CTCP ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THĂNG LONG	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
-----o0o-----	**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 08/2026/CV/TLD	-----***-----
	Hà Nội, ngày 20 tháng 04 năm 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ

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

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

2. Nội dung thông tin công bố:

- Công bố thông tin Báo cáo thường niên năm 2025 của Công ty Cổ phần Đầu Tư Xây dựng và Phát triển Đô Thị Thăng Long *(Chi tiết file đính kèm)*.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 20/04/2026 tại đường dẫn *http://thanglongdeco.com*.

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

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

Signature Not Verified
Ký bởi: CÔNG TY CP ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THĂNG LONG
Ký ngày: 20/4/2026 10:23:01

CTCP ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THĂNG LONG

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2025



Địa chỉ: ***Thôn Trung, xã Ô Diên, Thành Phố Hà Nội***
Website: ***www.thanglongdeco.com***
Điện thoại: ***024.3363.1063***

CTCP ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THĂNG LONG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
-----o0o----	***Độc lập – Tự do – Hạnh phúc***
Số: 01/2026/BCTN/TLD	-----***-----
	Hà Nội, ngày 20 tháng 04 năm 2026

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2025

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

I. THÔNG TIN CHUNG

1. Thông tin khái quát

- Tên giao dịch: **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THĂNG LONG**
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0500383583 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu 27/05/2009, thay đổi lần thứ 14 ngày 10/05/2024
- Vốn điều lệ : 777.413.560.000 *(Bảy trăm bảy mươi bảy tỷ bốn trăm mười ba triệu năm trăm sáu mươi nghìn đồng chẵn)*
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu: 1.015.341.979.884 *(Một nghìn không trăm mười lăm tỷ ba trăm bốn mươi mốt triệu, chín trăm bảy mươi chín nghìn tám trăm tám mươi tư đồng)*
- Địa chỉ: Thôn Trung, Xã Ô Diên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
- Số điện thoại : 024.3363.1063
- Website: *www.thanglongdeco.com*
- Mã cổ phiếu : TLD
- Quá trình hình thành và phát triển:

• **Năm 2000:**

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long tiền thân là Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Ngọc Hà thành lập vào 21 tháng 09 năm 2000 theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh được cấp bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội với số vốn ban đầu 11.000.000.000 VNĐ *(Mười một tỷ đồng).*

• **Năm 2010:**

Công ty đổi tên thành Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long. Đồng thời trong năm 2010, Công ty phát hành tăng vốn điều lệ lên 95.000.000.000VNĐ *(Chín mươi lăm tỷ đồng).*

• **Năm 2017:**

Công ty đã tiến hành tăng vốn điều lệ lên 180.000.000.000 VNĐ *(Một trăm tám mươi tỷ đồng).*

Ngày 29/11/2017, Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định số 435/QĐ-SGDHCM về việc chấp thuận cho Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Thăng Long được niêm yết 18.000.000 cổ phiếu trên sàn HOSE.

- **Năm 2018:**

Công ty đã tiến hành tăng vốn điều lệ lên 187.197.788.000 VNĐ (*Một trăm tám mươi bảy tỷ một trăm chín mươi bảy triệu bảy trăm tám mươi tám nghìn đồng)* sau khi phát hành cổ phiếu trả cổ tức.

- **Năm 2020:**

Công ty tăng vốn điều lệ lên 380.540.770.000 VNĐ *(Ba trăm tám mươi tỷ năm trăm bốn mươi triệu bảy trăm bảy mươi nghìn đồng)* sau khi phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu và phát hành riêng lẻ cho nhà đầu tư.

Công ty tăng vốn điều lệ lên 399.563.720.000 VNĐ *(Ba trăm chín mươi chín tỷ năm trăm sáu mươi ba triệu bảy trăm hai mươi nghìn đồng)* sau khi phát hành cổ phiếu trả cổ tức.

- **Năm 2021:**

Công ty tăng vốn điều lệ lên 427.525.860.000 VNĐ *(Bốn trăm hai mươi bảy tỷ năm trăm hai mươi năm triệu tám trăm sáu mươi nghìn đồng)* sau khi phát hành cổ phiếu trả cổ tức.

- **Năm 2022:**

Công ty tăng vốn điều lệ lên 747.525.860.000 VNĐ *(Bảy trăm bốn mươi bảy tỷ năm trăm hai mươi lăm triệu tám trăm sáu mươi nghìn đồng)* sau khi hoàn tất đợt phát hành cổ phiếu riêng lẻ.

- **Năm 2023:**

Vốn điều lệ của công ty: 777.413.560.000 VNĐ *(Bảy trăm bảy mươi bảy tỷ bốn trăm mười ba triệu năm trăm sáu mươi nghìn đồng)* sau khi phát hành cổ phiếu trả cổ tức.

- **Năm 2024:**

Trong năm công ty vượt qua bao nhiêu khó khăn, biến động của thị trường, tổng doanh thu của Công ty đạt 568,73 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế đạt 14,13 tỷ đồng.

- **Năm 2025:**

Trong năm công ty tăng doanh thu từ hoạt động cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật tại Cụm Công nghiệp Song Phượng, xã Đan Phượng, TP.Hà Nội và Cụm Công Nghiệp Hồng Dương, xã Dân Hoà, TP. Hà Nội, tổng doanh thu của công ty đạt 666,35 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế đạt 66,093 tỷ đồng.

- Các sự kiện khác: Không có

2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long hoạt động chủ yếu trong các lĩnh vực như: sản xuất, chế biến và kinh doanh các sản phẩm đồ gỗ xây dựng; trang trí nội ngoại thất; xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thuỷ lợi, đầu tư xây dựng hạ tầng các cụm công nghiệp làng nghề.

TLD hiện có các nhà máy sản xuất ván ép tại: Đan Phượng (Hà Nội); Bố Trạch (Quảng Bình); Bắc Kạn (Thái Nguyên). Các nhà máy sản xuất ván ép được đặt gần với vùng đất nguyên liệu để đảm bảo nguồn cung nguyên liệu kịp thời cho quá trình hoạt động sản xuất, giảm giá thành của sản phẩm, đồng thời tạo việc làm cho người lao động địa phương, thúc đẩy phát triển kinh tế của vùng.

3. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý

3.1. Mô hình quản trị và cơ cấu bộ máy quản lý

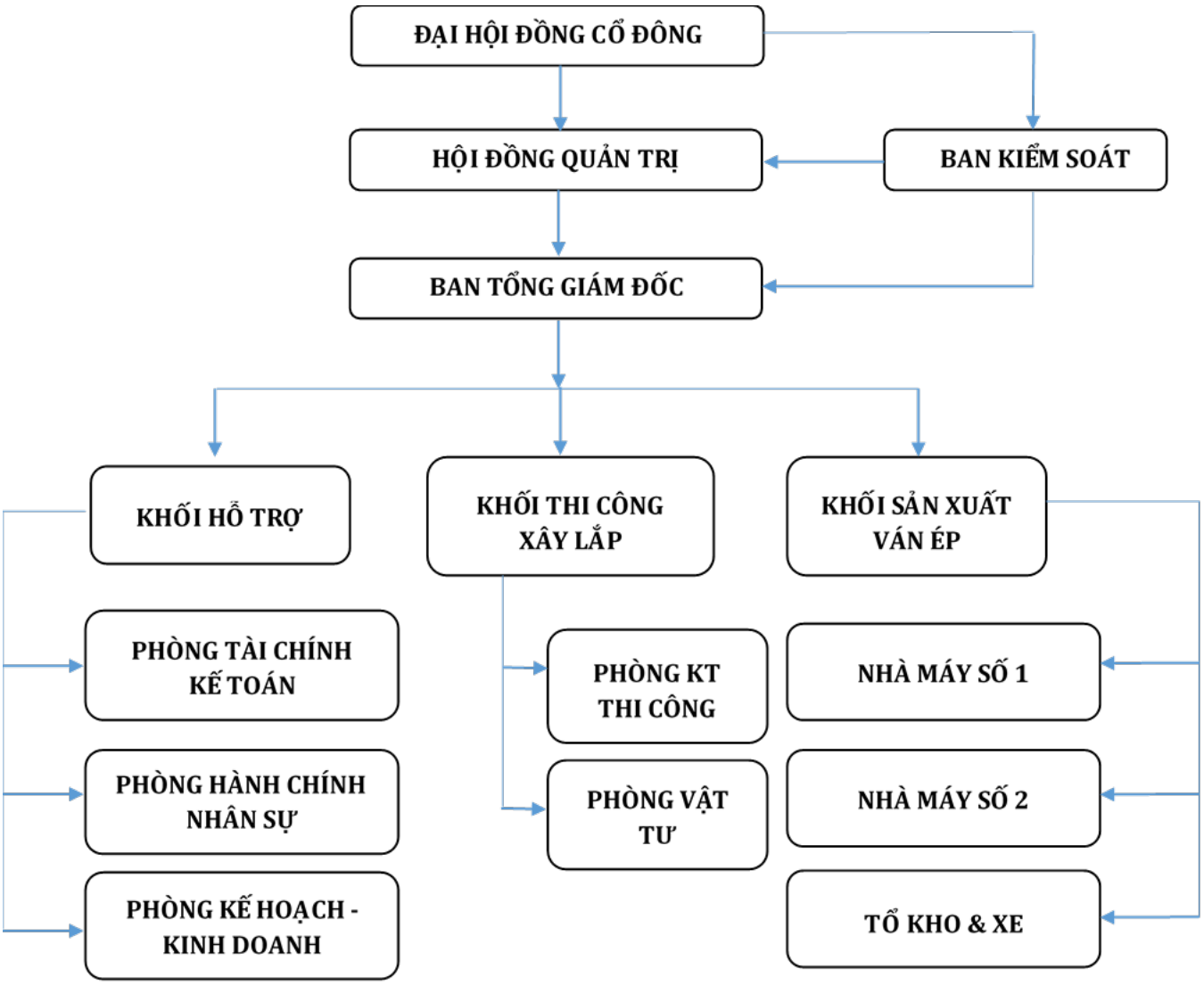
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long được tổ chức và hoạt động theo Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17 tháng 06 năm 2020, Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long và các văn bản pháp luật có liên quan khác.

Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty được xây dựng theo mô hình tại điểm a khoản Điều 137 Luật Doanh nghiệp 2020, bao gồm: Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng giám đốc. Mô hình quản trị này được xây dựng dựa trên mục tiêu phát triển chiến lược kinh doanh của Công ty, tuân thủ theo các quy định của pháp luật hiện hành và các quy định tại Điều lệ Công ty.

- **Đại hội đồng cổ đông:** là cơ quan có thẩm quyền cao nhất công ty, quyết định những vấn đề thuộc quyền và nhiệm vụ do pháp luật và điều lệ của công ty quy định.
- **Hội đồng Quản trị:** gồm 05 thành viên, là cơ quan quản lý của Công ty, có quyền nhân danh Công ty để quyết định mọi vấn đề liên quan đến mục đích, quyền lợi của công ty, trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông.
- **Ban Kiểm soát:** bao gồm 03 thành viên, thực hiện nhiệm vụ thay mặt Đại hội đồng cổ đông đánh giá giám sát công tác quản lý điều hành của Hội đồng Quản trị, Ban Tổng giám đốc theo điều lệ của Công ty, các nghị quyết, quyết định của Đại hội đồng cổ đông và các văn bản pháp luật khác.
- **Ban Tổng giám đốc:** Ban Tổng giám đốc được Hội đồng Quản trị bổ nhiệm gồm có Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng. Tổng Giám đốc do Hội đồng Quản trị bổ nhiệm là người trực thuộc sự lãnh đạo và chịu trách nhiệm trước Hội đồng Quản trị, quyết định tất cả các vấn đề liên quan đến hoạt động hàng ngày của Công ty. Kế toán trưởng do Hội đồng Quản trị bổ nhiệm theo đề xuất của Tổng Giám đốc.

SƠ ĐỒ TỔ CHỨC

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



3.2. Các công ty con, công ty liên kết tính đến ngày 31/12/2025

STT	Tên Công ty	Địa chỉ	Lĩnh vực sản xuất kinh doanh chính	Vốn điều lệ	Tỷ lệ sở hữu của TLD	Ghi chú
A - Công ty con						
1	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Công trình Văn Hoá Thăng Long	Thôn Hạ, xã Ô Diên, thành phố Hà Nội	Chế biến các loại cây lâm sản, sản xuất gỗ ván bóc, ván copha, sản xuất ván ép các loại	39.000.000.000 VNĐ	74,36%	
2	Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại và Sản xuất Ván ép Thăng Long	Thôn Hạ, xã Ô Diên, thành phố Hà Nội	Sản xuất và thương mại ván ép các loại	70.000.000.000 VNĐ	98,57%	
3	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 gỗ dán, gỗ lạng và ván ép các loại	110.000.000.000 VNĐ	55%	
4	Công ty Cổ Phần Đầu tư Xây Dựng và Phát Triển Công Nghiệp Thái Nguyên	Xóm Đồng Niêng, Xã Phú Lương, Thái Nguyên	Kinh doanh bất động sản	90.000.000.000 VNĐ	51%	
5	Công ty Cổ Phần Đầu Tư Công Nghiệp Tây Hà Nội	Số 45 Cụm 9, xã Ô Diên, TP. Hà Nội	Kinh doanh bất động sản	80.000.000.000 VNĐ	51%	
B - Công ty liên kết						
1	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng	Km56 Cao tốc Thái	Kinh doanh bất động sản	200.000.000.000 VNĐ		

	và Phát triển Đô thị Thăng Long Thái Nguyên	Nguyên – Chợ Mới, Xóm Xuân Thành, xã Phú Lương, Tỉnh Thái Nguyên			48%	
C – Chi nhánh						
1	Chi nhánh Miền Trung - Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long	Lô B5, KCN Bắc Đồng Hới, xã Nam Trạch, Tỉnh Quảng Trị	Sản xuất gỗ dán, gỗ lạng và ván ép các loại			

4. Định hướng phát triển

4.1. Mục tiêu chủ yếu của Công ty

- Tập trung đẩy mạnh hoạt động kinh danh các sản phẩm chủ lực của công ty như ván ép sofa, ván ép phủ phim, ván ép mặt birch và hoạt động xây dựng.
- Kiểm soát chặt chẽ quá trình sản xuất kinh doanh và phân phối nhằm đảm bảo chất lượng sản phẩm và dịch vụ tốt tới người tiêu dùng, thực hiện đúng các cam kết với khách hàng và có giải pháp sử dụng, gắn bó lâu dài đối với người tiêu dùng.
- Phát huy nội lực và hợp tác phát triển lâu dài với các đối tác, nhằm chia sẻ rủi ro và khai thác các lợi thế, cơ hội của thị trường.
- Tiếp tục khai thác, mở rộng thị trường ván ép tại khu vực miền Trung, và Thái Nguyên, nâng cao năng lực sản xuất ván ép, chủ động tìm kiếm nguyên liệu nhằm hạ giá thành sản phẩm.
- Nâng cao năng lực thi công xây dựng hướng đến các công trình lớn yêu cầu kỹ thuật cao, giảm thiểu tối đa nợ đọng.

4.2. Chiến lược phát triển trung và dài hạn

- Mục tiêu trở thành nhà cung cấp ván ép hàng đầu cho các công trình xây dựng của cả nước.
- Dựa vào thế mạnh tiếp cận thị trường xây dựng của sản phẩm ván ép cùng với việc nâng cao năng lực thi công phát triển lớn mạnh hoạt động xây dựng của Công ty, tham gia vào các hoạt động thi công công trình nhà ở và thương mại.
- Tiếp tục đầu tư phát triển hệ thống dây truyền máy móc nhằm tăng năng suất hoạt động sản xuất ván ép của Công ty.

- Về dài hạn, Công ty vẫn tiếp tục đẩy mạnh hoạt động nghiên cứu, đầu tư dây truyền công nghệ sản xuất để từ năm 2027 trở thành Công ty sản xuất kinh doanh ván ép đứng top đầu cả nước. Sản phẩm ván ép của Công ty chiếm thị phần lớn nhất trong nghành sản xuất kinh doanh ván ép tại Việt Nam.

4.3. Các mục tiêu phát triển bền vững và chương trình chính liên quan đến ngắn hạn, trung hạn và dài hạn của Công ty

- *Đối với môi trường*

Hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long luôn gắn liền với bảo vệ môi trường, tiết kiệm nguyên vật liệu, sử dụng máy móc, thiết bị công nghệ sạch. Công ty luôn có các quy định nhằm sử dụng tiết kiệm và hiệu quả nguồn năng lượng, tránh lãng phí các nguồn năng lượng dưới mọi hình thức. Đồng thời khuyến khích cán bộ công nhân viên phát huy sáng kiến tiết kiệm nguồn năng lượng trong quá trình sản xuất và hoạt động thường ngày. Bên cạnh đó, Công ty có những tiêu chí lựa chọn nhà cung cấp nguyên vật liệu đảm bảo được chất lượng nguồn nguyên vật liệu, đồng thời đáp ứng được chỉ tiêu về môi trường.

- *Đối với xã hội và cộng đồng Công ty:*

Trong suốt quá trình hoạt động, TLD luôn tuân thủ chỉ đạo, chiến lược của chính quyền địa phương nơi Công ty hoạt động. Đồng thời, Ban Lãnh đạo Công ty luôn luôn quan tâm, chăm lo đến tinh thần, đời sống của cán bộ công nhân viên. Hàng năm, Công ty đều tổ chức những chuyến du lịch định kỳ; tặng quà cho cán bộ công nhân viên nhân dịp lễ, Tết; giúp đỡ những công nhân có hoàn cảnh khó khăn; tổ chức các hoạt động quyên góp ủng hộ vì cộng đồng;….

5. Các rủi ro

5.1. Rủi ro về kinh tế

Sự phát triển của một nền kinh tế thường được đánh giá thông qua tốc độ tăng trưởng GDP, sự biến động về lạm phát, lãi suất hay tỷ giá hối đoái,… Các yếu tố nên trên đều có ảnh hưởng không nhỏ đến toàn bộ nền kinh tế. Do đó, sự biến động bất thường của các yếu tố trên có thể gây ra những rủi ro cho chủ thể tham gia vào nền kinh tế nói chung và TLD nói riêng.

Năm 2025 tăng trưởng kinh tế toàn cầu được dự báo chậm lại nhưng vẫn ổn định. Theo dự báo của Quỹ Tiền tệ quốc tế (IMF) và Tổ chức hợp tác phát triển kinh tế (OECD), tốc độ tăng trưởng GDP toàn cầu năm 2025 ở mức 3,2%. Trong khi đó, Ngân hàng thế giới (WB) đưa ra mức dự báo 3,3%. Hai tổ chức đưa ra mức dự báo thận trọng nhất về tăng trưởng kinh tế toàn cầu năm 2025 đó là Vụ Kính tế và Xã hội Liên hợp quốc (UNDESA) với mức tăng khoảng 2,5% và Tổ chức thương mại thế giới (WTO) với mức tăng 2,7%. Mặc dù các tổ chức quốc tế đã đưa ra các con số dự báo khác nhau, nhưng tất cả đều có sự đồng thuận trong việc phản ánh thực trạng tăng trưởng chững lại của kinh tế thế giới. Những yếu tố thuận lợi ngắn hạn nhưng các chính sách kích thích tài khoá hoặc nới lỏng lãi suất ở một số quốc gia, chưa thể bù đắp được các rủi ro dài hạn từ việc gia tăng các rào cản thương mại, áp lực nợ cao, lạm phát và bất ổn địa chính trị.

Mức độ tăng trưởng tại các khu vực và các nền kinh tế lớn có sự phân hoá khác nhau. Theo dự báo của IMF, năm 2025 nhóm nền kinh tế tiên tiến gồm khu vực Bắc Mỹ và Châu Âu đạt mức tăng trưởng 1,6% trong khi đó khu vực châu Á Thái Bình Dương được dự báo tăng trưởng khá cao so với mức trung bình của thế giới, đạt khoảng 4,5%.

Như vậy, những điều kiện thuận lợi hay khó khăn từ nền kinh thế vẫn ít nhiều ảnh hưởng đến sự tăng trưởng của ngành vật liệu xây dựng nói chung và TLD nói riêng.

➢ *Biện pháp:* Trước những biến động nhanh, khó lường và bất ổn cao của nền kinh tế, Ban lãnh đạo Công ty luôn nỗ lực cập nhật nhanh chóng tình hình thị trường để có thể đưa ra những phương án sản xuất, kinh doanh phù hợp với những biến động của thị trường.

5.2. Rủi ro về lãi suất

Sự phát triển của một nền kinh tế thường được đánh giá thông qua tốc độ tăng trưởng GDP, sự biến động về lạm phát, lãi suất hay tỷ giá hối đoái,… Các yếu tố nên trên đều có ảnh hưởng không nhỏ đến toàn bộ nền kinh tế. Do đó, sự biến động bất thường của các yếu tố trên có thể gây ra những rủi ro cho chủ thể tham gia vào nền kinh tế nói chung và TLD nói riêng.

Nền kinh tế thế giới chứng kiến nhiều sự kiện kinh tế - chính trị - xã hội nổi bật, cuộc chiến thuế quan nổ ra gây ra những xáo trộn trong dòng chảy thương mại và dòng vốn đầu tư trên toàn cầu, căng thẳng leo thang trong quan hệ giữa hai cường quốc số một thế giới Mỹ và Trung Quốc xung đột vũ trang diễn biến phức tạp ở Nga – Ukraine, Trung Đông; rủi ro xung đột tiềm tàng ở Nam Mỹ và châu Á- Thái Bình Dương, cùng với đó là biến đổi khí hậu và thiên tai. Tất cả những yếu tố trên tạo nên sự dịch chuyển chậm lại của bánh xe kinh tế thế giới. Mặc dù vậy, sự bùng nổ của công nghệ lại đang tạo ra những động lực mới góp phần tái định hình trật tự kinh tế toàn cầu.

Tăng trưởng kinh tế toàn cầu chậm lại nhưng vẫn thể hiện sự chống chịu tốt trước các áp lực vĩ mô gia tăng, tăng trưởng tại các nền kinh tế lớn giảm tốc.

Như vậy, những điều kiện thuận lợi hay khó khăn từ nền kinh thế vẫn ít nhiều ảnh hưởng đến sự tăng trưởng của ngành vật liệu xây dựng nói chung và TLD nói riêng.

Biện pháp: Công ty luôn nỗ lực quản lý rủi ro về lãi suất thông qua theo dõi chặt chẽ tình hình thị trường tiền tệ, tình hình kinh tế trong nước và quốc tế. Trên cơ sở đó, phòng chuyên môn tài chính của Công ty sẽ dự tính và phân tích độ nhạy và đồng thời đưa ra những khuyến nghị lên Ban Lãnh đạo để điều chỉnh mức đòn bẩy tài chính cũng như chiến lược đầu tư tài chính theo tình hình hiện tại và kiểm soát rủi ro lãi suất nằm trong giới hạn quản lý của mình.

5.3. Rủi ro về nguyên liệu đầu vào

Trong lĩnh vực xây dựng, nguyên liệu đầu vào như xi măng, sắt, thép, … ảnh hưởng lớn tới chất lượng cũng như tiến độ của các công trình. Cùng với sự tăng tốc của thị trường xây dựng, giá các nguyên liệu xây dựng trong năm 2025 cũng tăng mạnh.

➢ *Biện pháp:* Để đảm bảo ổn định hoạt động thi công và thời gian của dự án, Công ty luôn chủ động đưa ra những dự báo và phương án dự phòng cho việc biến động giá, có sự chuẩn bị tốt nhất trước các thay đổi của thị trường.

Trong lĩnh vực sản xuất ván ép, gỗ và keo là 2 thành phần chính cấu tạo nên sản phẩm ván ép. Do ảnh hưởng của một số yếu tố của nền kinh tế dẫn đến giá nguyên vật liệu đầu vào cho hoạt động sản xuất ván ép tăng cao trong năm 2025. Điều này ảnh hưởng rất lớn đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm 2025.

➢ *Biện pháp:* Công ty cố gắng chủ động, dự báo trước các thay đổi liên quan tới giá thành của nguyên liệu sản xuất, đồng thời nỗ lực tìm kiếm nguồn cung ổn định với mức giá hợp lý.

5.4. Rủi ro về thị trường

Hai mảng chính mang lại doanh thu và lợi nhuận chủ yếu cho Công ty là hoạt động xây dựng và sản xuất ván ép. Do đó, những rủi ro về thị trường liên quan đến hai mảng hoạt động này sẽ dẫn đến ảnh hưởng lớn tới hoạt động của Công ty.

Thị trường xây dựng đang bước vào thời kỳ sôi động trong những năm gần đây. Tuy nhiên làm thế nào để có được các dự án lớn các gói thầu tốt luôn là vấn đề cần được quan tâm và chú trọng.

➢ *Biện pháp:* Công ty cần tập trung nghiên cứu, đánh giá mức độ của từng dự án, đồng thời nâng cao năng lực thi công để theo kịp với sự phát triển của ngành xây dựng.

Về sản phẩm ván ép, nhu cầu của người tiêu dùng hiện nay đang biến đổi nhanh theo hướng tăng dần và đòi hỏi sản phẩm chất lượng cao và tiện dụng.

➢ *Biện pháp:* Công ty cần phải có chiến lược đang dạng hóa sản phẩm, mở rộng thị trường, đổi mới phương thức phân phối cũng như nâng cao chất lượng sản phẩm.

5.5. Rủi ro cạnh tranh

Hiện nay, ngày càng nhiều các doanh nghiệp tham gia vào ngành xây dựng và sản xuất ván ép, do đó TLD phải đối mặt với sự cạnh tranh gay gắt để có thị trường tiêu thụ tốt.

➢ *Biện pháp:* Công ty luôn đảm bảo về chất lượng cũng như trách nhiệm đối với sản phẩm và công trình xây dựng của mình nhằm tạo dựng niềm tin đối với khách hàng. Đồng thời, Công ty có những chính sách bán hàng với giá cả hợp lý, thích hợp với nhiều đối tượng giúp tăng khả năng cạnh tranh trên thị trường.

5.6. Rủi ro nợ đọng trong lĩnh vực xây dựng

Nợ đọng trong lĩnh vực xây dựng tác động trực tiếp, ảnh hưởng xấu đến quá trình luân chuyển và sử dụng vốn của doanh nghiệp. Trong thực tế, nhiều doanh nghiệp gặp khó khăn do nguyên nhân bị nợ đọng đặc biệt trong bối cảnh kinh tế suy thoái toàn cầu như hiện nay. Không tiếp cận được nguồn vốn ngân hàng bởi dính nợ xấu, nợ quá hạn cho các kỳ kinh doanh tiếp theo, nhiều doanh nghiệp rơi vào tình trạng khốn đốn, khó khăn chồng chất khó khăn. Là một trong những doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực xây dựng, TLD cũng không tránh khỏi rủi ro này.

➢ *Biện pháp:* Trước khi ký kết các dự án xây dựng, Công ty luôn tìm hiểu, đánh giá kỹ năng lực tài chính của chủ đầu tư và xác định uy tín của chủ đầu tư, việc triển khai thanh quyết toán thường được thực hiện theo các hạng mục trong công trình nhằm tránh được các rủi ro nợ đọng trong xây dựng.

5.7. Rủi ro bất khả kháng

Cũng như các doanh nghiệp khác, Công ty cũng bị tác động bởi những rủi ro bất khả kháng như: hỏa hoạn, thiên tai, dịch bệnh, chiến tranh,…. Những rủi ro trên đều gây ảnh hưởng ít nhiều đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

➢ *Biện pháp:* Công ty luôn có sự chuẩn bị sẵn sàng các phương án ứng phó chủ động, linh hoạt trong việc điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh. Bên cạnh đó, Ban Lãnh đạo Công ty vẫn luôn theo sát và cập nhật tình hình kinh tế - xã hội vĩ mô nhằm nắm bắt kịp thời cơ hội để có thể xây dựng chiến lược, kế hoạch sản xuất kinh doanh phù hợp.

II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2025

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

1.1. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm 2025

Trong năm 2025, tình hình kinh tế thế giới vẫn còn rất nhiều sự biến động, phức tạp do xung đột địa chính trị ngày càng gay gắt; lạm phát thế giới tăng cao, lãi suất cho vay vẫn duy trì ở mức cao, chính sách thắt chặt tiền tệ của các nền kinh tế lớn,….Trong nước, áp lực lạm phát tăng cao; giá xăng dầu, nguyên vật liệu đầu vào biến động tăng giảm thất thường; thiếu nhân công, thiếu việc làm, thị trường bất động sản chưa thực sự lành mạnh, ổn định; các công trình xây dựng hầu hết đều vướng mắc mặt bằng đã ảnh hưởng bất lợi đến hoạt động xây dựng và đầu tư các dự án phát triển đô thị, gây nhiều thiệt hại đáng kể cho hoạt động Công ty. Doanh thu thuần năm 2025 đạt 666,35 tỷ đồng, Lợi nhuận sau thuế đạt 66,09 tỷ đồng, tăng mạnh so với năm 2024.

1.2. Tình hình thực hiện so với kế hoạch

Chỉ tiêu	Năm 2025 (tỷ đồng)	Năm 2024 (tỷ đồng)	%Tăng/ (Giảm)so với năm 2024	Kế hoạch năm 2025	%Thực hiện so với kế hoạch
Doanh thu thuần	666,35	568,73	17,16%	600	111,06%
Lợi nhuận sau thuế	66,09	14,13	367,66%	60	110,15%

Các chỉ tiêu về doanh thu thuần và Lợi nhuận sau thuế năm 2025 tăng mạnh so với năm 2024 111,06% và 110,15% Công ty đạt được như kế hoạch doanh thu thuần đã đề ra tại Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025.

Mặc dù vậy, Công ty cũng ghi nhận sự nỗ lực không ngừng nghỉ của toàn thể cán bộ công nhân viên và Ban Lãnh đạo Công ty để đạt được kết quả nêu trên trong bối cảnh khó khăn của nền kinh tế thế giới nói chung và Việt Nam nói riêng trong năm 2025.

2. Tổ chức và nhân sự

2.1. Danh sách ban điều hành

STT	Thành viên	Tóm tắt lý lịch	Tỷ lệ sở hữu cổ phần (*)
1	Phạm Văn Tuyến	Trình độ chuyên môn : Cử nhân đại học	0,12%

STT	Thành viên	Tóm tắt lý lịch	Tỷ lệ sở hữu cổ phần (*)
	(Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc)	Quá trình công tác: **2006 – 2009:** Cán bộ - Trưởng nhóm phụ trách lập dự toán đấu thầu - Chi nhánh Công ty Tricon Mỹ tại Việt Nam; **T5/2009 – T12/2010:** Trưởng phòng kỹ thuật - Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Hạ tầng Ngọc Hà; **T12/2010 - T12/2015:** Trưởng phòng kỹ thuật - Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long; **T1/2016 - 31/12/2021:** Phó Tổng Giám đốc - Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long; **T1/2016 - Nay:** Thành viên Hội đồng Quản trị - Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long; **T12/2021 - Nay:** Tổng Giám đốc - Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long;	
2	Bà Trần Thị Nga (Kế toán trưởng)	Trình độ chuyên môn: TC tài chính kế toán – chứng chỉ kế toán trưởng Quá trình công tác: **T10/2002 - T3/2004:** Kế toán trưởng - Công ty Xây dựng Đan Phượng Hà Nội; **T4/2004 - T5/2009:** Kế toán trưởng - Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hoàng Long; **T5/2009 - T12/2010:** Kế toán trưởng - Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và Phát triển hạ tầng Ngọc Hà; **T12/2010 - Nay:** Kế toán trưởng - Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và Phát triển đô thị Thăng Long	0,23%

**Tỷ lệ sở hữu cổ phần tính đến hết ngày 31/12/2025.*

2.2. Những thay đổi trong Ban điều hành

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long không có sự thay đổi trong Ban điều hành trong năm 2025.

2.3. Số lượng cán bộ, nhân viên

2.3.1. Số lượng và cơ cấu người lao động trong công ty

Tính đến ngày 31/12/2025, số lượng cán bộ nhân viên, công nhân của Công ty là 380 người (so với năm 2024 là 405 người). Với đặc thù là doanh nghiệp sản xuất ván ép, lực lượng lao động chính của Công ty là tại các nhà xưởng sản xuất, trong đó lao động nam giới chiếm gần 85%.

Trong năm 2025, mức lương bình quân của nhân viên trong Công ty là 7,5 triệu đồng/người/tháng.

2.3.2. Tóm tắt chính sách và thay đổi trong chính sách đối với người lao động

Công ty luôn thực hiện đầy đủ các chế độ chính sách đối với người lao động theo quy định của pháp luật lao động và các chế độ chính sách hiện hành khác.

• ***Thời gian làm việc:*** Thời gian làm việc của người lao động trong Công ty luôn tuân thủ theo quy định của Bộ luật Lao động. Người lao động được nghỉ làm, hưởng lương vào những ngày lễ, Tết như: Tết dương lịch, Tết âm lịch, ngày chiến thắng, ngày Quốc tế lao động, ngày Quốc Khánh, ngày giỗ tổ Hùng Vương.

• ***Chính sách tuyển dụng:*** Một đội ngũ nhân sự vững vàng, có năng lực và phù hợp là nền tảng phát triển của Công ty. Tuyển dụng là hành động tiên quyết nhằm cung ứng nguồn nhân lực phục vụ mục tiêu phát triển trong ngắn hạn và dài hạn của Công ty. Trong năm 2025, công tác tuyển dụng tiếp tục được thực hiện có chiến lược và đầu tư hợp lý mang lại cho Công ty nguồn nhân lực chất lượng. Lựa chọn những ứng viên có đủ trình độ, kỹ năng, kinh nghiệm cho vị trí cần tuyển dụng, có tư cách đạo đức tốt, phù hợp với văn hóa doanh nghiệp, có nguyện vọng gắn bó lâu dài với Công ty là một trong những yếu tố then chốt quyết định hiệu quả của công tác tuyển dụng tại Công ty.

• ***Chính sách đào tạo phát triển nguồn nhân lực:*** Công ty đặc biệt coi trọng chính sách đào tạo và phát triển nguồn nhân lực. Tại Công ty, đào tạo không chỉ là hình thức đầu tư cho nguồn vốn con người mà còn nhằm mục tiêu phát triển bản thân cho đội ngũ nhân sự. Công ty luôn lắng nghe, tìm hiểu nhu cầu, từ đó lựa chọn phương pháp và mô hình đào tại phù hợp cho cán bộ, công nhân viên. Kế hoạch đào tạo được thiết lập hàng năm và báo cáo kết quả thực hiện sau mỗi năm để đánh giá tình hiệu quả cũng như mức độ cần thiết trong quá trình hoạt động.

• ***Chính sách lương, thưởng, phúc lợi***

Chính sách lương: Công ty thực hiện chi trả lương cho nhân viên dựa vào công việc, năng lực, chức vụ, bằng cấp, thang bảng lương, điều kiện kinh doanh của Công ty và quy định của pháp luật. Lương của nhân viên được chi trả 01 lần vào thời gian từ ngày 01 đến ngày 05 hàng tháng. Việc nâng lương hàng năm được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật.

Chính sách thưởng: Nhằm khuyến khích động viên cán bộ công nhân viên trong Công ty gia tăng hiệu quả đóng góp, tăng năng suất chất lượng hoàn thành công việc, hàng quý, hàng năm Công ty đều tổ chức bình bầu các cá nhân, nhóm làm việc tiêu biểu, khen thưởng kịp thời đối với cá nhân và tập thể có nhiều đóng góp xây dựng cho Công ty cũng như các sáng kiến làm tăng hiệu quả công việc. Việc xét thưởng căn cứ vào thành tích của các cá nhân hoặc tập thể trong việc thực hiện tiết kiệm, sáng kiến cải tiến về kỹ thuật, về phương pháp tổ chức kinh doanh, tìm kiếm được khách hàng

mới, thị trường mới, hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ được giao, đạt được hiệu quả cao trong kinh doanh, chống lãng phí. Hình thức khen thưởng cũng rất đa dạng, bên cạnh thưởng bằng tiền mặt, hiện vật, Công ty còn tổ chức khen thưởng bằng những chuyến du lịch. Bên cạnh đó, Công ty cũng xử lý, kỷ luật thích đáng những cá nhân có hành vi gây thiệt hại đến hình ảnh và hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

Chính sách đãi ngộ, phúc lợi: TLD gắn mục tiêu tăng trưởng đi đôi với việc tạo điều kiện cho mọi thành viên trong Công ty được hưởng chế độ làm việc tối ưu nhằm thúc đẩy phát triển nguồn nhân lực. Các chính sách đãi ngộ của Công ty thể hiện sự quan tâm đến đời sống vật chất, tinh thần của toàn thể nhân viên, từ đó giúp củng cố lòng trung thành, gắn kết và gia tăng mức độ hài lòng của đội ngũ nhân sự. Công ty đã xây dựng và áp dụng nhiều các chế độ đãi ngộ, phúc lợi để động viên và ghi nhận những nỗ lực, đóng góp của các cá nhân, tập thể. Người lao động được tặng quà ngày lễ và các dịp đặc biệt, thăm hỏi ốm đau, hiếu hỉ, hỗ trợ cho những cá nhân có hoàn cảnh khó khăn,…

Chính sách bảo hiểm: Công ty luôn đảm bảo thực hiện chế độ bảo hiểm cho người lao động theo đúng quy định của Bộ luật Lao động, đồng thời trích nộp bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp theo quy định của pháp luật hiện hành.

3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án

3.1. Dự án cụm Công nghiệp Hồng Dương, huyện Thanh Oai, TP.Hà Nội (Nay là xã Dân Hoà)

- Địa điểm: Xã Dân Hoà, thành phố Hà Nội
- Quy mô công trình:
  - Xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ gồm các hạng mục: San nền, giao thông, hè đường, cây xanh, cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải, cống ngang – cầu kênh, tường chắn, tường bao, cổng ra vào, bó ống kỹ thuật, nhà điều hành, ưu tiên phát triển mô hình Cụm công nghiệp theo hướng hiện đại;
  - Góp phần chuyên nghiệp hóa hoạt động sản xuất để nâng cao giá trị gia tăng và sức cạnh tranh của sản phẩm, thương hiệu làng nghề.
- Diện tích: 113,995,0 m^2
- Tổng mức vốn đầu tư: 340.930.456.000 đồng
- Ngày khởi công : 01/04/2024
- Đến nay ước tính tỉ lệ hoàn thành các hạng mục của dự án : đạt 98%
- Hạng mục : Cống ngang qua kênh Hồng Dương – Liên Châu đạt 100%
- Hạng mục: San nền đạt 100%
- Hạng mục : Đường giao thông đạt 100%
- Hạng mục : Kè đá đạt 100%
- Hạng mục: Cổng,Tường rào đạt khoảng 97% (Hoàn thiện cổng chính vào cụm)
- Hạng mục : Nhà điều hành, đang trong công tác hoàn thiện đạt 92%
- Hạng mục : Trạm xử lý nước thải đạt 100%(Giấy phép môi trường số 1775/GPMT-SNNMT ngày 03/10/2025 của Sở Nông Nghiệp – Môi trường Hà Nội)

- Hạng mục : Thoát nước mưa – Thoát nước thải đạt 100%
- Hạng mục : Bể ngầm và hệ thống PCCC đạt 100% (đã chấp thuận nghiệm thu PCCC ngày 21/10/2025)
- Hạng mục : Cấp nước đạt 100%
- Hạng mục : Cấp điện – chiếu sáng đạt 100%
- Hệ thống Thông tin liên lạc: Đã thi công xong 100% bó ống kỹ thuật (Đã làm thủ tục hợp đồng cấp mạng với VNPT)
- Đã hoàn thành dự án và đưa vào hoạt động : Quý 1/2026 "hiện tại đang chờ thủ tục cấp phép xây dựng cho các nhà đầu tư thứ phát trên cơ sở thực hiện văn bán số 640/UBND-ĐT ngày 12/02/2026 vv quản lý đầu tư xây dựng, quản lý cấp phép xây dựng, trật tự xây dựng thuộc phạm vi dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị thể thao Olympic và Dự án đầu tư xây dựng Trục đại lộ cảnh quan sông Hồng và phương án xử lý; Văn bản số 248/UBND-KT ngày 23/02/2026 vv rà soát các dự án đầu tư công chồng lấn phạm vi dự án Khu đô thị thể thao Olympic"

3.2. Song Phuong Industrial Cluster Project, Dan Phuong Commune, Hanoi City

- Địa điểm: Xã Song Phượng, xã Đan Phượng, thành phố Hà Nội
- Mục tiêu đầu tư:
    - Xây dựng đồng bộ kết cấu hạ tầng kỹ thuật, cảnh quan Cụm công nghiệp Song Phượng đáp ứng yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật và môi trường theo quy định; ưu tiên phát triển mô hình cụm công nghiệp theo hướng hiện đại.
    - Phục vụ di dời, mở rộng sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp nhỏ và vừa, hợp tác xã, tổ hợp tác, cơ sở sản xuất hộ gia đình, cá nhân trong xã Song Phượng và khu vực lân cận nhằm khắc phục tình trạng ô nhiễm môi trường, nguy cơ cháy nổ trong khu dân cư, phát triển nghề, làng nghề ở địa phương.
- Quy mô: khoảng 6,67 ha
- Tổng mức vốn đầu tư: khoảng 237.264.144.000 đồng
- Ngày 28/12/2023 UBND huyện Đan Phượng phối hợp với chủ đầu tư tổ chức Lễ khởi công xây dựng dự án cụm Công nghiệp Song Phượng
- Đến nay dự án đang triển khai thi công xây dựng với khối lượng công việc hoàn thành như sau:
    - Hạng mục san nền: Đã hoàn thành xong tương đương 100% công việc
    - Hạng mục tường chắn: Đã hoàn thành tương đương 100% công việc.
    - Hạng mục giao thông: Đã hoàn thành xong tương đương 100% công việc.
    - Hạng mục thoát nước mưa: Đã hoàn thành xong tương đương 100% công việc.
    - Hạng mục thoát nước thải : Đã hoàn thành xong tương đương 100% công việc.
    - Hạng mục cấp nước: Đã hoàn thành xong tương đương 100% công việc.
    - Hạng mục cấp điện sinh hoạt: Đã hoàn thành xong tương đương 100% công việc.
    - Hạng mục cấp điện chiếu sáng: Đã hoàn thành xong tương đương 100% công việc.

- Hạng mục điện (Trạm điện phần xây dựng) : Đã hoàn thành xong tương đương 100% công việc.
- Hạng mục thông tin liên lạc(phần xây dựng): Đã hoàn thành xong tương đương 100% công việc.
- Hạng mục Trạm xử lý nước thải: Đã hoàn thành xong tương đương 100% công việc.
- Hạng mục nhà trên Trạm xử lý nước thải: Đã hoàn thành xong tương đương 100% công việc.
- Hạng mục bể nước ngầm: Đã hoàn thành xong tương đương 100% công việc.
- Hạng mục Trạm XLNT: Đã hoàn thành xong tương đương 100% công việc.
- Hạng mục Trạm bơm : Đã hoàn thành xong tương đương 100% công việc.
- Hạng mục nhà điều hành dịch vụ : Đã hoàn thành xong tương đương 100% công việc

- Ngày hoàn thành: 30/12/2025

3.3. Dự án Cụm Công Nghiệp Yên Lạc

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long đã góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long Thái Nguyên (theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần, mã số doanh nghiệp 4601612325, thay đổi lần 1 ngày 11/11/2025) số tiền là 96.000.000.000 VNĐ tương đương tỷ lệ 48% vốn điều lệ để thực hiện dự án

- Mục tiêu đầu tư:
  - Cụ thể hóa mục tiêu kinh tế - xã hội của xã Phú Lương
  - Xác định kế hoạch khai thác và sử dụng quỹ đất một cách hợp lý, tạo ra một môi trường không gian kiến trúc cảnh quan mới, phù hợp với sự phát triển của quy hoạch chung.
  - Làm cơ sở triển khai lập các dự án đầu tư xây dựng kinh doanh phát triển hạ tầng kỹ thuật và xây dựng các công trình công nghiệp, nhà máy, kho tàng.
  - Làm cơ sở pháp lý cho các cơ quan quản lý nhà nước quản lý quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng theo hướng phát triển bền vững.
  - Đầu tư xây dựng CCN với mục tiêu phát triển bền vững, có Hạ tầng kỹ thuật thuận lợi, hiện đại, đồng bộ để thu hút vốn đầu tư trong và ngoài nước, góp phần thúc đẩy kinh tế xã hội của xã Phú Lương và tỉnh Thái Nguyên.
- Tên cụm công nghiệp: Cụm công nghiệp Yên Lạc
- Địa điểm : Xã Yên Lạc, xã Phú Lương, tỉnh Thái Nguyên
- Quy mô dự án : 25,6 ha
- Tổng mức vốn đầu tư: khoảng 265.000.000.000 đồng
- Khởi công : Tháng 05/2025
- Đến nay Dự án đang triển khai thi công xây dựng với khối lượng công việc hoàn thành như sau:
  - San nền: Đã hoàn thành xong tương đương công việc 95% (chủ yếu còn lại là phần đất tận thu).
  - Đường giao thông: Hoàn thành xong K95, K98, Base B đạt 50%, thoát nước mưa 50%.
  - Nhà điều hành: Đang trong quá trình hoàn thiện: Lắp điện nước + thiết bị. tỷ lệ hoàn thành

tương đương công việc 90% .

- Suối: Phần kè bê tông phía Bắc đạt 70%, kè xây đá đạt 50% công việc.
- Phòng cháy chữa cháy: Đã hoàn thành xong phần bể, còn lại thiết bị & nhà vận hành.
- Trạm xử lý nước thải: Đã hoàn thành xong phần bể 90%, các nhà vận hành đã xong phần thô.
- Trạm cấp nước: Đã hoàn thành xong phần bể 90%, nhà vận hành đang hoàn thiện.
- Dự kiến hoàn thành: Quý III/2027.

3.4. Dự án Nhà máy sản xuất ván ép công nghiệp Thăng long Bắc Kạn

- Địa điểm: xã Thanh Thịnh, tỉnh Thái Nguyên.

- Mục tiêu đầu tư:
  - Cụ thể hóa mục tiêu kinh tế - xã hội của xã Thanh Thịnh, huyện Chợ Mới
  - Cụ thể hoá đồ án quy hoạch phân khu xây dựng Khu công nghiệp Thanh Bình, tỉnh Bắc Kạn, giai đoạn I được duyệt, quy hoạch chi tiết
  - Xác định kế hoạch khai thác và sử dụng quỹ đất một cách hợp lý, tạo ra một môi trường không gian kiến trúc cảnh quan mới, phù hợp với sự phát triển của quy hoạch chung.
  - Làm cơ sở pháp lý cho các cơ quan quản lý nhà nước quản lý quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng theo hướng phát triển bền vững.

- Quy mô: khoảng 51.524m2

- Tổng mức vốn đầu tư sau điều chỉnh: **253.230. 800.000** đồng.

- Các hạng mục chính gồm: san nền, cổng tường rào, sân vườn, hệ thống thoát nước mưa, hệ thống thoát nước thải, hệ thống cấp nước, bể PCCC, nhà văn phòng, nhà ở công nhân, nhà ăn, nhà kho, nhà xưởng số 01, nhà xưởng số 02, nhà bảo vệ, điện chiếu sáng, cây xanh, hệ thống PCCC, cấp điện trạm biến áp, nhà bảo vệ và lắp đặt thiết bị.

- Khởi công xây dựng ngày 18/03/2025 tiến độ thực hiện đến 30/9/2026.

- Đến nay dự án đã cơ bản hoàn thành phần xây dựng, lắp đặt thiết bị đang nghiệm thu hệ thống PCCC và thực hiện vận hành chạy thử, đào tạo công nhân để chuẩn bị đưa nhà máy vào sản xuất

- Dự kiến hoàn thành: Tháng 30/09/2026

3.5. Các công ty con, công ty liên kết

STT	Công ty	Các chỉ tiêu năm 2025 *(ĐVT: Triệu đồng)*				
		Tài sản ngắn hạn	Tài sản dài hạn	Nợ phải trả	Tổng doanh thu	Lợi nhuận sau thuế
1	Công ty CP ĐT Xây dựng Công trình Văn Hoá Thăng Long	43.115.410.710	1.670.712.675	5.430.346.067	32.194.120.000	(22.419.932)
2	Công ty CP	67.462.508.803	7.664.805.437	3.693.033.011	34.250.678.000	448.662.267

	XD TM và SX Ván ép Thăng Long					
3	Công ty Cổ Phần Sản Xuất và Thương Mại Thăng Long Bắc Kạn	122.991.835.022	82.633.854.813	96.081.969.150	5.674.038.000	(456.279.315)
4	Công ty Cổ Phần Đầu Tư XD và PT Đô Thị Thăng Long Thái Nguyên	239.068.876.106	37.500.000.000	73.382.766.262	8.334.752.546	3.191.975.026
5	Công ty Cổ phần Đầu tư Công Nghiệp Tây Hà Nội	80.051.482.168	80.051.482.168	10.296.434	194.182.168	41.185.734
6	Công ty Cổ Phần Đầu Tư XD và PT Công Nghiệp Thái Nguyên	132.037.130.293	132.037.130.293	42.007.426.057	204.436.393	29.704.236

4. Tình hình tài chính

4.1. Tình hình tài chính

Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2025	% tăng giảm
Tổng giá trị tài sản	1.050.643.280.965	1.453.238.053.571	38,32
Doanh thu thuần	568.733.189.373	666.351.558.518	17,16
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	16.408.441.108	78.866.279.934	380,64
Lợi nhuận khác	(451.035.997)	(329.856.023)	(26,87)
Lợi nhuận trước thuế	15.957.405.111	78.536.423.911	392,16
Lợi nhuận sau thuế	14.132.873.107	66.093.957.249	367,66
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	-	-	-

4.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2025
A. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán		
1. Hệ số thanh toán ngắn hạn Tài sản ngắn hạn/ Nợ ngắn hạn	3,42	2,52
2. Hệ số thanh toán nhanh (Tài sản ngắn hạn – Hàng tồn kho)/ Nợ ngắn hạn	1,27	1,86
B. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn		
Hệ số nợ/ Tổng tài sản	22,29	30,13
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	28,685	43,128
C. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động		
1. Vòng quay hàng tồn kho Giá vốn hàng bán/ Hàng tồn kho bình quân	1,02	1,04
2. Vòng quay tổng tài sản Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân	0,54	0,46
D. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời		
1. Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	2,48	9,92
2. Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân	1,35	4,55
3. Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	2,89	11,84

5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

5.1. Cổ phần

Tính đến ngày 31/12/2025, tổng số phần phổ thông của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long là 77.741.356 cổ phần *(tương ứng với vốn điều lệ của công ty là 777.413.560.000 đồng)*

Tổng khối lượng cổ phiếu lưu hành : 77.741.356 cổ phiếu

Tổng khối lượng cổ phiếu niêm yết : 77.741.356 cổ phiếu

Tổng khối lượng cổ phiếu tự do chuyển nhượng : 67.741.356 cổ phiếu

Tổng khối lượng cổ phiếu hạn chế chuyển nhượng : 10.000.000 cổ phiếu

Cổ phiếu quỹ : 0 cổ phiếu

5.2. Cơ cấu cổ đông (theo danh sách cổ đông chốt ngày 02/04/2025)

STT	Đối tượng	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số lượng cổ đông	Cơ cấu cổ đông	
					Tổ chức	Cá nhân
1	**Cổ đông Nhà nước**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
2	**Cổ đông sáng lập/cổ đông FDI**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
	- Trong nước	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
	- Nước ngoài	0	0	0	0	0
3	**Cổ đông lớn**	**18.363.326**	**23,63**	**2**	**0**	**2**
	- Trong nước	*18.363.326*	*23,63*	*2*	*0*	*2*
	- Nước ngoài	0	0	0	0	0
4	**Công đoàn Công ty**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
	- Trong nước	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
	- Nước ngoài	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
5	**Cổ phiếu quỹ**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
6	**Cổ đông sở hữu cổ phiếu ưu đãi (nếu có)**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
7	**Cổ đông khác**	**59.378.030**	**76,37**	**4.247**	**20**	**4.227**
	- Trong nước	*59.325.516*	76.30	4.229	14	4.215
	- Nước ngoài	52.514	0,070	18	6	12
	TỔNG CỘNG	**77.741.356**	**100%**	**4.251**	**20**	**4.227**
	Trong đó: *- Trong nước*	*77.688.842*	99,93	4.231	14	4.215
	- Ngoài nước	*52.514*	0,070	18	6	12

5.3. Danh sách cổ đông nắm giữ trên 5% vốn cổ phần trong năm 2025

STT	Cổ đông	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ (%)	Cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng
1	Nguyễn An Ngọc	10.273.819	13,22%	5.500.000
2	Nguyễn An Quân	8.089.507	10,41%	4.500.000

5.4. Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa

Căn cứ theo Công văn số 614/UBCK-PTTT của Uỷ ban Chứng khoán Nhà nước ngày 08/02/2022, tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa của TLD là **49%**

5.5. Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

Thời điểm	Vốn điều lệ trước khi tăng vốn (đồng)	Giá trị vốn tăng thêm (đồng)	Vốn điều lệ sau khi phát hành (đồng)	Nội dung	Cơ quan cấp
2009	11.000.000.000	29.000.000.000	40.000.000.000	Phát hành cho cổ đông hiện hữu	Giấy ĐKKD do Sở KH&ĐT cấp lần 1 ngày 29/04/2009
2010	40.000.000.000	55.000.000.000	95.000.000.000	Phát hành cho cổ đông hiện hữu	Giấy ĐKKD do Sở KH&ĐT cấp lần 3 ngày 09/12/2010
2017	95.000.000.000	85.000.000.000	180.000.000.000	Phát hành cho cổ đông hiện hữu	Giấy ĐKKD do Sở KH&ĐT cấp lần 5 ngày 23/02/2017
2018	180.000.000.000	7.197.880.000	187.197.880.000	Phát hành cổ phiếu trả cổ tức	Giấy ĐKKD do Sở KH&ĐT cấp lần 7 ngày 07/11/2018
2020	187.197.880.000	193.342.890.000	380.540.770.000	Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu và phát hành riêng lẻ cho nhà đầu tư	Giấy ĐKKD do Sở KH&ĐT cấp lần 9 ngày 05/11/2020
2020	380.540.770.000	19.022.950.000	399.563.720.000	Phát hành cổ phiếu trả cổ tức	Giấy ĐKKD do Sở KH&ĐT cấp lần 10 ngày 04/03/2021
2021	399.563.720.000	27.962.140.000	427.525.860.000	Phát hành cổ phiếu trả cổ tức	Giấy ĐKKD do Sở KH&ĐT cấp lần 12 ngày 19/01/2022
2022	427.525.860.000	320.000.000.000	747.525.860.000	Phát hành cổ phiếu riêng lẻ	Giấy ĐKKD do Sở KH&ĐT cấp lần 13 ngày 24/08/2022
2023	747.525.860.000	29.887.700.000	777.413.560.000	Phát hành cổ phiếu trả cổ tức	Công văn chấp thuận kết quả phát hành số 9122/UBCK-QLCB của UBCKNN ngày 19/12/2023

5.6. Giao dịch cổ phiếu quỹ

Trong năm 2025, Công ty không có giao dịch cổ phiếu quỹ.

5.7. Các chứng khoán khác

Không có.

6. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của công ty

Ban Lãnh đạo Công ty luôn gắn mục tiêu tăng trưởng của doanh nghiệp với trách nhiệm đối với môi trường, cộng đồng và xã hội. Do đó, Công ty luôn không ngừng cải tiến và hoàn thiện các chính sách về môi trường, xã hội và phương thức quản lý nguồn nguyên liệu đầu, tiêu thụ nguồn

năng lượng tự nhiên. Đồng thời, Ban Lãnh đạo Công ty là người chịu trách nhiệm cao nhất trong việc triển khai thực hiện các chính sách, vấn đề về môi trường trong công ty

6.1. Tác động lên môi trường

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long là công ty hoạt động trong lĩnh vực xây dựng và sản xuất ván ép. Do đó, các hoạt động sản xuất của TLD không tránh khỏi những tác động đến môi trường như các vấn đề về phát thải nhà kính, tiếng ồn,... Tuy nhiên Ban Lãnh đạo Công ty đã và đang đặc biệt chú trọng đến việc giảm thiểu những tác động đến môi trường và thực hiện nghiêm chỉnh công tác kiểm soát ô nhiễm môi trường định kỳ theo quy định của Nhà nước. Vì vậy, các chỉ tiêu khí thải, tiếng ồn, nhiệt độ môi trường làm việc của Công ty luôn nằm trong tiêu chuẩn cho phép.

➢ *Các sáng kiến và biện pháp giảm thiểu phát thải khí nhà kính*

Khí thải: Tại khu vực sản xuất, Công ty đã đầu tư hệ thống tháp xử lý khói, quạt hút gió thông khí để hút bụi, khí thải, dung môi hữu cơ... ngăn ảnh hưởng của bụi tới sức khoẻ người lao động và tới môi trường xung quanh. Đối với bụi trong quá trình trộn, nghiền, khuấy nguyên liệu, Công ty thực hiện lắp thêm túi thu bụi cho các máy sản xuất, lượng bụi sẽ được thu gom toàn bộ vào các túi thu bụi sẽ không bị ảnh hưởng đến môi trường. Hằng ngày, nơi làm việc sẽ được công nhân viên, lao công quét dọn vệ sinh theo ca làm việc. Đồng thời, Công ty còn triển khai trồng thêm nhiều cây xanh xung quanh nơi sản xuất để không khí trong lành, bảo vệ môi trường.

Nước thải: Công ty có hệ thống xử lý nước thải đạt tiêu chuẩn. Định kỳ xử lý bút bùn, cặn bẩn bể chứa bùn sau hệ thống xử lý nước thải, đồng thời thực hiện thu gom hàng ngày theo ca sản xuất. Đối với nước thải sản xuất tại điểm xả ra mương thoát nước chung thực hiện giám sát toạ độ vị trí xả và quan trắc thông số 3 tháng/lần theo QCTĐH 02:2014/BTNMT/B. Tương tự đối với với nước thải sinh hoạt tại điểm xả ra mương thoát nước chung thực hiện giám sát toạ độ vị trí thải và quan trắc thống số 3 tháng/lần theo QCVN19:2009/BTNMT/B Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về khí thải công nghiệp với bụi và các chất vô cơ và quan trắc thông số 3 tháng/lần theo QCVN 05:2013/BTNMT Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về chất lượng không khí xung quang (trung bình 1 giờ), QCVN 26:2010/BTNMT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về tiếng ồn (Thực hiện quan trắc môi trường với đơn vị tư vấn có giấy chứng nhận điều kiện quan trắc theo nghị định số 127/2014/NĐ-CP).

Chất thải rắn: Được thu gom, lưu trữ trong thùng chứa kín có nắp đậy đặt tại nơi quy định. Chất thải rắn sinh hoạt chủ yếu là những loại rác hữu cơ, dễ phân huỷ và hàng ngày được công ty môi trường đô thị thu gom và vận chuyển. Đối với chất thải rắn độc hại sẽ được Công ty thu gom và phân loại riêng tại các thùng chứa chất thải nguy hại. Quy cách quản lý chất thải nguy hại được thực hiện theo Thông tư 36/2015/BTNMT ngày 30/06/2015 của Bộ Tài nguyên và môi trường quy định về quản lý chất thải nguy hại. Sau đó, Công ty thực hiện ký hợp đồng với đơn vị có chức năng vận chuyển và xử lý chất thải rắn nguy hại.

Tiếng ồn, rung: Công ty thường xuyên tiến hành bảo trì, bảo dưỡng máy móc thiết bị, đồng thời lắp đặt thêm đệm cao su ở phần chân máy, sắp xếp máy móc thiết bị cách xa nhau và nằm ở một vị trí nhất định để không bị cộng hưởng tiếng ồn. Công nhân được trang bị bảo hộ lao động đầy đủ và

đảm bảo an toàn vệ sinh lao động nơi làm việc. Quy trình vận chuyển được bố trí hợp lý, không chở quá tải và không bóp còi xe trong khuôn viên nhà máy.

Cháy nổ: Công ty luôn đảo bảo các biện pháp an phòng cháy chữa cháy, an toàn lao động, sắp xếp gọn gàng, khoa học các nguyên vật liệu phục vụ sản xuất, đào tạo và trang bị cho công nhân viên những kiến thức và kỹ năng phòng cháy chữa cháy và an toàn lao động.

6.2. Quản lý nguồn nguyên vật liệu

Nguyên liệu đầu phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty bao gồm: sắt, thép, xi măng, gỗ rừng tự nhiên,... Trong năm 2025, giá nguyên vật liệu xây dựng tăng cao, đồng thời gỗ rừng tự nhiên cũng ngày một thiếu hụt. Do đó, Ban lãnh đạo Công ty đặc biệt chú trọng đến việc kiểm soát giá vốn và chất lượng của nguồn nguyên liệu đầu vào, lên kế hoạch dự trữ nguyên liệu ổn định từ 06 tháng đến 01 năm sản xuất.

Tổng khối lượng nguyên vật liệu chính phục vụ hoạt động xây dựng, sản xuất của Công ty trong năm 2025 ước tính khoảng 5,850 tấn. Tỷ lệ phần trăm nguyên vật liệu tái chế được sử dụng để sản xuất sản phẩm và dịch vụ chính của Công ty là 6,2%.

6.3. Tiêu thụ năng lượng

Năng lượng điện được sử dụng để vận hành các máy móc thiết bị sản xuất, chiếu sáng phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Tổng chi phí thanh toán chi trả tiền điện tiêu thụ trong năm 2025 là hơn 5 tỷ đồng

Bên cạnh mục tiêu đẩy mạnh hoạt động sản xuất thì tiết kiệm năng lượng cũng là một trong những mối quan tâm hàng đầu của Công ty. Bằng việc sử dụng các bóng đèn tiết kiệm điện mà Công ty đã tiết kiệm được 50% điện năng mỗi giờ cho mỗi bóng từ đó giảm thiểu được năng lượng điện tiêu thụ. Bên cạnh đó, Công ty còn đề ra các giải pháp tiết kiệm năng lượng như sau:

- Tuyên truyền sử dụng điện tiết kiệm cho cán bộ công nhân viên;
- Tắt điện khi rời khỏi vị trí làm việc hoặc khi không sử dụng đến;
- Sử dụng điều hòa vào những ngày nóng, được giới hạn nhiệt độ và được quy định thời gian bật tắt (trước 60 phút khi rời khỏi công ty);
- Tận dụng nguồn sáng tự nhiên bằng việc lắp các tấm nhựa đặt trên mái xưởng, xung quanh nhà xưởng.

6.4. Tiêu thụ nước

Nguồn cung cấp nước chủ yếu đến từ các công ty, nhà máy cung cấp nước sạch trên địa bản huyện mà Công ty có trụ sở, chi nhánh. Mức tiêu thụ nước trung bình khoảng 2500m3/năm.

Tỷ lệ phần trăm và tổng lượng nước tái chế và tái sử dụng là: Không có.

6.5. Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường

Công ty luôn tuân thủ các quy định của pháp luật và các quy định của địa phương về môi trường như: thực hiện các biện pháp đánh giá, giám sát và bảo vệ môi trường; kiểm định máy móc, thiết bị nhà xưởng, phòng cháy chữa cháy và phối hợp chặt chẽ với cơ quan nhà nước trong việc kiểm tra và báo cáo định kỳ.

Khuôn viên Công ty và các nhà xưởng sản xuất được trồng cây xanh để đảm bảo môi trường làm việc "xanh – sạch – đẹp", công tác an toàn vệ sinh thực phẩm cũng được chú trọng và quan tâm đúng mực. Trong nhiều năm qua, Công ty không để xảy ra tình trạng cháy nổ, ngộ độc thực phẩm hay tai nạn lao động nghiêm trọng.

6.6. Chính sách liên quan đến người lao động

Nhân lực là tài sản quan trọng của Công ty. Công ty luôn quan tam, coi trọng để có được sử ủng hộ, cống hiến, hợp tác lâu dài với người lao động thông qua việc quan tâm và tạo điều kiện cho mỗi cá nhân phát huy được năng lực, đặc biệt là những người lao động có kinh nghiệm, trình độ.

Tính đến cuối năm, số lượng cán bộ nhân viên, công nhân của Công ty là 380 lao động (so với số năm 2024 là 405 nhân viên. Mức lương bình quân của nhân viên trong Công ty là 7,5 triệu đồng/người/tháng.

Với mục tiêu tạo điều kiện tốt nhất để đội ngũ nhân viên có thể phát huy hết khả năng và sự sáng tạo, công ty luôn cố gắng để xây dựng môi trường làm việc an toàn, chuyên nghiệp, năng động và không ngừng hoàn thiện chính sách nhân sự ngày một tốt hơn. Bên cạnh việc chú trọng đến các chính sách đãi ngộ và chính sách phúc lợi, Ban Tổng Giám đốc công ty cùng với bộ phận quản lý nhân sự trực tiếp tham vấn ý kiến của nhân viên và cùng xây dựng các chính sách thăng tiến và chính sách khen thưởng. Các chính sách này được xây dựng căn cứ trên các tiêu chí: kết quả công việc, những đóng góp cho sự phát triển chung của công ty, hiệu quả hoạt động kinh doanh. Để khuyến khích tập thể, cá nhân cống hiến và gắn bó lâu dài với công ty, Công ty luôn tạo điều kiện để cán bộ nhân viên chứng minh năng lực, thể hiện kỹ năng quản lý, lãnh đạo, đề xuất các phát kiến cải tiến trong sản xuất và vận hành tại các nhà xưởng.

Bên cạnh đó, với mong muốn thúc đẩy sự phát triển không ngừng của cả tập thể, Công ty đặc biệt chú trọng công tác đào tạo, tập huấn nghiệp vụ cho toàn thể cán bộ nhân viên thuộc mọi vị trí. Tạo điều kiện cho nhân viên tham gia các khóa huấn luyện nội bộ và bên ngoài để nâng cao nghiệp vụ chuyên môn, học tập những kỹ năng mới cần thiết cho nhân viên để phát triển năng lực công tác như: "Chương trình đào tạo quản trị sản xuất", "Chương trình đào tạo nâng cao tay nghề",….nhằm đáp ứng yêu cầu công việc hiện tại cũng như trong tương lai của công ty. Số giờ đào tạo cho cán bộ nhân viên công ty trong năm như sau:

- Đào tạo nâng cao tay nghề cho công nhân: 40 giờ
- Đào tạo quản trị sản xuất:

Quản trị hiệu suất lao động: (Phụ trách, nhân viên quản lý): 8 giờ

Quản trị chất lượng (Phụ trách, nhân viên quản lý) 8 giờ

- Đào tạo an toàn vệ sinh lao động:

Nhóm 1 (Người quản lý, phụ trách, người đứng đầu cơ sở SXKD): 16 giờ

Nhóm 2 (Người làm công tác an toàn lao động): 48 giờ

Nhóm 3 (Người làm việc môi trường độc hại, nguy hiểm): 24 giờ

Nhóm 4 (Người lao động không thuộc các nhóm trên) : 16 giờ

Nhóm 5 (Người làm công tác y tế): 60 giờ

Nhóm 6 (Người làm công tác an toàn vệ sinh): 6 giờ

6.7. Báo cáo liên quan đến trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương

Hàng năm, Công ty luôn có những đóng góp để thực hiện các hoạt động mang tính cộng đồng, góp phần cải thiện đời sống xã hội trên tinh thần giúp đỡ, chia sẻ với những người có hoàn cảnh khó khăn trên địa bàn, cùng với việc đóng góp vào công cuộc từ thiện ủng hộ các quỹ, các hội, cùng Uỷ ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam hướng đến sự

III. BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

Chỉ tiêu	Kế hoạch	Thực hiện năm 2025	%So với kế hoạch
Doanh thu thuần	600	666,35	111,06%
Lợi nhuận sau thuế	60	66,09	110,15%

Trong bối cảnh chung đó của nền kinh tế, hoạt động sản xuất kinh doanh của TLD trong năm 2025 của Công ty đạt như sau: Doanh thu thuần năm 2025 đạt 666,35 tỷ đồng. Lợi nhuận sau thuế đạt 66,09 tỷ đồng, tăng mạnh so với năm 2024. Kết quả này đã khẳng định chiến lược kinh doanh của Công ty đang phát triển, đồng thời tạo ra tiền đề vững chắc cho sự phát triển bền vững trong những năm tiếp theo.

2. Tình hình tài chính

2.1 Tình hình tài sản

Giá trị tổng tài sản hợp nhất của Công ty tính đến 31/12/2025 đạt mức 1.453 tỷ đồng tăng 38,32% so với năm 2024. Tài sản cố định chiếm tỷ trọng cao trong cơ cấu tài sản của Công ty, các khoản phải thu ngắn hạn trong năm 2025 cũng tăng hơn so với năm 2024.

Công ty đã kiểm soát chặt chẽ giá nguyên vật liệu, các chi phí đầu vào và có những chính sách bán hàng phù hợp với tình hình thị trường giúp nâng cao biên lợi nhuận dẫn đến hiệu quả sử dụng vốn và khả năng sinh lời của Công ty trong năm 2025 được ổn định. Điều này phản ảnh qua hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân đạt 6,51 % và hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân đạt 4,55%.

Trong năm 2025, Công ty có trích lập dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi khoảng 1,5 tỷ đồng. Tuy nhiên khoản dự phòng này không ảnh hưởng đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

(ĐVT:VNĐ)

STT	Chỉ tiêu	31/12/2024	31/12/2025
I	***Tài sản ngắn hạn***	***800.398.555.571***	***1.101.680.881.069***
1	Tiền và các khoản tương đương tiền	24.700.237.369	150.069.645.461
2	Đầu tư tài chính ngắn hạn	8.785.161.191	3.494.187.658
3	Các khoản phải thu ngắn hạn	224.570.537.374	394.364.092.252
4	Hàng tồn kho	535.016.644.631	544.398.357.184

5	Tài sản ngắn hạn khác	7.325.975.006	9.354.598.514
II	***Tài sản dài hạn***	***250.244.725.394***	***351.557.172.502***
1	Tài sản cố định	150.905.172.323	210.462.564.283
2	Tài sản dở dang dài hạn	-	39.512.301.468
3	Đầu tư tài chính dài hạn	95.997.126.061	97.474.074.073
4	Tài sản dài hạn khác	3.342.427.010	4.108.232.678
	Tổng cộng tài sản	**1.050.643.280.965**	**1.453.238.053.571**

2.2. Tình hình nợ phải trả

STT	Chỉ tiêu	31/12/2024	31/12/2025
I	***Nợ ngắn hạn***	***209.251.967.130***	***300.222.825.068***
1	Phải trả người bán ngắn hạn	67.212.796.093	54.523.556.330
2	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	6.651.832.000	28.420.570.506
3	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	680.997.698	7.177.392.991
4	Phải trả người lao động	803.300.000	1.415.527.646
5	Chi phí phải trả ngắn hạn	209.245.473	25.421.149.291
6	Phải trả ngắn hạn khác	212.919.240	365.160.915
7	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	131.969.491.488	181.388.182.251
8	Quỹ khen thưởng và phúc lợi	1.511.385.138	1.511.385.138
II	***Nợ dài hạn***	***24.943.291.200***	***137.673.148.619***
	Tổng cộng nợ phải trả	**234.195.258.330**	**437.896.073.687**

Khả năng tự chủ về tài chính của Công ty vẫn được đánh giá ở mức an toàn do Hệ số nợ/Tổng tài sản ở mức 30,13% và Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu mức 43,128%. Đồng thời, khả năng thanh toán bảocác khoản nợ ngắn hạn tốt vì hệ số thanh toán ngắn hạn ở mức 2,52 lần.

Công ty có những khoản vay ngắn hạn và dài hạn với mục đích bổ sung vốn lưu động, phục vụ cho hoạt động thi công xây dựng công trình và sản xuất các loại ván ép công nghiệp, gỗ ép coppa,… Tuy nhiên, trong năm 2025, Công ty không có các khoản nợ quá hạn nên cơ cấu nợ và khả năng thanh toán nợ ngắn hạn của Công ty ở mức an toàn.

Trong năm 2025, hầu hết các hoạt động của Công ty đều được thực hiện giao dịch bằng đồng Việt Nam, do vậy Công ty không phát sinh rủi ro về tỷ giá.

3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý

Với mục tiêu phát triển mạnh mẽ và bền vững, Công ty luôn tập trung vào việc cải tiến cơ cấu tổ chức, chính sách, lý phù hợp với định hướng phát triển của từng giai đoạn. Bộ máy nhân sự được đảm bảo tinh gọn, hiệu quả và chuyên nghiệp. Tại Công ty, mọi hoạt động đều được thực hiện theo quy trình. Định kỳ, các bộ phận sẽ được cập nhật các quy trình nghiệp vụ để phù hợp với tình hình thực tế. Công ty ưu tiên phát triển đội ngũ kế thừa, cán bộ nhân viên làm việc tại Công ty có nhiều cơ hội học tập và thăng tiến.

Ngoài ra, các cán bộ chuyên trách của Công ty luôn tích cực tham gia các buổi tọa đàm và chuỗi hội thảo do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và các cơ quan chuyên môn phối hợp tổ chức cùng các đơn vị đào tạo để cập nhật kiến thức và lên kế hoạch triển khai, áp dụng tại doanh nghiệp.

Công ty đã cũng liên tục cập nhật các hệ thống văn bản nội bộ nhằm tạo ra một cơ chế quản trị thống nhất, xuyên suốt để kiểm tra, giám sát hoạt động của Công ty một cách chuyên nghiệp, minh bạch và hiệu quả, góp phần đảm bảo lợi ích của cổ đông và sự hài hòa với lợi ích của các bên liên quan.

4. Kế hoạch phát triển trong tương lai

Theo dự báo Cuộc xung đột Nga - Ukraine; Mỹ - Israel với Iran được dự báo còn có thể kéo dài gây bất ổn trong khu vực và trên thế giới kéo theo những hệ lụy, những khó khăn cho nền kinh tế toàn cầu trong đó nền kinh tế trong nước chúng ta cũng bị ảnh hưởng nghiêm trọng, xung đột làm cho giá cả tăng cao, các chuỗi cung ứng bị đứt gãy kéo theo một loạt hoạt động sản xuất bị ngưng trệ ảnh hưởng lớn đến nền kinh tế trong nước, ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm 2026 và những năm tiếp theo.

Do đó nền kinh tế vẫn còn tiềm ẩn nhiều yếu tố bất ổn, sự cạnh tranh khốc liệt giữa các đối thủ cạnh tranh cùng ngành, tuy nhiên Công ty vẫn quyết tâm thực hiện mục tiêu kế hạch phát triển như sau:

❖ ***Về hoạt động đầu tư:***

- Dự án Trường Mầm non Liên Trung-Hạng mục: Mở rộng, cải tạo và xây mới khối nhà học 3 tầng, Giá trị xây lắp 47,3 tỷ.
- Xây mới khối nhà học 3 tầng;
- Cải tạo khối nhà học 3 tầng hiện trạng;
- Cải tạo nâng tầng khối nhà học 2 tầng hiện trạng;
- San nền khu đất mở rộng có diện tích 3.094,6m2;
- Xây dựng mới đồng bộ hệ thống tường rào, bể nước ngầm PCCC, cây xanh thảm cỏ, hạ tầng kỹ thuật điện nước ngoài nhà, đảm bảo theo các tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng và đạt chuẩn quốc gia mức độ 2 theo quy định.
- Khu đất quy hoạch dự án: Trường Mầm non Liên Trung-Hạng mục: Mở rộng, cải tạo và xây mới khối nhà học 3 tầng được giới hạn bởi các điểm A, B, C, D, G, H, I, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, A.

+ Diện tích khu đất nghiên cứu	: 7.101,1 m^2
+ Diện tích đất hiện trạng	: 4.006,5 m^2
+ Diện tích đất mở rộng	: 3.094,6 m^2
+ Diện tích đất bên ngoài chỉ giới	: 484,2 m^2
+ Tổng diện tích sàn xây mới	: 4.088 m^2
+ Đường giao thông nội bộ	: 757 m^2
+ Mật độ xây dựng	: 39,99 %
+ Hệ số sử dụng đất	: 1,08 lần

- Tiếp tục lên kế hoạch và nghiên cứu hoàn thiện hồ sơ thực hiện các dự án đầu tư cụm công nghiệp với mục tiêu chủ yếu một số dự án: Cụm công nghiệp Quỳnh Mỹ, xã Quỳnh Sơn, tỉnh Nghệ An với quy mô 68 ha và tổng mức đầu tư khoảng 979,062 tỷ đồng; Cụm công nghiệp Hồng Dương mở rộng với quy mô diện tích 29ha và tổng mức đầu tư khoảng 932,89 tỷ; Cụm công nghiệp Song Phượng mở rộng với quy mô diện tích 27,25ha và tổng mức đầu tư khoảng 862,98 tỷ đồng; Cụm công nghiệp Đan Phượng - Giai đoạn 3 với quy mô 13,44ha và tổng mức đầu tư khoảng 349,89 tỷ đồng.
- Giám sát và đôn đốc tiến độ thi công xây dựng nhà máy Ván ép Thăng Long Bắc Kạn có thể hoàn thành xong giai đoạn II nhà máy ván ép và đi vào hoạt động sản xuất full công suất của cả nhà máy dự kiến đến hết quý III/2026;
- Triển khai hoàn thành thủ tục pháp lý và khởi công Cụm công nghiệp Cầu Bình, xã Vô Tranh, tỉnh Thái Nguyên dự kiến khởi công vào cuối quý II/2026 (dự kiến ngày 26/6/2026) với quy mô 34,866ha tổng mức đầu tư khoảng 447,52 tỷ đồng;
- Thu hút nhà đầu tư thứ cấp vào thuê đất SXKD và đẩy nhanh tiến độ cho các nhà đầu tư thứ cấp vào xây dựng nhà xưởng hoạt động sản xuất kinh doanh tại hai Cụm công nghiệp đã đầu tư xây dựng xong hạ tầng kỹ thuật là Cụm công nghiệp Song Phượng & Cụm công nghiệp Hồng Dương.

❖ ***Về lĩnh vực sản xuất và kinh doanh ván ép:***

- Mở rộng thị trường, khẳng định chỗ đứng trong ngành sản xuất ván ép tại thị trường Việt Nam;
- Điều chỉnh sản lượng sản xuất phù hợp với diễn biến cung cầu của thị trường;
- Quản trị tốt hàng tồn kho, theo sát diễn biến giá nguyên vật đầu vào để có chính sách điều tiết giá hợp lý;
- Nghiên cứu, phát triển sản phẩm mới để đáp ứng nhu cầu ngày càng cao của người tiêu dùng;
- Cải tiến, áp dụng khoa học công nghệ trong sản xuất để tạo ra những chuyển biến rõ rệt, phát huy hiệu quả về quy mô và công nghệ.
- Cập nhật biến động tình hình kinh tế thế giới và trong nước, đặc biệt xu hướng tỷ giá, lãi suất để có chính sách điều hành ngưỡng vay nợ an toàn, giảm thiểu rủi ro biến động tỷ giá, dòng tiền hiệu quả.

5. Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của công ty

5.1. Đánh giá liên quan đến các chỉ tiêu môi trường (tiêu thụ nước, năng lượng, phát thải...)

Công ty luôn thực hiện báo cáo đánh giá tác động môi trường, cam kết bảo vệ môi trường trước khi đi vào hoạt động. Trong quá trình hoạt động, các nhà máy đã thực hiện giám sát môi trường định kỳ. Đồng thời, Công ty luôn cập nhật các quy định pháp luật về môi trường.

Trong khuôn viên nhà xưởng, để có sự bố trí hài hòa giữa các khu vực, Công ty đã dành nhiều diện tích để trồng cây xanh, thảm cỏ nhằm tạo cảnh quan và góp phần làm trong lành không khí.

5.2. Đánh giá liên quan đến vấn đề người lao động

Nguồn nhân lực là một trong những nhân tố quyết định sự thành công của doanh nghiệp. Công ty luôn quan tâm, coi trọng vấn đề này để có được sự ủng hộ, cống hiến, hợp tác lâu dài với người lao động thông qua sự quan tâm và tạo điều kiện cho cá nhân người lao động có cơ hội phát triển

bản thân. Người lao động trong công ty luôn được quan tâm và có chính sách phù hợp để xây dựng quan hệ hợp tác lâu dài.

Công ty luôn tạo môi trường làm việc thân thiện, gắn kết quan hệ giữa các nhân viên và xây dựng văn hóa công ty. Bên cạnh đó, Công ty luôn chung sức, đồng lòng với người lao động, đảm bảo ổn định việc làm và đời sống của người lao động, đảm bảo người lao động được hưởng tất cả quyền lợi về mặt vật chất và tinh thần theo quy định của pháp luật.

Chế độ lương, thưởng của cán bộ công nhân công ty luôn được đảm bảo xứng đáng và công bằng. Người lao động luôn được khuyến khích và tạo điều kiện để nâng cao kiến thức, kỹ năng để phát triển.

Ngoài ra, công tác an toàn vệ sinh lao động luôn được công ty quan tâm thông qua các hoạt động cụ thể như: khám sức khỏe định kỳ cho người lao động, trang bị đầy đủ đồ bảo hộ lao động,…

5.3. Đánh giá liên quan đến trách nhiệm của doanh nghiệp đối với cộng đồng địa phương

Trách nhiệm đối với cộng đồng là một chính sách nhất quán xuyên suốt hoạt động của công ty với nhiều chính sách, hoạt động khác nhau. Trong năm vừa qua, các chương trình thiện nguyện, cứu trợ, cấp phát lương thực, quần áo ấm, sách vở, đồ dùng cần thiết,… cho các trung tâm bảo trợ xã hội tại địa phương, các vùng bị thiên tai lũ lụt, các hộ nghèo tại các khu vực khó khăn trên địa bàn huyện Đan Phượng và các tỉnh miền Trung đã được Công ty tổ chức và nhận được sự ủng hộ nhiệt tình từ toàn thể cán bộ nhân viên trong công ty.

IV. ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty

1.1. Về hoạt động kinh doanh

Năm 2025, TLD đã có một năm hoạt động sản xuất kinh doanh có nhiều biến động về doanh thu và lợi nhuận do ảnh hưởng của yếu tố kinh tế - xã hội. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc và toàn thể cán bộ công nhân viên đã nỗ lực và hành động quyết liệt để trong quá trình thực hiện các kế hoạch sản xuất kinh doanh đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 giao phó.

Chỉ tiêu	Năm 2024 (tỷ đồng)	Năm 2025 (tỷ đồng)	%Tăng/ (Giảm)so với năm 2024	Kế hoạch năm 2025	%Thực hiện so với kế hoạch
Doanh thu thuần	568,73	666,35	17,16%	600	111,06%
Lợi nhuận sau thuế	14,13	66,09	367,66%	60	110,15%

1.2. Về công tác giám sát tài chính và công bố thông tin

Hội đồng Quản trị đánh giá tốt việc thiết lập, mở rộng các mối quan hệ nhằm tìm kiếm, thu hút nguồn vốn cũng như dòng tiền đáp ứng nhu cầu thanh khoản và mục tiêu tăng trưởng của Công ty. Việc công bố thông tin chính xác và kịp thời đến các cổ đông, minh bạch trong toàn bộ hoạt động cũng giúp thu hút và duy trì tốt mối quan hệ với các cổ đông, tạo thuận lợi trong việc huy động vốn cho hoạt động kinh doanh của Công ty.

1.3. Về trách nhiệm môi trường và xã hội

Hội đồng Quản trị đánh giá cao các chính sách khuyến khích các ý tưởng sáng kiến tiết kiệm nguyên liệu và tận dụng hiệu quả điện nước đã đi vào thực tế, góp phần giúp giảm chi phí hoạt động, gia tăng tỷ lệ lợi nhuận cho doanh nghiệp cũng như góp phần bảo vệ các nguồn tài nguyên và môi trường xung quanh các khu nhà xưởng của Công ty. Ban Tổng giám đốc đã tổ chức các chuyến du lịch và từ thiện nhiều ý nghĩa giúp phát triển tinh thần đoàn kết và trách nhiệm xã hội của cán bộ công nhân viên Công ty.

2. Đánh giá của Hội đồng Quản trị về hoạt động của Ban Tổng giám đốc Công ty

Hội đồng Quản trị luôn theo dõi, chỉ đạo hoạt động của Ban Tổng giám đốc nhằm kịp thời giải quyết những vấn đề phát sinh thuộc thẩm quyền của Hội đồng Quản trị nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho hoạt động của Ban Tổng giám đốc. Qua việc giám sát hoạt động của Ban Tổng giám đốc trong năm 2025, Hội đồng Quản trị có những ý kiến đánh giá như sau:

- Ban Tổng Giám đốc đã có những nỗ lực đánh giá ghi nhận trong vai trò điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh, đồng thời thực hiện đúng chỉ đạo và định hướng kinh doanh đã được Đại hội đồng cổ đông và Hội đông Quản trị giao phó;
- Tích cực trao đổi, chủ động báo cáo Hội đồng Quản trị tiến độ thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh cũng như những khó khăn, vướng mắc đang gặp phải, để kịp thời bàn bạc, xin ý kiến nhằm đưa ra những giải pháp hiệu quả nhất;
- Kết hợp hiệu quả với Ban Kiểm soát và tiểu ban Kiểm toán nội bộ nhằm đánh giá những rủi ro trong quá trình hoạt động để từ đó đưa ra những giải pháp phòng ngừa đem lại hiệu quả;
- Công bố thông tin minh bạch và kịp thời theo quy định của pháp luật về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị

Bước sang năm 2026, Hội đồng Quản trị sẽ nâng cao hiệu quả và phương thức hoạt động cho phù hợp với tình hình thực tế và đảm bảo thực hiện tốt chức năng của Hội đồng Quản trị. Cụ thể như sau:

❖ ***Đối với hoạt động đầu tư, sản xuất kinh doanh***

- Tiếp tục thực hiện chiến lược phát triển của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long, đồng thời nghiên cứu, thảo luận, đề ra kế hoạch triển khai cho giai đoạn 2026 – 2027;
- Tìm kiếm cơ hội mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty;
- Chỉ đạo, giám sát hoạt động của Ban Tổng Giám đốc trong việc thực thi các Nghị quyết của ĐHĐCĐ/HĐQT để đảm bảo mọi hoạt động của Công ty đạt hiệu quả cao, đúng quy định của pháp luật và hoàn thành chỉ tiêu kế hoạch năm 2026;
- Thực hiện triển khai cẩn trọng và hướng tới hiệu quả tối đa tại các dự án của Công ty.

❖ ***Đối với hoạt động quản trị nội bộ***

- Tiếp tục chú trọng xây dựng nguồn nhân lực chất lượng cũng như bộ máy quản trị doanh nghiệp chặt chẽ;
- Đẩy mạnh hoạt động của Tiểu ban Kiểm toán nội bộ để đảm bảo tính tuân thủ và nâng cao chất lượng trong công tác quản trị nội bộ của Công ty;
- Chuẩn hóa các vị trí, chế độ lương thưởng phụ cấp cho cán bộ công nhân viên xứng đáng với công sức đóng góp;
- Phối hợp với Ban kiểm soát hoàn thiện cơ chế hoạt động của Công ty;
- Nghiêm túc tuân thủ chặt chẽ các quy định của pháp luật hiện hành cũng như Điều lệ Công ty, đảm bảo tình khách quan, minh bạch trên cơ sở ngăn ngừa xung đột lợi ích giữa Công ty với các thành viên HĐQT, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát và người có liên quan, tôn trọng quyền và lợi ích hợp pháp của cổ đông. Đặc biệt cần thực hiện đầy đủ các quy định về quản trị công ty tại Luật Chứng khoán và các văn bản hướng dẫn liên quan.

V. QUẢN TRỊ CÔNG TY

1. Hội đồng quản trị

1.1. Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị

STT	Thành viên	Lý lịch tóm tắt	Tỷ lệ sở hữu cổ phần
1	**Nguyễn An Ngọc** (Chủ tịch HĐQT)	Quá trình công tác: **1993 - 2000:** Kinh doanh vật liệu xây dựng tự do **T9/2000 - T4/2009**: Giám đốc Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Ngọc Hà **T4/2009 - T5/2009:** Giám đốc Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Ngọc Hà **T5/2009 - T12/2010**: Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển hạ tầng Ngọc Hà **Từ 12/2010 - T12/2014:** Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển đô thị Thăng Long **T11/2015 - nay:** Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại và Sản xuất ván ép Thăng Long **T11/2015 - nay:** Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và Phát triển đô thị Thăng Long	13,22%
2	**Nguyễn An Quân**	Quá trình công tác:	10,41%

STT	Thành viên	Lý lịch tóm tắt	Tỷ lệ sở hữu cổ phần
	(Thành viên HĐQT)	**T9/2003 - T4/2009:** Nhân viên hành chính – Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Ngọc Hà **T4/2009 - T5/2009:** Nhân viên hành chính – Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Ngọc Hà **T5/2009 - T12/2010:** Phó Tổng giám đốc - Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Hạ tầng Ngọc Hà **T12/2010 - T12/2014:** Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc - Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long; **T1/2015 - nay:** Chủ tịch Hội đồng Quản trị kiêm Giám đốc - Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Hưng Thịnh; **T1/2015 - 31/12/2021:** Tổng Giám đốc - Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long; **T1/2015 - nay**: Thành viên HĐQT - Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long.	
3	**Phạm Văn Tuyến** (Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc)	Quá trình công tác: **2002 - 2004:** Cán bộ kỹ thuật - Xí nghiệp số 9 - Công ty lắp máy điện nước Hà Nội **2004 - 2006:** Cán bộ kỹ thuật – Công ty liên doanh xây dựng VIC **2006 - 2009**: Cán bộ - Trưởng nhóm phụ trách lập dự toán đấu thầu - Chi nhánh Công ty Tricon Mỹ tại Việt Nam; **T4/2009 - T5/2009**: Cán bộ kỹ thuật – Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Ngọc Hà **T5/2009 – T12/2010:** Phó phòng kỹ thuật - Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển hạ tầng Ngọc Hà **T12/2010 – T12/2015:** Phó phòng kỹ thuật –	0,12%

STT	Thành viên	Lý lịch tóm tắt	Tỷ lệ sở hữu cổ phần
		Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Thăng Long **T1/2016 - 31/12/2021**: Phó Tổng Giám đốc - Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long **T1/2016 - nay**: Thành viên Hội đồng Quản trị - Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long **T12/2021 - nay**: Tổng Giám đốc - Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long	
4	**Phạm Văn Cường** (Thành viên HĐQT độc lập)	Quá trình công tác: **T9/2004 – T12/2010**: Cán bộ kỹ thuật – Công ty Cổ phần Xây lắp và Vật tư Xây dựng 7 **T12/2010 - T04/2017:** Trưởng phòng kỹ thuật – Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long **T5/2017 - nay**: Thành viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng và Phát triển đô thị Thăng Long	0,12
5	**Nguyễn Thanh Hải** (Thành viên HĐQT độc lập)	Quá trình công tác: **T9/2000 - T4/2009:** Nhân viên kinh doanh Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Ngọc Hà **T4/2009 - T5/2009:** Trưởng phòng kinh doanh Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Ngọc Hà **T5/2009 - T12/2010:** Trưởng phòng kinh doanh Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát Triển Hạ Tầng Ngọc Hà **T12/2010 - T4/2017:** Trưởng phòng kinh doanh Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô Thị Thăng Long **T05/2017 - Nay:** Thành viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long	0,23

1.2. Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị

Kể từ năm 2021, Công ty đã thành lập Tiểu ban Kiểm toán nội bộ trực thuộc Hội đồng quản trị với chức năng, nhiệm vụ tham mưu, trợ giúp cho Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc về công tác kiểm toán nội bộ, kiểm soát nội bộ và quản trị rủi ro.

Tiểu ban Kiểm toán nội bộ đã thực hiện công tác kiểm tra và đánh giá tính đầy đủ và hiệu quả của quản trị, quản lý rủi ro và kiểm soát nội bộ nhằm giúp Công ty đạt được các mục tiêu chiến lược. Tiểu ban Kiểm toán nội bộ đưa ra các phân tích chuyên sâu và các kiến nghị một cách độc lập khách quan dựa trên đánh giá dữ liệu, đánh gia hiệu quả và hiệu suất sử dụng các nguồn lực.

STT	Họ và tên	Chức vụ	Trình độ chuyên môn
1	Nguyễn Thanh Hải	Trưởng Ban kiêm Thành viên HĐQT độc lập	Cử nhân kinh tế
2	Trần Đức Mưu	Thành viên kiêm Thành viên Ban Kiểm soát	Cử nhân kinh tế

1.3. Hoạt động của Hội đồng quản trị

Trong quá trình hoạt động kinh doanh năm 2025, HĐQT công ty đã tổ chức 08 cuộc họp định kỳ, bất thường nằm kịp thời thảo luận các vấn đề thuộc thẩm quyền của HĐQT và xây dựng chiến lược phát triển, kế hoạch sản xuất kinh doanh và các vấn đề quan trọng khác của Công ty.

STT	Thành viên HĐQT	Số buổi họp HĐQT tham dự	Tỷ lệ tham dự họp
1	Nguyễn An Ngọc	08/08	100%
2	Nguyễn An Quân	08/08	100%
3	Phạm Văn Tuyến	08/08	100%
4	Nguyễn Thanh Hải	08/08	100%
5	Phạm Văn Cường	08/08	100%

Thông tin về tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh luôn được Thư ký HĐQT cập nhật đầy đủ, kịp thời và chính xác trước các cuộc họp. Nội dung được phê duyệt thường được nhất trí thống nhất bởi các thành viên HĐQT trước khi thực hiện.

Các thành viên HĐQT đều nghiêm túc tuân thủ quy định trong Điều lệ công ty, Quy chế nội bộ về quản trị công ty và quy định pháp luật hiện hành. Tất cả thành viên HĐQT đều thể hiện rõ vai trò và đóng góp tích cực vào sự phát triển của công ty.

Các Nghị quyết của Hội đồng quản trị đã ban hành:

STT	Số Nghị Quyết	Ngày	Nội dung chính	Tỷ lệ thông qua
1	Nghị quyết số 01/2025/NQ-HĐQT/TLD	06/01/2025	Thông qua giao dịch với các bên liên quan năm 2025	100%

STT	Số Nghị Quyết	Ngày	Nội dung chính	Tỷ lệ thông qua
2	Nghị quyết số 02/2025/NQ-HĐQT/TLD	03/03/2025	Thông qua việc góp vốn đầu tư vào công ty con(Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Công Nghiệp Thái Nguyên)	100%
3	Nghị quyết số 03/2025/NQ-HĐQT/TLD	13/03/2025	Thông qua việc chốt danh sách cổ đông để tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025	100%
4	Nghị quyết số 04/2025/NQ-HĐQT/TLD	08/04/2025	Thông qua việc góp vốn đầu tư vào công ty con(Công ty Cổ phần Đầu tư Công Nghiệp Tây Hà Nội)	100%
5	Nghị quyết số 05/2025/NQ-HĐQT/TLD	15/05/2025	Thông qua việc góp vốn đầu tư vào công ty con(Công ty Cổ Phần Đầu tư Công Nghiệp Nam Hà Nội)	100%
6	Nghị quyết số 06.01/2025/NQ-HĐQT/TLD	19/05/2025	Thông qua việc lựa chọn đơn vị kiểm toán thực hiện soát xét Báo cáo tài chính bán niên năm 2025 và kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty	100%
7	Nghị quyết số 06.02/2025/NQ-HĐQT/TLD	15/12/2025	Thông qua việc thoái vốn tại Công ty Cổ Phần Đầu tư Công Nghiệp Nam Hà Nội	100%
8	Nghị quyết số 07/2025/NQ-HĐQT/TLD	23/12/2025	Thông qua việc đầu tư thêm cổ phần tại công ty con (Công ty Cổ phần Sản xuất và Thương mại Thăng Long Bắc Kạn)	100%

1.4. Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập

Để hoạt động, điều hành tốt, Hội đồng quản trị Công ty luôn đánh giá cao sự tham gia và đóng góp của thành viên HĐQT độc lập. Do đó, Công ty luôn duy trì đảm bảo số lượng thành viên HĐQT độc lập theo đúng quy định pháp luật. Thành viên HĐQT độc lập là những người có kiến thức, kinh nghiệm trong quản lý, kiến thức chuyên ngành, và kiến thức, kinh nghiệm của họ sẽ góp phần nâng cao hiệu quả các quyết định của HĐQT. Đặc biệt là các quyết định của HĐQT liên quan đến đầu tư, kinh doanh trong lĩnh vực mới hoặc lĩnh vực mà thành viên hội đồng quản trị độc lập là người hiểu biết và thông thạo.

Sự tham gia của thành viên HĐQT độc lập giúp đảm bảo cho tính minh bạch trong quá trình tổ chức và hoạt động của Công ty. Vì thế, trong năm vừa qua, thành viên HĐQT độc lập đã giúp Ban Lãnh đạo Công ty đưa ra góc nhìn tổng thể hơn, bao quát hơn đến toàn bộ các lợi ích của các chủ thể có liên quan, và đưa ra những ý kiến, quyết định nhằm tăng cường tính hiệu quả, khả thi của các quyết định của HĐQT, nâng cao hiệu quả hoạt động kinh doanh của Công ty, đảm bảo được quyền và lợi ích của doanh nghiệp và các cổ đông.

1.5. Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị có chứng chỉ đào tạo về quản trị công ty.

Không có.

2. Ban Kiểm soát

2.1. Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát

STT	Họ và tên	Chức vụ	Ngày bắt đầu/ không còn là TV BKS	Tỷ lệ sở hữu tại TLD
1	Lê Thị Huyền Thanh	Trưởng BKS	Bổ nhiệm ngày 15/04/2021	0,05%
2	Trần Đức Mưu	TV.BKS	Bãi nhiệm ngày 06/05/2025	0,05%
3	Lê Thuỳ Dung	TV.BKS	Bổ nhiệm ngày 06/05/2025	0%
4	Trương Thị Hà	TV.BKS	Bổ nhiệm ngày 25/04/2023	0%

2.2. Hoạt động của Ban kiểm soát

Trong năm 2025, Ban Kiểm soát đã tiến hành giám sát, kiểm tra việc thực hiện các mục tiêu kinh doanh năm 2025 của HĐQT và Ban Tổng Giám đốc, đồng thời kiểm tra, giám sát việc tuân thủ các quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ công ty trong việc quản lý và điều hành các hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, theo dõi, giám sát việc triển khai thực hiện các Nghị quyết của HĐQT. Bên cạnh đó, Ban Kiểm soát còn tiến hành thẩm tra các BCTC nhằm đánh giá tính trung thực và hợp lý của các số liệu tài chính, phù hợp với các chuẩn mực, chế độ kế toán và chính sách tài chính hiện hành.

Trong năm 2025, BKS không nhận được khiếu nại nào bằng văn bản của cổ đông về hoạt động kinh doanh của công ty. Trong năm 2025, Ban Kiểm soát đã tổ chức 04 cuộc họp để thông qua và triển khai các nội dung thuộc thẩm quyền của Ban Kiểm soát với tỷ lệ tham dự như sau:

STT	THÀNH VIÊN BKS	SỐ BUỔI HỌP THAM DỰ	TỶ LỆ THAM DỰ HỌP	TỶ LỆ BIỂU QUYẾT
1	Lê Thị Huyền Thanh	04/04	100%	100%
2	Trần Đức Mưu	01/01	100%	100%
3	Lê Thuỳ Dung	03/03	100%	100%
4	Trương Thị Hà	04/04	100%	100%

3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và Ban kiểm soát

3.1. Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích

STT	Họ và Tên	Chức danh	Thu nhập (VNĐ)
1	Nguyễn An Ngọc	Chủ tịch HĐQT	305.760.000
2	Nguyễn An Quân	Thành viên HĐQT	183.000.000
3	Phạm Văn Tuyến	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	183.000.000
4	Nguyễn Thanh Hải	Thành viên HĐQT độc lập	135.900.000
5	Phạm Văn Cường	Thành viên HĐQT độc lập	147.000.000
6	Lê Thị Huyền Thanh	Trưởng BKS	93.000.000
7	Lê Thuỳ Dung	Thành viên BSK	96.750.000
8	Trương Thị Hà	Thành viên BSK	89.760.000
9	Trần Thị Nga	Kế toán trưởng	141.000.000

3.2. Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ: *Không có*

3.3. Hợp đồng hoặc giao dịch với người nội bộ

STT	Tên tổ chức/ cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty	Số giấy NSH*, ngày cấp, nơi cấp	Địa chỉ trụ sở chính/ Địa chỉ liên hệ	Thời điểm giao dịch với công ty	Số Nghị quyết/Quyết định của ĐHĐCĐ/HĐQT… thông qua (nếu có, nêu rõ ngày ban hành)	Nội dung giao dịch	Số lượng, tổng giá trị giao dịch
1	Chi nhánh Miền Trung CTCP Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long	Chi nhánh trực thuộc, hạch toán độc lập	0500383583-002 cấp ngày 06/08/2018 tại Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Bình	Lô B5, KCN Bắc Đồng Hới, xã Nam Trạch, Quảng Trị	Trong năm 2025	-NQ HĐQT số 01/2025/NQ-HĐQT/TLD ngày 06/01/2025 -NQ HĐQT số 01/2025/NQ-HĐQT/TLD ngày 06/01/2025	Cho Chi nhánh thuê (máy móc thiết bị + cho thuê ô tô 16 chỗ)	8.879.200.000
							Trong đó : cho thuê xe 16 chỗ	103.680.000
							Trong đó: xuất trả hoá đơn thu lãi tiền vay công ty mẹ	5.268.006.134
2	CTCP Xây dựng Thương mại và Sản	Công ty con	ĐKKD mã số: 0107083714,	Thôn Hạ, xã Ô Diên, TP. Hà		-NQ HĐQT số	Bán keo dán cho Công ty con	1.457.735.500

	xuất Ván ép Thăng Long		sở KH và ĐT Hà nội, cấp ngày 05/11/2015	Nội	Trong năm 2025	01/2025/NQ-HĐQT/TLD ngày 06/01/2025 NQ HĐQT số 01/2025/NQ-HĐQT/TLD ngày 06/01/2025	Cho Chi nhánh miền trung công ty CP ĐT Xây Dựng và PT Đô Thị Thăng Long thuê xe oto	42.120.000
							Khách hàng mua trả tiền	1.524.432.260
							Trả tiền mua hàng hoá	1.523.610.000
3	CTCP Đầu tư Xây dựng Công trình Văn Hóa Thăng Long	Công ty con	ĐKKD mã số: 0103645754, sở KH và ĐT Hà nội, cấp ngày 05/01/2017	Thôn Hạ, xã Ô Diên, TP. Hà Nội	Trong năm 2025	-NQ HĐQT số 01/2025/NQ-HĐQT/TLD ngày 06/01/2025 NQ HĐQT số 01/2025/NQ-HĐQT/TLD ngày 06/01/2025	Bán keo dán cho Công ty con	1.399.829.000
							Mua ván ép phủ phim của công ty con	760.320.000
							Khách hàng trả tiền	1.180.049.000

4	Công ty Cổ Phần đầu tư XD và CBLS An Khang	Bà Nguyễn Thị Thu Hằng là người đại diện theo pháp luật	ĐKKD mã số: 0106826935, sở KH và ĐT Hà Nội, cấp ngày 02/08/2022	Cụm 2, Thôn Trung, Xã Ô Diên, TP. Hà Nội	Trong năm 2025	-NQ HĐQT số 01/2025/NQ-HĐQT/TLD ngày 06/01/2025 NQ HĐQT số 01/2025/NQ-HĐQT/TLD ngày 06/01/2025	Phải thu tiền bán hàng	2.552.830.000
							Khách hang trả tiền	3.200.000.000
5	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát Triển Hạ tầng Tre Việt	Ông Phạm Văn Cường là thành viên HĐQT là người đại diện	ĐKKD mã số: 0500509733, sở KH và ĐT Hà nội, thay đổi lần thứ 10 cấp ngày 14/01/2026	Lô 1, Cụm công nghiệp làng nghề Tân Hội, Xã Ô Diên, TP Hà Nội, Việt Nam	Trong năm 2025	-NQ HĐQT số 01/2025/NQ-HĐQT/TLD ngày 06/01/2025 -NQ HĐQT số 01/2025/NQ-HĐQT/TLD ngày 06/01/2025	Phải thu tiền bán hàng, cung cấp dịch vụ	66.000.000
							Mua hàng hoá dịch vụ	48.989.662.000
							Trả tiền mua hàng hoá, dịch vụ	27.500.000.000
6	Công ty Cổ Phần Sản Xuất và Thương Mại Thăng Long Bắc Kạn	Công ty con	4700294105 cấp lần 1 ngày 31/12/2025 tại Sở Tài chính Tỉnh Thái Nguyên	Lô A2 Khu công nghiệp Thanh Bình, Xã Thanh Thịnh, Tỉnh Thái Nguyên	Quý IV/2025	- NQ HĐQT số 07/2025/NQ-HĐQT/TLD ngày 23/12/2025	Góp vốn thêm vào công ty con	60.500.000.000

7	Công ty Cổ Phần Đầu tư Xây dựng và Phát Triển Công Nghiệp Thái Nguyên	Công ty con	4601632152 cấp lần đầu ngày 11/03/2025 tại sở tài chính tỉnh Thái Nguyên Phòng ĐKKD	Xóm Đồng Niêng, Xã Phú Lương, Thái Nguyên	Quý I/2025	- NQ HĐQT số 02/2025/NQ-HĐQT/TLD ngày 03/03/2025 - NQ HĐQT số 01/2025/NQ-HĐQT/TLD ngày 06/01/2025	Góp vốn vào công ty con	45.900.000.000
							Cho vay	42.000.000.000
8	Công ty Cổ Phần Đầu Tư Công Nghiệp Tây Hà Nội	Công ty con	0111019662 cấp lần đầu ngày 09/04/2025 tại Sở tài chính TP. Hà Nội – Phòng ĐKKD và Tài chính doanh nghiệp	Số 45 Cụm 9, xã Ô Diên, TP. Hà Nội	Quý II/2025	- NQ HĐQT số 02/2025/NQ-HĐQT/TLD ngày 03/03/2025	Góp vốn vào công ty con	40.800.000.000
9	Bà Lê Thị Ánh	Con dâu Chủ tịch HĐQT	022180001353 cấp ngày 27/04/2021 tại Cục trưởng CCS QLHC về TTXH	Xã Ô Diên, TP. Hà Nội	Trong năm 2025	- NQ HĐQT số 01/2025/NQ-HĐQT/TLD - NQ HĐQT số 01/2025/NQ-ĐHĐCĐ/TLD	Trả trước tiền thuê đất	2.572.500.000

10	Bà Trần Thị Thảnh	Vợ của Chủ tịch HĐQT	001159012240 cấp ngày 07/05/2021 tại Cục trưởng CCS QLHC về TTXH	Xã Ô Diên, TP. Hà Nội	Trong năm 2025	- NQ HĐQT số 01/2025/NQ-HĐQT/TLD - NQ HĐQT số 01/2025/NQ-ĐHĐCĐ/TLD	Trả trước tiền thuê đất	4.257.000.000
11	Bà Nguyễn Thị Kim Tuyến	Con dâu Chủ tịch HĐQT	001186025529 cấp ngày 08/01/2019 tại Cục Cảnh sát ĐKQL cư trú và DKQG về dân cư	Xã Ô Diên, thành phố Hà Nội	Quý I /2025	- NQ HĐQT số 01/2025/NQ-HĐQT/TLD - NQ HĐQT số 01/2025/NQ-ĐHĐCĐ/TLD	Tạm ứng	5.200.000.000
12	Ông Nguyễn An Quân	Con trai Chủ tịch HĐQT	001081028899 cấp ngày 16/06/2020 tại Cục Cảnh sát QLHC về TTXH	Xã Ô Diên, thành phố Hà Nội	Quý IV /2025	- NQ HĐQT số 01/2025/NQ-HĐQT/TLD - NQ HĐQT số 01/2025/NQ-ĐHĐCĐ/TLD	Tạm ứng	12.000.000.000

3.4. Đánh giá việc thực hiện các quy định về quản trị công ty

Trong năm 2025, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long đã thực hiện và báo cáo kịp thời cũng như công bố thông tin định kỳ về tình hình quản trị công ty hàng quý, bán niên và hàng năm đến các nhà đầu tư.

VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Báo cáo tài chính Công ty được đăng tải đầy đủ trên trang website của Công ty. Địa chỉ đường link xem báo cáo tài chính là: http://thanglongdeco.com/bao-cao-tai-chinh-kiem-toan-nam-2025.

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

