuân thủ 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.

Phê duyệt, ngày 30 tháng 4 năm 2026

Thay mặt Ban lãnh đạo,

Chủ tịch Hội đồng Quản trị



Nguyễn An Ngọc

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/03/2026	01/01/2026
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**1,105,402,250,859**	**1,101,680,881,069**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**V.1**	**139,008,328,578**	**150,069,645,461**
1. Tiền	111		79,008,328,578	90,069,645,461
2. Các khoản tương đương tiền	112		60,000,000,000	60,000,000,000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**44,404,132,068**	**75,302,187,658**
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 ngắn hạn	123	V.2a	44,404,132,068	75,302,187,658
4. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn (*)	124		-	-
5. Đầu tư ngắn hạn khác	125		-	-
6. Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư ngắn hạn khác (*)	126		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**420,234,214,607**	**322,556,092,252**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	153,922,161,774	114,893,439,241
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	118,631,627,288	98,880,918,813
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu ngắn hạn khác	135	V.5	152,801,100,000	113,902,408,653
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	136	V.6	(5,120,674,455)	(5,120,674,455)
7. Tài sản thiếu chờ xử lý	137		-	-
IV. Hàng tồn kho	**140**		**493,275,112,150**	**544,398,357,184**
1. Hàng tồn kho	141	V.7	493,275,112,150	544,398,357,184
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	142		-	-
V. Tài sản sinh học ngắn hạn	**150**		-	-
1. Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	151		-	-
2. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	152		-	-
3. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học ngắn hạn (*)	153		-	-
VI. Tài sản ngắn hạn khác	**160**		**8,480,463,456**	**9,354,598,514**
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	V.8a	623,963,867	540,847,098
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		7,855,499,589	8,606,389,918
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	V.13	1,000,000	207,361,498
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	164		-	-
5 Tài sản ngắn hạn khác	165		-	-

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/03/2026	01/01/2026
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**346,626,627,396**	**351,557,172,502**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		-	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	215		-	-
6. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	216		-	-
II. Tài sản cố định	**220**		**205,242,595,383**	**210,462,564,283**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	205,242,595,383	210,462,564,283
Nguyên giá	*222*		*349,966,783,595*	*348,262,233,655*
Giá trị hao mòn lũy kế	*223*		*(144,724,188,212)*	*(137,799,669,372)*
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
Nguyên giá	*225*		-	-
Giá trị hao mòn lũy kế	*226*		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
Nguyên giá	*228*		-	-
Giá trị hao mòn lũy kế	*229*		-	-
III. Tài sản sinh học dài hạn	**230**		-	-
1. Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ	231		-	-
a) Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ chưa đến giai đoạn trưởng	232		-	-
b) Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ đến giai đoạn trưởng thành	233		-	-
- Nguyên giá	234		-	-
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	235		-	-
2. Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần dài hạn	236		-	-
3. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần dài hạn	237		-	-
4. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học dài hạn (*)	238		-	-
IV. Bất động sản đầu tư	**240**		-	-
1. Nguyên giá	241		-	-
2. Giá trị hao mòn lũy kế	242		-	-
V. Tài sản dở dang dài hạn	**250**		**39,562,796,013**	**39,512,301,468**
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	V.10	39,562,796,013	39,512,301,468
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	**260**		**97,471,950,968**	**97,474,074,073**
1. Đầu tư vào công ty con	261		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262	V.2b	97,471,950,968	97,474,074,073
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		-	-
4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn (*)	264		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265		-	-
6. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn (*)	266		-	-
VII. Tài sản dài hạn khác	**270**		**4,349,285,032**	**4,108,232,678**
1. Chi phí trả trước dài hạn	271	V.8b	4,242,290,734	3,998,375,104
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272		106,994,298	109,857,574
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	273		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	274		-	-
5. Lợi thế thương mại	279		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**280**		**1,452,028,878,255**	**1,453,238,053,571**

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/03/2026	01/01/2026
C - NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**409,252,608,703**	**437,896,073,687**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**271,575,478,375**	**300,222,925,068**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.11	45,511,839,660	54,523,556,330
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.12	16,702,181,532	28,420,570,506
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		-	-
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	V.13	12,662,311,846	7,177,392,991
5. Phải trả người lao động	315		3,462,653,738	1,415,527,646
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.14	23,104,399,835	25,421,149,291
7. Phải trả nội bộ ngắn hạn	317		-	-
8. Phải trả theo tiến độ hợp đồng xây dựng ngắn hạn	318		-	-
9. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319		-	-
10. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.15	751,590,875	365,160,915
11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.16a	167,889,115,751	181,388,182,251
12. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322		-	-
13. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	V.17	1,491,385,138	1,511,385,138
14. Quỹ bình ổn giá	324		-	-
15. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	325		-	-
II. Nợ dài hạn	**330**		**137,677,130,328**	**137,673,148,619**
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước dài hạn	333		-	-
4. Chi phí phải trả dài hạn	334		-	-
5. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	335		-	-
6. Phải trả nội bộ dài hạn	336		-	-
7. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337		-	-
8. Phải trả dài hạn khác	338		-	-
9. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	V.16b	137,622,957,894	137,622,957,894
10. Trái phiếu chuyển đổi	340		-	-
11. Cổ phiếu ưu đãi	341		-	-
12. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342		54,172,434	50,190,725
13. Dự phòng phải trả dài hạn	343		-	-
14. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	344		-	-

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/03/2026	01/01/2026
D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**1,042,776,269,552**	**1,015,341,979,884**
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.18	1,042,776,269,552	1,015,341,979,884
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	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 mua lại của chính mình (*)	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		764,692,569	764,692,569
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		120,905,591,896	93,493,852,237
- *LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước*	*420a*		*93,493,852,237*	*27,229,966,142*
- *LNST chưa phân phối kỳ này*	*420b*		*27,411,739,659*	*66,263,886,095*
11. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		143,763,675,087	143,741,125,078
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**1,452,028,878,255**	**1,453,238,053,571**
			-	-

Phê duyệt, ngày 30 tháng 4 năm 2026

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

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán quý I năm 2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý I		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	VI.1	210,006,343,739	123,539,724,276	210,006,343,739	123,539,724,276
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		210,006,343,739	123,539,724,276	210,006,343,739	123,539,724,276
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	164,350,841,147	114,254,382,433	164,350,841,147	114,254,382,433
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		45,655,502,592	9,285,341,843	45,655,502,592	9,285,341,843
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-	-	-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	VI.3	472,497,158	436,600,836	472,497,158	436,600,836
8. Chi phí tài chính	23	VI.4	7,008,844,799	1,992,335,305	7,008,844,799	1,992,335,305
Trong đó: chi phí đi vay	*24*		*7,008,452,744*	*1,990,930,618*	*7,008,452,744*	*1,990,930,618*
9. Chi phí bán hàng	25	VI.5	3,208,521,772	3,455,853,148	3,208,521,772	3,455,853,148
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	3,132,408,291	1,543,249,610	3,132,408,291	1,543,249,610
11. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	27		(2,123,105)	-	(2,123,105)	-
12. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		32,776,101,783	2,730,504,616	32,776,101,783	2,730,504,616
13. Thu nhập khác	31	VI.7	200	23,182	200	23,182
14. Chi phí khác	32	VI.8	26,713,020	9,812,633	26,713,020	9,812,633
15. Lợi nhuận khác	40		(26,712,820)	(9,789,451)	(26,712,820)	(9,789,451)
16. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		32,749,388,963	2,720,715,165	32,749,388,963	2,720,715,165
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.9	5,308,254,310	195,261,339	5,308,254,310	195,261,339
18. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		6,844,985	2,863,276	6,844,985	2,863,276
19. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		27,434,289,668	2,522,590,550	27,434,289,668	2,522,590,550
20. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		27,411,739,659	2,517,136,335	27,411,739,659	2,517,136,335
21. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		22,550,009	5,454,215	22,550,009	5,454,215
22. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.10	353	32	353	32
23. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.10	353	32	353	32

Phê duyệt, ngày 30 tháng 4 năm 2026

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho kỳ kế toán quý I năm 2026

Đơn vị tính: VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I.	**Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh**				
1.	***Lợi nhuận trước thuế***	***01***		***32,749,388,963***	***2,720,715,165***
2.	***Điều chỉnh cho các khoản:***				
-	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		6,924,518,840	5,112,951,171
-	Các khoản dự phòng	03		-	-
-	Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
-	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(472,497,158)	(436,600,836)
-	Chi phí đi vay	06		7,008,452,744	1,990,930,618
-	Các khoản điều chỉnh khác	07		-	80,104,267,963
3.	***Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động***	***08***		***46,209,863,389***	***89,492,264,081***
-	Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(96,573,545,693)	(11,849,958,252)
-	Tăng, giảm hàng tồn kho	10		51,123,245,034	8,730,456,735
-	Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(15,119,278,204)	(1,345,449,950)
-	Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(327,032,399)	293,919,871
-	Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
-	Chi phí đi vay đã trả	14		(7,008,452,744)	(1,800,816,328)
-	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(5,320,219,575)	(200,000,000)
-	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
-	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(20,000,000)	-
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***		***(27,035,420,192)***	***83,320,416,157***
II.	**Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư**				
1.	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(1,897,382,939)	(92,803,241)
2.	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3.	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(109,000,000,000)	(570,000,000)
4.	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		140,000,000,000	-
5.	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6.	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7.	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		370,552,748	539,933,836
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***		***29,473,169,809***	***(122,869,405)***

CHỈ TIÊU		Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
III.	**Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính**				
1.	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2.	Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3.	Tiền thu từ đi vay	33		81,978,582,813	92,200,555,959
4.	Tiền trả nợ gốc vay	34		(95,477,649,313)	(52,406,665,133)
5.	Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6.	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***		***(13,499,066,500)***	***39,793,890,826***
	Lưu chuyển tiền thuần trong năm	**50**		**(11,061,316,883)**	**122,991,437,578**
	Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**	**V.1**	**150,069,645,461**	**24,700,237,369**
	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
	Tiền và tương đương tiền cuối năm	**70**	**V.1**	**139,008,328,578**	**147,691,674,947**
				-	-

Phê duyệt ngày 20 tháng 1 năm 2026

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho kỳ kế toán quý I năm 2026

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 31/03/2026: 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. 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

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

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

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

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

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

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

1. Năm tài chính

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chuẩn mực kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025, Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính.

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

Ban lãnh đạo Công ty đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025, Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

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

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

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

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

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

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

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

2. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

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

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

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong 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 số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025của 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 trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính.

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

4. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản cho vay

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

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

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

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

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

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

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

5. Các khoản phải thu

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

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

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

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

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

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

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

6. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

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

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

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

7. Chi phí trả trước

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

Công cụ, dụng cụ

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

8. Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

9. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

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

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

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

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

11. Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

12. Phân phối lợi nhuận

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

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

13. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

a) Doanh thu bán hàng

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

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

b) Doanh thu xây dựng

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

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

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

c)Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp.
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

d) Tiền lãi

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

e) Cổ tức và lợi nhuận được chia

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

14. Giá vốn hàng bán.

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

15. Chi phí đi vay

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

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

16. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Thuế thu nhập hiện hành

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

17. Tài sản tài chính

Phân loại tài sản tài chính

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

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

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

Các khoản cho vay và phải thu

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

Tài sản tài chính sẵn sàng để bán

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

Giá trị ghi sổ ban đầu của tài sản tài chính

Các tài sản tài chính được ghi nhận tại ngày mua và dừng ghi nhận tại ngày bán. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

18. Nợ phải trả tài chính

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

Nợ phải trả tài chính

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

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

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

Nợ phải trả tài chính được phân loại vào nhóm chứng khoán nắm giữ để kinh doanh nếu:

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

Các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ

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

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

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

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ tài chính đó.

Công cụ vốn chủ sở hữu

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

19. Báo cáo theo bộ phận

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

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

20. Bên liên quan

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

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

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

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/03/2026	01/01/2026
Tiền mặt	12.106.811.118	4.531.800.363
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	66.901.517.460	85.537.845.098
Các khoản tương đương tiền	60.000.000.000	60.000.000.000
- *Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng*	*60.000.000.000*	*60.000.000.000*
Cộng	**139.008.328.578**	**150.069.645.461**

2. Đầu tư tài chính

a. Đầu tư tài chính ngắn hạn

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	3.494.187.658	3.494.187.658	3.494.187.658	3.494.187.658
Phải thu gốc vay các cá nhân (**)	40.800.000.000	40.800.000.000	71.800.000.000	71.800.000.000
Phải thu lãi vay các cá nhân	109.944.410	109.944.410	8.000.000	8.000.000
Cộng	**44.404.132.068**	**44.404.132.068**	**75.302.187.658**	**75.302.187.658**

(*) 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.

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

b. Đầu tư tài chính dài hạn

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Giá trị khoản đầu tư được hợp nhất theo PP vốn chủ	Giá gốc	Giá trị khoản đầu tư được hợp nhất theo PP vốn chủ
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	***96.000.000.000***	***97.471.950.968***	***96.000.000.000***	***97.474.074.073***
Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng và Phát triển đô thị Thăng Long Thái Nguyên (a)	96.000.000.000	97.471.950.968	96.000.000.000	97.474.074.073
Cộng	**96.000.000.000**	**97.471.950.968**	**96.000.000.000**	**97.474.074.073**

(a) Là khoản đầu tư góp vốn vào Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng và Phát triển đô thị Thăng Long Thái Nguyên, trong đó số vốn góp của Công ty tại Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng và Phát triển đô thị Thăng Long Thái Nguyên là 96.000.000.000 VND, tương đương tỷ lệ 48% vốn điều lệ nhằm mục đích thực hiện dự án Cụm Công nghiệp Yên Lạc, huyện Phú Lương, Tỉnh Thái Nguyên. Giá trị khoản đầu tư hợp nhất được ghi tăng theo phương pháp vốn chủ tại thời điểm 31/03/2026 là 1.471.950.968 VND.

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu các bên liên quan	***495.330.248***	-	***241.630.248***	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Hạ tầng Tre Việt	396.330.248	-	66.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư XD và CBLS An Khang	99.000.000	-	175.630.248	-
Phải thu các khách hàng khác	***153.426.831.526***	***(5.013.895.455)***	***114.651.808.993***	***(5.013.895.455)***
Công ty Cổ phần đầu tư phát triển xây dựng Miền Bắc	5.013.895.455	(5.013.895.455)	5.013.895.455	(5.013.895.455)
Công ty TNHH Một thành viên ván ép Tây Hà Nội	34.492.984.732		21.031.841.932	
Công ty TNHH MTV xuất nhập khẩu gỗ Hà Nội	7.664.112.000	-	7.259.254.785	-
Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Mê Linh (CT hạ tầng đấu giá QSD đất)	6.594.172.000	-	6.594.172.000	-
Phòng kinh tế và hạ tầng huyện Lạng Giang - Bắc Giang (Gói thầu số 01: Thi công xây dựng và lắp đặt thiết bị công trình Xây dựng cảnh quan nút GT tại KĐT phía Đông thị trấn Vôi)	492.000.000	-	492.000.000	-
Công ty TNHH kỹ nghệ Gỗ HOA NÉT	30.798.519.840	-	4.898.257.920	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển YAMAGUCHI Việt Nam	-	-	9.530.268.000	-
Công ty TNHH Tâm Điền - Tây Yên Tử	4.530.363.200	-	4.530.363.200	-
Công ty TNHH Thương mại dịch vụ VP Nam Phương	9.282.259.018	-	7.097.488.898	-
Các khách hàng khác	54.558.525.281	-	48.204.266.803	-
Cộng	**153.922.161.774**	**(5.013.895.455)**	**114.893.439.241**	**(5.013.895.455)**

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Trả trước cho các bên liên quan	***9.566.792.200***	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Hạ tầng Tre Việt (2)	9.566.792.200	-	-	-
Trả trước cho người bán khác	***109.064.835.088***	***(106.779.000)***	***98.880.918.813***	***(106.779.000)***
Công ty Cổ phần thương mại dịch vụ và kỹ thuật PCCC Thăng Long (1)	89.790.474.070	-	83.290.474.070	-
Công ty TNHH DV-TM Sắt Thép Cơ Khí Thiết Kế Xây Dựng Hoàng Nam Phát	102.007.697	-	630.000.000	-
Hộ dân Trần Văn Viết	-	-	3.000.000.000	-
Các hộ dân tại cụm CN làng nghề Hồ Điền - Liên Trung	10.000.000.000	-	10.000.000.000	-
Chi Nhánh Lâm Trường Khe Giữa - Công ty TNHH MTV Lâm Công Nghiệp Long Đại	4.000.000.000		-	-
Các nhà cung cấp khác	5.172.353.321	(106.779.000)	1.960.444.743	(106.779.000)
Cộng	**118.631.627.288**	**(106.779.000)**	**98.880.918.813**	**(106.779.000)**

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

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

5. Các khoản phải thu ngắn hạn khác

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu các bên liên quan	***5.200.000.000***	-	***17.200.000.000***	-
Bà Nguyễn Thị Kim Tuyến - Phải thu tạm ứng (*)	5.200.000.000	-	5.200.000.000	-
Ông Nguyễn An Quân - Phải thu tạm ứng (*)	-	-	12.000.000.000	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	***147.601.100.000***	-	***96.710.408.653***	-
Tạm ứng các đối tượng khác (*)	145.050.000.000	-	94.150.000.000	-
Ký cược, ký quỹ	2.551.100.000	-	2.551.100.000	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	-	-	1.308.653	-
Cộng	**152.801.100.000**	-	**113.910.408.653**	-

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

6. Dự phòng phải thu khó đòi

	31/03/2026			01/01/2026		
	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Dự phòng	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Dự phòng
Phải thu người bán ngắn hạn		**5.013.895.455**	**(5.013.895.455)**		**5.013.895.455**	**(5.013.895.455)**
Công ty Cổ phần đầu tư phát triển xây dựng Miền Bắc	Quá hạn trên 3 năm	5.013.895.455	(5.013.895.455)	Quá hạn trên 3 năm	5.013.895.455	(5.013.895.455)
Trả trước cho người bán ngắn hạn		**106.779.000**	**(106.779.000)**		**106.779.000**	**(106.779.000)**
CN Công ty Cổ phần EJC tại Bắc Giang	Quá hạn trên 3 năm	45.000.000	(45.000.000)	Quá hạn trên 3 năm	45.000.000	(45.000.000)
Sở Tài Nguyên môi trường tỉnh Bắc cạn	Quá hạn trên 3 năm	18.000.000	(18.000.000)	Quá hạn trên 3 năm	18.000.000	(18.000.000)
Công ty Cổ phần tư vấn Giao thông Hà Nội	Quá hạn trên 3 năm	43.779.000	(43.779.000)	Quá hạn trên 3 năm	43.779.000	(43.779.000)
Cộng		**5.120.674.455**	**(5.120.674.455)**		**5.120.674.455**	**(5.120.674.455)**

7. Hàng tồn kho

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	43.938.090.752	-	42.423.911.653	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	363.486.764.142	-	408.699.386.440	-
Thành phẩm	75.711.505.533	-	82.569.197.368	-
Hàng hóa	10.138.751.723	-	10.705.861.723	-
Cộng	**493.275.112.150**	**-**	**544.398.357.184**	**-**

8. Chi phí trả trước

a. Chi phí trả trước ngắn hạn

	31/03/2026	01/01/2026
Chi phí CCDC	15.375.250	731.816
Bảo hiểm nhà máy và máy móc	143.288.453	255.224.027
Chi phí thuê hạ tầng	216.573.439	41.391.000
Các chi phí trả trước ngắn hạn khác	248.726.725	243.500.255
Cộng	**623.963.867**	**540.847.098**

b. Chi phí trả trước dài hạn

	31/03/2026	01/01/2026
Chi phí CCDC	1.660.657.755	1.295.817.338
Chi phí sửa chữa, bảo dưỡng	103.297.897	93.138.978
Chi phí phần mềm	-	1.818.542
Chi phí san lấp mặt bằng	2.124.296.607	2.160.804.940
Các chi phí trả trước dài hạn khác	354.038.475	446.795.306
Cộng	**4.242.290.734**	**3.998.375.104**

9. Tăng giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
Nguyên giá					
01/01/2026	189.792.332.277	148.337.822.634	9.878.215.107	253.863.637	348.262.233.655
Mua trong năm	-	1.451.701.410	-	39.629.630	1.491.331.040
Đầu tư XDCB hoàn thành	213.218.900	-	-	-	213.218.900
31/03/2026	**190.005.551.177**	**149.789.524.044**	**9.878.215.107**	**293.493.267**	**349.966.783.595**
Trong đó:					
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	1.262.950.389	12.908.405.888	1.556.533.874	-	15.727.890.151
Giá trị hao mòn					
01/01/2026	52.803.587.346	78.825.257.897	6.106.827.913	63.996.216	137.799.669.372
Khấu hao trong năm	2.971.681.783	3.675.084.720	265.853.697	11.898.640	6.924.518.840
31/03/2026	**55.775.269.129**	**82.500.342.617**	**6.372.681.610**	**75.894.856**	**144.724.188.212**
Giá trị còn lại					
01/01/2026	136.988.744.931	69.512.564.737	3.771.387.194	189.867.421	210.462.564.283
31/03/2026	**134.230.282.048**	**67.289.181.427**	**3.505.533.497**	**217.598.411**	**205.242.595.383**

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.

10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	01/01/2026	Chi phí phát sinh trong năm	Kết chuyển vào TSCĐ trong năm	Kết chuyển vào chi phí trả trước	31/03/2026
Xây dựng cơ bản dở dang	39.512.301.468	263.713.445	(213.218.900)	-	39.562.796.013
Cải tạo phòng cháy chữa cháy	-	*213.218.900*	*(213.218.900)*	-	-
Cải tạo máy sấy kẹp	-	*18.312.727*	-	-	*18.312.727*
Nhà máy sản xuất ván ép công nghiệp Thăng Long Bắc Kạn (*)	*2.086.289.623*	*32.181.818*	-	-	*2.118.471.441*
Nhà điều hành các cụm công nghiệp	*37.426.011.845*	-	-	-	*37.426.011.845*
Cộng	**39.512.301.468**	**263.713.445**	**(213.218.900)**	-	**39.562.796.013**

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

11. Phải trả người bán ngắn hạn

	31/03/2026	01/01/2026
Phải trả các bên liên quan	-	***2.933.207.800***
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Hạ tầng Tre Việt	-	2.933.207.800
Phải trả các nhà cung cấp khác	***45.511.839.660***	***51.590.348.530***
Công ty TNHH Thuận Hà	5.990.128.800	4.802.334.512
Công ty Cổ phần Gỗ BKG	7.744.684.000	11.377.852.000
Công ty CP thương mại dịch vụ và kỹ thuật PCCC Thăng Long	-	5.463.964.229
Các nhà cung cấp khác	31.777.026.860	29.946.197.789
Cộng	**45.511.839.660**	**54.523.556.330**

12. Người mua trả tiền trước

	31/03/2026	01/01/2026
Trả trước của các bên liên quan	-	***6.829.500.000***
Bà Lê Thị Ánh	-	2.572.500.000
Bà Trần Thị Thảnh	-	4.257.000.000
Trả trước của các khách hàng khác	***16.702.181.532***	***21.591.070.506***
Ban quản lý dự án đầu tư hạ tầng xã Ô Diên	4.585.939.000	4.585.939.000
Ông Đào Văn Hộ và Bà Phạm Thị Minh Thảo	-	3.036.930.000
Ông Phạm Yên và Bà Trần Thị Huyên	3.080.790.000	3.080.790.000
Ông Phạm Bình và Bà Nguyễn Thị Bình	3.102.180.000	3.102.180.000
Ông Tạ Thạc Trung và Ông Tạ Văn Tuấn	-	3.062.940.000
Các khách hàng khác	5.933.272.532	4.722.291.506
Cộng	**16.702.181.532**	**28.420.570.506**

13. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	01/01/2026		Phát sinh trong năm		31/03/2026	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã nộp	Phải nộp	Phải thu
Thuế GTGT hàng bán nội địa	709.831.755	206.361.498	11.965.271.337	(6.262.025.719)	6.206.715.875	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	6.467.561.236	-	5.308.254.310	(5.320.219.575)	6.455.595.971	-
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	-	-	17.755.660	(17.755.660)	-	-
Cộng	**7.177.392.991**	**207.361.498**	**17.300.051.955**	**(11.608.771.602)**	**12.662.311.846**	**1.000.000**

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

Thuế giá trị gia tăng

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

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

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

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

14. Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/03/2026	01/01/2026
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác	***23.104.399.835***	***25.421.149.291***
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác (*)	23.104.399.835	25.421.149.291
Cộng	**23.104.399.835**	**25.421.149.291**

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

15. Phải trả ngắn hạn khác

	31/03/2026	01/01/2026
Phải trả các đơn vị và cá nhân khác	***751.590.875***	***365.160.915***
Kinh phí công đoàn	391.015.499	365.030.248
Bảo hiểm xã hội	289.600.449	130.667
Bảo hiểm y tế	39.435.023	-
Bảo hiểm thất nghiệp	31.539.904	-
Cộng	**751.590.875**	**365.160.915**

16. Vay và nợ thuê tài chính

a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	31/03/2026		01/01/2026	
	Số dư	Số có khả năng trả nợ	Số dư	Số có khả năng trả nợ
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn phải trả các tổ chức và cá nhân khác	***167.889.115.751***	***167.889.115.751***	***181.388.182.251***	***181.388.182.251***
Vay ngắn hạn ngân hàng	146.235.143.529	146.235.143.529	138.476.128.002	138.476.128.002
Ngân hàng Nông nghiệp & PTNT - CN Đan Phượng (1)	*10.774.957.701*	*10.774.957.701*	*13.949.839.545*	*13.949.839.545*
Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Sơn Tây (2)	*135.460.185.828*	*135.460.185.828*	*124.526.288.457*	*124.526.288.457*
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.16b)	21.653.972.222	21.653.972.222	42.612.054.249	42.612.054.249
Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Sơn Tây (3)	*6.008.472.222*	*6.008.472.222*	*21.838.054.249*	*21.838.054.249*
Ngân hàng Nông nghiệp & PTNT - CN Tây Đô (4)	*15.645.500.000*	*15.645.500.000*	*20.774.000.000*	*20.774.000.000*
Cộng	**167.889.115.751**	**167.889.115.751**	**181.388.182.251**	**181.388.182.251**

(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 Nhàn công chứng ngày 08/10/2025. Tài sản thế chấp là đất ở 92,7 m2 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 DI847663, 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 m2 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 DI847670, 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 VNĐ
Giá trị HMTD trên đây đã bao gồm toàn bộ dư nghĩa vụ của khách hàng theo các Hợp đồng cấp tín dụng trước đó được giao kết giữa MB và khách hàng.
Mục đích vay bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh, xác nhận cung cấp tín dụng phục vụ hoạt động thi công xây lắp, kinh doanh ván gỗ ép, gỗ coppha của Khách hàng và Chi nhánh miền Trung; thời hạn vay đến ngày 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 DI737388 ngày cấp 04/11/2022 thuộc sở hữu của ông Nguyễn An Ngọc và bà Trần Thị Thảnh.
+ Bất động sản tại địa chỉ khu cụm 4, trục đường Đan Hoài, xã Liên Hà, huyện Đan Phượng số GCN DI737389 ngày cấp 04/11/2022 thuộc sở hữu của ông Nguyễn An Ngọc và bà Trần Thị Thảnh.
+ Bất động sản là công trình Nhà máy sản xuất ván ép công nghiệp tại thửa đất số 1303, tờ bản đồ số 1, địa chỉ: Thôn 10, xã Lý Trạch, huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình (bao gồm công trình xây dựng trên đất và giá trị lợi thế thương mại) theo:
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 284978 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Bình cấp ngày 02/07/2020 cho Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô Thị Thăng Long.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác trên đất gắn liền với đất số CV 284981 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Bình cấp ngày 02/07/2020 cho Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô Thị Thăng Long.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 284979 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Bình cấp ngày 02/07/2020 cho Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô Thị Thăng Long.

+ Phương tiện vận tải: Xe ô tô con nhãn hiệu Lexus RX350, biển kiểm soát 30A-859.26 theo Chứng nhận đăng ký xe ô tô số 136677 do Phòng Cảnh sát giao thông Công an thành phố Hà Nội cấp ngày 11/05/2016 cho ông Nguyễn An Ngọc.

+ Máy móc thiết bị: 04 Máy ép nhiệt thủy lực Model: SM-RY18A theo Hợp đồng mua bán số 01.2018/XNK TL TRUNG VIET – THANG LONG ngày 09/07/2018; Hóa đơn VAT số 0000327 ngày 27/09/2018.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

+ Máy móc thiết bị: 02 Máy ép nhiệt thủy lực (600T) model SM-RY15A theo hợp đồng số 01.2018/XNK TL TRUNGVIET-THANG LONG ngày 09/07/2018, hóa đơn VAT số 0000328 ngày 28/09/2018.
+ Hàng hóa, quyền đòi nợ hình thành từ phương án MB tài trợ theo Hợp đồng thế chấp số 159777.23.830.2711868.BD ngày 8/9/2023 giữa MB và Công ty.

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

	01/01/2026	Số phát sinh trong năm	Kết chuyển từ vay và nợ dài hạn	Số tiền vay đã trả trong năm	31/03/2026
Vay ngắn hạn ngân hàng	138.476.128.002	79.978.582.813	-	(72.219.567.286)	146.235.143.529
Vay ngắn hạn các cá nhân	300.000.000	2.000.000.000	-	(2.300.000.000)	-
Vay dài hạn đến hạn trả	42.612.054.249	-	-	(20.958.082.027)	21.653.972.222
Cộng	**181.388.182.251**	**81.978.582.813**	**-**	**(95.477.649.313)**	**167.889.115.751**

b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

	31/03/2026		01/01/2026	
	Số dư	Số có khả năng trả nợ	Số dư	Số có khả năng trả nợ
Vay dài hạn ngân hàng	137.622.957.894	137.622.957.894	137.622.957.894	137.622.957.894
Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Sơn Tây (3)	*68.104.522.755*	*68.104.522.755*	*68.104.522.755*	*68.104.522.755*
Ngân hàng Nông nghiệp & PTNT - CN Tây Đô (4)	*69.518.435.139*	*69.518.435.139*	*69.518.435.139*	*69.518.435.139*
Cộng	**137.622.957.894**	**137.622.957.894**	**137.622.957.894**	**137.622.957.894**

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

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

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

công nghiệp Thanh Bình, xã Thanh Thịnh, huyện Chợ Mới, tỉnh Bắc Kạn; diện tích: 51.524,1 m2. Tổng tài sản thế chấp được định giá là 118.078.000.000 VND theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 297174.25.830.36274776.BD ký ngày 08/05/2025.

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

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

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

	01/01/2026	Số phát sinh trong năm	Số tiền vay đã trả trong năm	Kết chuyển sang vay và nợ ngắn hạn	31/03/2026
Vay dài hạn ngân hàng	137.622.957.894	-	-	-	137.622.957.894
Cộng	**137.622.957.894**	-	-	-	**137.622.957.894**

17. Quỹ khen thưởng phúc lợi

	31/03/2026	01/01/2026
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	1.491.385.138	1.511.385.138
Cộng	**1.491.385.138**	**1.511.385.138**

18. Vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư và phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
Tại ngày 01/01/2025	777.413.560.000	(71.250.000)	764.692.569	27.229.966.142	11.111.053.924	816.448.022.63
Tăng do góp vốn vào công ty con	-	-	-	-	132.800.000.000	132.800.000.0(
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	66.263.886.095	(169.928.846)	66.093.957.24
Tại ngày 31/12/2025	**777.413.560.000**	**(71.250.000)**	**764.692.569**	**93.493.852.237**	**143.741.125.078**	**1.015.341.979.8**
Tại ngày 01/01/2026	777.413.560.000	(71.250.000)	764.692.569	93.493.852.237	143.741.125.078	1.015.341.979.8
Lợi nhuận trong năm nay	-	-	-	27.411.739.659	22.550.009	27.434.289.6
Tại ngày 31/03/2026	**777.413.560.000**	**(71.250.000)**	**764.692.569**	**120.905.591.896**	**143.763.675.087**	**1.042.776.269.5**

Cổ phiếu

	31/03/2026	01/01/2026
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:

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Tỷ lệ nắm giữ	Giá trị	Tỷ lệ nắm giữ
Ông Nguyễn An Ngọc	102.738.190.000	13,22%	102.738.190.000	13,22%
Ông Nguyễn An Quân	80.895.070.000	10,41%	80.895.070.000	10,41%
Các cổ đông khác	593.780.300.000	76,37%	593.780.300.000	76,37%
Cộng	**777.413.560.000**	**100,00%**	**777.413.560.000**	**100,00%**

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

1. Doanh thu

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	210.006.343.739	123.539.724.276
Cộng	**210.006.343.739**	**123.539.724.276**

2. Giá vốn

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ	164.350.841.147	114.254.382.433
Cộng	**164.350.841.147**	**114.254.382.433**

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi, cho vay	472.497.158	436.600.836
Cộng	**472.497.158**	**436.600.836**

4. Chi phí tài chính

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	7.008.452.744	1.990.930.618
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh	392.055	-
Chi phí tài chính khác	-	1.404.687
Cộng	**7.008.844.799**	**1.992.335.305**

5. Chi phí bán hàng

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí vật liệu, bao bì	27.322.546	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.181.199.226	3.455.853.148
Cộng	**3.208.521.772**	**3.455.853.148**

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	**Năm trước**
Chi phí cho nhân viên	1.676.146.447	950.831.999
Chi phí vật liệu quản lý	85.229.923	-
Chi phí khấu hao tài sản cố định	288.238.624	140.614.986
Thuế, phí và lệ phí	-	13.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	984.850.910	117.127.742
Các chi phí khác	97.942.387	321.674.883
Cộng	**3.132.408.291**	**1.543.249.610**

7. Chi phí khác

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	**Năm trước**
Thuế bị phạt, bị truy thu, BHXH chậm nộp, phạt hành chính	17.755.660	5.498.786
Chi phí khác	8.957.360	4.313.847
Cộng	**26.713.020**	**9.812.633**

8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	**Năm trước**
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	5.308.254.310	195.261.339
Cộng	**5.308.254.310**	**195.261.339**

9. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	**Năm trước**
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	27.411.739.659	2.517.136.335
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:		
- *Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi*	-	-
Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	27.411.739.659	2.517.136.335
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	77.741.356	77.741.356
Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	**353**	**32**

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

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

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Thông tin về các bên liên quan

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

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

Giao dịch với bên liên quan

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

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần đầu tư XD và CBLS An Khang		
Bán hàng hóa, dịch vụ	220.700.000	457.050.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Hạ tầng Tre Việt		
Bán hàng hóa, dịch vụ	33.000.000	-

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	**Năm trước**
Bà Nguyễn Thị Kim Tuyến		
Cho vay	30.000.000.000	-
Thu tiền cho vay	30.000.000.000	-
Ông Phạm Văn Cường		
Cho vay	15.000.000.000	-
Thu tiền cho vay	15.000.000.000	-
Ông Nguyễn An Dũng		
Cho vay	40.000.000.000	-
Thu tiền cho vay	40.000.000.000	-
Ông Nguyễn An Quân		
Thu tạm ứng	12.000.000.000	-

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 (Chi tiết thuyết minh số V.16).

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

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
Họ và tên	**Năm nay**	**Năm trước**
Thu nhập và thù lao của HĐQT và Ban TGĐ		
Ông Nguyễn An Ngọc	86.400.000	76.440.000
Ông Nguyễn An Quân	55.650.000	45.750.000
Ông Phạm Văn Cường	48.282.000	36.750.000
Ông Phạm Văn Tuyến	60.100.000	47.750.000
Ông Nguyễn Thanh Hải	42.150.000	32.730.000
Thu nhập và thù lao của Ban kiểm soát		
Bà Lê Thị Huyền Thanh	26.850.000	23.250.000
Bà Trương Thị Hà	27.090.000	16.890.000
Bà Lê Thuỳ Dung	36.000.000	32.250.000
Thu nhập và thù lao của Kế toán trưởng		
Bà Trần Thị Nga	43.100.000	35.250.000

2. Quản lý rủi ro tài chính

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

A, Rủi ro tín dụng

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

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

Phải thu khách hàng

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

Tiền gửi ngân hàng

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

Các khoản cho vay

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

B, Rủi ro thanh khoản

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

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

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
31/03/2026				
Vay và nợ	167.889.115.751	137.622.957.894	-	305.512.073.645
Phải trả người bán	45.511.839.660	-	-	45.511.839.660
Các khoản phải trả khác	27.318.644.448	-	-	27.318.644.448
Cộng	**240.719.599.859**	**137.622.957.894**	**-**	**378.342.557.753**
01/01/2026				
Vay và nợ	181.388.182.251	137.622.957.894	-	319.011.140.145
Phải trả người bán	54.523.556.330	-	-	54.523.556.330
Các khoản phải trả khác	27.201.837.852	-	-	27.201.837.852
Cộng	**263.113.576.433**	**137.622.957.894**	**-**	**400.736.534.327**

Trình bày đánh giá về rủi ro thanh khoản.
Ban lãnh đạo cho rằng mức độ rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn. Công ty có đủ khả năng tiếp cận các nguồn vốn và các khoản vay đến hạn trong vòng 12 tháng có thể được gia hạn với các bên cho vay hiện tại.

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

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

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

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

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

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

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

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

	Giá trị sổ sách		Giá trị hợp lý	
	31/03/2026	**01/01/2026**	**31/03/2026**	**01/01/2026**
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	139.008.328.578	150.069.645.461	139.008.328.578	150.069.645.461
Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	44.404.132.068	75.302.187.658	44.404.132.068	75.302.187.658
Phải thu khách hàng	148.908.266.319	109.879.543.786	148.908.266.319	109.879.543.786
Các khoản phải thu khác	152.801.100.000	113.902.408.653	152.801.100.000	113.902.408.653
Tài sản tài chính sẵn sàng để bán	97.471.950.968	97.474.074.073	97.471.950.968	97.474.074.073
Cộng	**582.593.777.933**	**546.627.859.631**	**582.593.777.933**	**546.627.859.631**
Nợ phải trả tài chính				
Vay và nợ	305.512.073.645	319.011.140.145	305.512.073.645	319.011.140.145
Phải trả người bán	45.511.839.660	54.523.556.330	45.511.839.660	54.523.556.330
Các khoản phải trả khác	27.318.644.448	27.201.837.852	27.318.644.448	27.201.837.852
Cộng	**378.342.557.753**	**400.736.534.327**	**378.342.557.753**	**400.736.534.327**

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị có thể được chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên có đầy đủ hiểu biết và mong muốn giao dịch.

Doanh nghiệp sử dụng phương pháp và giả định sau để ước tính giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính:

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

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

4. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất là số liệu Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025 đã được kiểm toán. Số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất là số liệu Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán quý I năm 2026 được lập bởi công ty.

Công ty đã áp dụng Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 thay thế Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 dẫn đến thay đổi về số liệu so sánh trên Báo cáo tài chính riêng như sau:

	Mã số	Số liệu trước điều chỉnh	Các điều chỉnh	Số liệu sau điều chỉnh
Báo cáo tình hình tài chính riêng				
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	3.494.187.658	71.800.000.000	75.294.187.658
Phải thu về cho vay ngắn hạn		71.800.000.000	(71.800.000.000)	-

Phê duyệt, ngày tháng năm 2026

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

5.