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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026 đã được soát xét bởi

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN NHÂN TÂM VIỆT – CHI NHÁNH TẠI HÀ NỘI

Signature Not Verified
Ký bởi: CÔNG TY CP ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THĂNG LONG
Ký ngày: 28/8/2026 22:38:42

MỤC LỤC

Nội dung	Trang
Báo cáo của Ban lãnh đạo	**2-4**
Báo cáo kết quả công tác soát xét	**5-6**
Báo cáo hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét	**7-57**
Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2026	*7-10*
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026	*11*
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026	*12-13*
Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026	*14-57*

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 giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026 đã được soát xét.

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 30/06/2026: 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 : 0500383583

Tình hình tài chính và hoạt động kinh doanh

Tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ tại thời điểm ngày 30 tháng 06 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026 của Công ty được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm báo cáo này (từ trang 07 đến trang 57).

Các sự kiện phát sinh sau ngày khóa sổ kế toán lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Nghị quyết số 01/NQ-ĐHĐCĐ/TLĐ ngày 27 tháng 05 năm 2026 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 đã thông qua quyết định về việc chi trả cổ tức năm 2025 là 8% trong năm 2026:
- Trả cổ tức bằng tiền với tỷ lệ 3%, số tiền 23.322.406.800 đồng.
- Trả cổ tức bằng cổ phiếu với tỷ lệ 5%, số tiền 38.870.678.000 đồng.

Ngoài sự kiện nêu trên, Ban Lãnh đạo Công ty khẳng định không còn sự kiện nào quan trọng phát sinh sau ngày 30 tháng 06 năm 2026 cho đến thời điểm lập báo cáo này mà chưa được xem xét điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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 kỳ 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 Kim Quang Vinh	Thành viên	Bổ nhiệm từ ngày 27 tháng 05 năm 2026
Ông Phạm Văn Cường	Thành viên	Miễn nhiệm từ ngày 27 tháng 05 năm 2026
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.

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán Nhân Tâm Việt – Chi nhánh tại Hà Nội đã thực hiện soát xét Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026.

Xác nhận của Ban lãnh đạo

Ban lãnh đạo Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ;

  Lập các Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty tại ngày 30/06/2026, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 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.

Hà Nội, ngày 28 tháng 08 năm 2026

Thay mặt Ban lãnh đạo,

M.S.D.N: 0500[illegible] - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THĂNG LONG
H. ĐAN PHƯỢNG - TP. HÀ NỘI

Nguyễn An Ngọc
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Số : 1008.01.02/2026/BCTC-NTVHN

BÁO CÁO KẾT QUẢ CÔNG TÁC SOÁT XÉT

Về Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ
6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Kính gửi : **Các cổ đông, Hội đồng quản trị, Ban Lãnh đạo**
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô Thị Thăng Long

Chúng tôi đã soát xét Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô Thị Thăng Long, được lập ngày 28 tháng 08 năm 2026 từ trang 07 đến trang 57, bao gồm: Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ 6 tháng đầu năm của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026 và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ .

Trách nhiệm của Ban lãnh đạo

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận của kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính giữa niên độ của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô Thị Thăng Long tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của đơn vị 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Hà Nội, ngày 28 tháng 08 năm 2026

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN NHÂN TÂM VIỆT
CHI NHÁNH TẠI HÀ NỘI
Phó Giám đốc

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN NHÂN TÂM VIỆT - CHI NHÁNH TẠI HÀ NỘI

Phạm Văn Tuân
GCNĐKHNKT số: 4497-2023-124-1

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**827.050.029.801**	**1.101.680.881.069**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**V.1**	**47.859.817.217**	**150.069.645.461**
1. Tiền	111		47.859.817.217	90.069.645.461
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	60.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**75.521.033.308**	**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	75.521.033.308	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**		**492.664.583.594**	**322.556.092.252**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	157.270.427.249	114.893.439.241
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	96.713.730.800	98.880.918.813
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu ngắn hạn khác	135	V.5	243.801.100.000	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**		**202.036.398.508**	**544.398.357.184**
1. Hàng tồn kho	141	V.7	202.036.398.508	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**		**8.968.197.174**	**9.354.598.514**
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	V.8a	328.576.063	540.847.098
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	162		8.538.883.211	8.606.389.918
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	V.14	100.737.900	207.361.498
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	164		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	165		-	-

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**739.776.029.464**	**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. Phải thu dài hạn khác	215		-	-
6. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	216		-	-
II. Tài sản cố định	**220**		**215.316.105.099**	**210.462.564.283**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	215.316.105.099	210.462.564.283
- *Nguyên giá*	*222*		*362.013.391.620*	*348.262.233.655*
- *Giá trị hao mòn lũy kế*	*223*		*(146.697.286.521)*	*(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 thà	232		-	-
b) Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ đến giai đoạn trưởng thành	233		-	-
- *Nguyên giá*	*234*		-	-
- *Giá trị khấu hao lũy 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**	**V.10**	**417.333.228.943**	-
- Nguyên giá	241		532.494.813.889	110.427.363.915
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(115.161.584.946)	(110.427.363.915)
V. Tài sản dở dang dài hạn	**250**		**3.811.632.087**	**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.11	3.811.632.087	39.512.301.468
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	**260**		**98.242.559.826**	**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	98.242.559.826	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		-	-
VI Tài sản dài hạn khác	**270**		**5.072.503.509**	**4.108.232.678**
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.8b	4.968.372.486	3.998.375.104
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272		104.131.023	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**		**1.566.826.059.265**	**1.453.238.053.571**

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**547.607.058.316**	**437.896.073.687**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**294.300.267.739**	**300.222.925.068**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	74.825.470.553	54.523.556.330
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	25.844.888.081	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.14	2.494.508.384	7.177.392.991
5. Phải trả người lao động	315		2.979.060.353	1.415.527.646
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.15	1.311.720.438	25.421.149.291
7. Phải trả nội bộ ngắn hạn	317		-	-
8. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng ngắn hạn	318		-	
9. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319		-	
10. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.16	635.162.358	365.160.915
11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.17a	184.718.072.434	181.388.182.251
12. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322		-	
13. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	V.19	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**		**253.306.790.577**	**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	V.18	117.901.054.922	-
8. Phải trả dài hạn khác	338		-	-
9. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	V.17b	135.405.735.655	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		-	50.190.725
13. Dự phòng phải trả dài hạn	343		-	-
14. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	344		-	-

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**	**V.20**	**1.019.219.000.949**	**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		96.199.619.994	93.493.852.237
- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước*	*420a*		*93.493.852.237*	*27.229.966.142*
- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này*	*420b*		*2.705.767.757*	*66.263.886.095*
11 Lợi ích cổ đông không kiểm soát	439		144.912.378.386	143.741.125.078
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**1.566.826.059.265**	**1.453.238.053.571**
			-	-

Phổ Yên, ngày 28 tháng 08 năm 2026

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		263.005.713.695	301.288.373.405
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.1	263.005.713.695	301.288.373.405
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	233.282.943.420	277.459.822.889
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		29.722.770.275	23.828.550.516
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	1.207.995.620	1.164.002.571
8. Chi phí tài chính	23	VI.4	12.747.852.915	4.030.957.872
Trong đó: chi phí đi vay	24		12.746.755.020	3.761.856.612
9. Chi phí bán hàng	25	VI.5	7.415.133.109	7.887.921.810
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	6.827.308.411	3.536.761.451
11. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	27		768.485.753	(2.516.025)
12. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		4.708.957.213	9.534.395.929
13. Thu nhập khác	31	VI.7	5.998.536	11.073.636
14. Chi phí khác	32	VI.8	169.089.023	172.974.744
15. Lợi nhuận khác	40		(163.090.487)	(161.901.108)
16. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		4.545.866.726	9.372.494.821
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.9	713.309.835	582.171.195
18. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		(44.464.174)	42.948.691
19. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		3.877.021.065	8.747.374.935
20. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		2.705.767.757	8.883.905.400
21. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		1.171.253.308	(136.530.465)
22. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.10	34,80	114,28
23. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.10	34,80	114,28

Phê duyệt, ngày 28 tháng 08 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp gián tiếp)

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	***01***		***4.545.866.726***	***9.372.494.821***
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		18.384.138.180	10.288.558.743
- 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		(767.708)	267.467.465
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(1.201.527.912)	(1.153.349.323)
- Chi phí đi vay	06		12.746.755.020	3.761.856.612
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	***08***		***34.474.464.306***	***22.537.028.318***
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(170.652.656.065)	(235.539.606.381)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(42.279.479.453)	362.816.532
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		114.847.974.242	224.331.266.028
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		(757.726.347)	309.413.912
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Chi phí đi vay đã trả	14		(12.746.755.020)	(3.818.632.984)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(6.942.967.392)	(466.548.563)
- 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***		***(84.077.145.729)***	***7.715.736.862***
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		(22.784.500.429)	(41.929.866.889)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		2.550.000.000	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(51.001.000.000)	(76.580.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		51.000.000.000	17.035.924.079
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		989.382.262	730.331.738
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***		***(19.246.118.167)***	***(100.743.611.072)***

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này 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 đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		182.665.807.726	268.275.313.128
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(181.553.139.782)	(183.229.093.227)
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***		***1.112.667.944***	***85.046.219.901***
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	**50**		**(102.210.595.952)**	**(7.981.654.309)**
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		767.708	253.560
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	**70**	**V.1**	**47.859.817.217**	**16.718.836.620**

Phê duyệt, ngày 28 tháng 08 năm 2026

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 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 30/06/2026: 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

3. Lĩnh vực kinh doanh :

Sản xuất, xây dựng, thương mại dịch vụ, cho thuê cơ sở hạ tầng cụm công nghiệp.

4. 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./.

5. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

6. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong kỳ có ảnh hưởng đến BCTC hợp nhất giữa niên độ:

Trong kỳ, Công ty thực hiện ghi nhận doanh thu cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp theo phương pháp phân bổ doanh thu nhận trước theo thời hạn cho thuê và điều kiện ghi nhận doanh thu áp dụng tại thời điểm lập báo cáo, dẫn đến doanh thu ghi nhận trong kỳ thấp hơn so với cùng kỳ năm trước.

7. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên BCTC hợp nhất giữa niên độ

Như đã trình bày tại Thuyết minh III.1, kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 Công ty đã áp dụng Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán cho doanh nghiệp thay thế Thông tư số 200/2014/TT/BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính. Các quy định của Chế độ kế toán Doanh nghiệp mới này không có ảnh hưởng trọng yếu đến các số liệu của Công ty và Công ty đã trình bày lại số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2025, do vậy các số liệu tương ứng của năm trước so sánh được với số liệu của năm nay.

8. Nhân viên.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán Công ty có 310 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 380 nhân viên).

9. Cấu trúc doanh nghiệp:

Các đơn vị trực thuộc hạch toán độc lập:

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

10. 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.

11. 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 Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ("Thông tư 99") hướng dẫn chế độ kế toán cho doanh nghiệp do Bộ tài chính ban hành 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 của Bộ trưởng Bộ Tài chính 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 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 ("Thông tư 99") hướng dẫn chế độ kế toán cho doanh nghiệp do Bộ tài chính ban hành 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 của Bộ trưởng Bộ Tài chính 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 Công ty thì Báo cáo tài chính hợp nhất 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 Báo cáo tình hình tài chính 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 thiểu số 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 Báo cáo tình hình tài chính 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. Hợp nhất kinh doanh

Việc hợp nhất kinh doanh được kế toán theo phương pháp mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do Tập đoàn phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua cộng với các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản đã mua, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh được ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

Chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh với phần sở hữu của bên mua Công ty trong giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận của bên bị mua tại ngày mua được ghi nhận là lợi thế thương mại. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận của bên bị mua, phần chênh lệch được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ phát sinh nghiệp vụ mua.

3. Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Nguyên tắc áp dụng tỷ giá hối đoái để ghi sổ kế toán cho các giao dịch kinh tế phát sinh trong kỳ bằng ngoại tệ:

- Khi mua, bán ngoại tệ (hợp đồng mua bán ngoại tệ giao ngay, hợp đồng kỳ hạn, hợp đồng tương lai, hợp đồng quyền chọn, hợp đồng hoán đổi); Là tỷ giá ký kết trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa doanh nghiệp và ngân hàng thương mại;
- Áp dụng tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày giao dịch là tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình hoặc tỷ giá xấp xỉ với tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình tại ngày giao dịch của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch. Tỷ giá xấp xỉ phải đảm bảo chênh lệch không vượt quá +/-1% so với tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình tại ngày giao dịch:

a) Trường hợp doanh nghiệp có các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ nhưng trong hợp đồng không quy định tỷ giá hối đoái cụ thể, doanh nghiệp sử dụng tỷ giá giao dịch thực tế để ghi sổ kế toán các nghiệp vụ kinh tế phát sinh trong kỳ cho từng trường hợp như sau:

+ Các tài khoản phản ánh doanh thu, thu nhập khác. Riêng trường hợp bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ hoặc thu nhập có liên quan đến doanh thu nhận trước hoặc giao dịch nhận trước tiền của người

mua thì doanh thu, thu nhập tương ứng với số tiền nhận trước được áp dụng tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm nhận trước của người mua (không áp dụng theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm ghi nhận doanh thu, thu nhập).

+ Các tài khoản phản ánh chi phí sản xuất, kinh doanh, chi phí khác. Riêng trường hợp phân bổ khoản chi phí chờ phân bổ vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ thì chi phí được ghi nhận theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm trả trước (không áp dụng theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phân bổ chi phí).

+ Các tài khoản phản ánh tài sản. Riêng trường hợp tài sản được mua có liên quan đến giao dịch trả trước cho người bán thì giá trị tài sản tương ứng với số tiền trả trước được áp dụng tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm trả trước cho người bán (không áp dụng theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm ghi nhận tài sản).

+ Bên Nợ các Tài khoản vốn bằng tiền hoặc các tài sản khác; Bên Nợ các Tài khoản phải thu; Bên Nợ các Tài khoản phải trả khi phát sinh giao dịch trả trước tiền cho người bán.

+ Bên Có các TK phải trả; Bên Có các Tài khoản phải thu khi phát sinh giao dịch nhận trước tiền của người mua;

+ Các tài khoản loại vốn chủ sở hữu;

b) Trường hợp doanh nghiệp sử dụng tỷ giá giao dịch thực tế để quy đổi các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ ra đồng tiền ghi sổ kế toán thì doanh nghiệp được sử dụng tỷ giá giao dịch thực tế đó để hạch toán cho cả bên Nợ và bên Có của Tất cả các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ.

- Áp dụng tỷ giá ghi sổ bao gồm tỷ giá ghi sổ đích danh hoặc tỷ giá ghi sổ bình quân gia quyền.

Căn cứ vào đặc điểm và yêu cầu quản lý của đơn vị, các doanh nghiệp được lựa chọn áp dụng tỷ giá ghi sổ để ghi sổ kế toán các nghiệp vụ kinh tế phát sinh trong kỳ cho từng khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ sau đây:

+ Bên Có các Tài khoản vốn bằng tiền hoặc các tài sản khác;

+ Bên Có các Tài khoản phải thu (ngoại trừ giao dịch nhận trước tiền của người mua);

+ Bên Nợ Tài khoản phải thu khi tất toán khoản tiền nhận trước của người mua do đã chuyển giao sản phẩm, hàng hóa, TSCĐ, cung cấp dịch vụ, khối lượng được nghiệm thu; Bên Có các Tài khoản ký quỹ, ký cược, chi phí chờ phân bổ;

+ Bên Nợ các Tài khoản phải trả (ngoại trừ giao dịch trả trước tiền cho người bán); Bên Có Tài khoản phải trả khi tất toán khoản tiền ứng trước cho người bán khi nhận được sản phẩm, hàng hóa, TSCĐ, dịch vụ, nghiệm thu khối lượng.

- Xử lý chênh lệch tỷ giá hối đoái phát sinh trong kỳ

Công ty áp dụng tỷ giá hối đoái để hạch toán các giao dịch phát sinh trong kỳ bằng ngoại tệ, tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái phát sinh đều được phản ánh ngay vào doanh thu hoạt động tài chính (nếu lãi) hoặc chi phí tài chính (nếu lỗ) để xác định kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ.

Nguyên tắc áp dụng tỷ giá hối đoái khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán.

- Khi lập Báo cáo tài chính, Công ty thực hiện đánh giá lại số dư tất cả các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi thường xuyên có giao dịch tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán. Riêng số dư các khoản tiền gửi không kỳ hạn bằng ngoại tệ, Công ty thực hiện đánh giá lại số dư tất cả các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Công ty mở tài khoản tiền

gửi. Công ty không thực hiện đánh giá lại đối với một phần hoặc toàn bộ giá trị nợ phải thu có gốc ngoại tệ đã được trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi.

Tất cả chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ đều được phản ánh vào doanh thu hoạt động tài chính (nếu lãi) hoặc chi phí tài chính (nếu lỗ) để xác định kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ. Khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ phải trình bày vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo số thuần giữa tổng số lãi và tổng số lỗ do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ.

4. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

5. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng,... giấy tờ có giá (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu, chứng chỉ tiền gửi), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi được phân loại là nợ phải trả, các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác hoặc có bản chất tương tự và không bao gồm các công cụ phái sinh.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi sổ kế toán theo giá gốc. Giá gốc được xác định theo giá trị thực tế của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh.
Các khoản cho vay được ghi nhận là số hiện có của các khoản cho vay theo khế ước giữa các bên nhưng không được giao dịch mua, bán trên thị trường như chứng khoán.
Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi các khoản cho vay của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

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

Công ty con

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

Công ty liên kết

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia

vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhưng không kiểm soát các chính sách này.

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

Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức nhận bằng cổ phiếu chỉ thực hiện ghi nhận số lượng cổ phiếu được nhận, không ghi nhận tăng giá trị khoản đầu tư và doanh thu hoạt động tài chính.

Dự phòng giảm giá đầu tư vào Công ty con, Công ty liên kết liên doanh được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, ngoại trừ trường hợp khoản lỗ đó đã nằm trong dự kiến của Công ty khi quyết định đầu tư. Dự phòng giảm giá đầu được hoàn nhập khi đơn vị nhận đầu tư sau đó tạo ra lợi nhuận để bù trừ cho các khoản lỗ đã được lập dự phòng trước kia. Khoản dự phòng chỉ được hoàn nhập trong phạm vi sao cho giá trị ghi sổ của khoản đầu tư không vượt quá giá trị ghi sổ của khoản đầu tư này khi giả định không có khoản dự phòng nào đã được ghi nhận.

Đầu tư vào đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Khoản đầu tư này được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí mua có liên quan trực tiếp.

Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức nhận bằng cổ phiếu chỉ thực hiện ghi nhận số lượng cổ phiếu được nhận, không ghi nhận tăng giá trị khoản đầu tư và doanh thu hoạt động tài chính.

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 Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.

6. 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.

7. 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.
- Sản phẩm: bao gồm chi phí nguyên vật liệu, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung có liên quan 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 (hoặc yếu tố chi phí khác cho phù hợp).

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ 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.

8. Nguyên tắc ghi nhận và phân bổ chi phí chờ phân bổ

Các chi phí chờ phân bổ chỉ liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh năm được ghi nhận là chi phí chờ phân bổ ngắn hạn và được tính vào chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ.
Việc tính và phân bổ chi phí chờ phân bổ dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ hạch toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí chờ phân bổ được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

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.

9. 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 kỳ.

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 kỳ.

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

10. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty hay thuê tài chính được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.
Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật.

11. 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.

12. 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, phải trả nội bộ 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 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.

13. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ phải trả thuê tài chính

Công ty phải theo dõi chi tiết kỳ hạn phải trả của các khoản vay, nợ thuê tài chính. Các khoản có thời gian trả nợ hơn 12 tháng kể từ thời điểm lập Báo cáo tài chính, kế toán trình bày là vay và nợ thuê tài chính dài hạn. Các khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng tiếp theo kể từ thời điểm lập Báo cáo tài chính, kế toán trình bày là vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn để có kế hoạch chi trả.

Đối với khoản nợ thuê tài chính, tổng số nợ thuê phản ánh vào bên Có của tài khoản 341 là tổng số tiền phải trả được tính bằng giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuê.

14. 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.

Thặng dư vốn

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

Trích lập các quỹ

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

Vốn khác của chủ sở hữu

Vốn khác được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh, đánh giá lại tài sản và giá trị còn lại giữa giá trị hợp lý của các tài sản được tặng, biếu, tài trợ sau khi trừ các khoản thuế phải nộp (nếu có) liên quan đến các tài sản này.

15. Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho 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.

Việc phân phối lợi nhuận cho cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

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

16. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán hàng hoá, thành phẩm

Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm 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.

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.

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

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

Tiền lãi

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

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.

17. 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.

Đối với chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho, kế toán phải tính ngay vào giá vốn hàng bán (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

18. 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.

19. Nguyên tắc kế toán chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm, hoa hồng bán hàng, chi phí bảo hành sản phẩm, hàng hoá (trừ hoạt động xây lắp), chi phí bảo quản, đóng gói, vận chuyển...

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, thuế môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng...).

20. 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.

Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích lập Báo cáo tài chính và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi:

- Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp; và
- Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:
  - Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
  - Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

21. 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.

22. 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.

23. 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.

24. 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 kỳ được trình bày ở thuyết minh số VIII.2.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền mặt	14.310.159.486	4.531.800.363
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	33.549.657.731	85.537.845.098
Ngân hàng TMCP Quân đội	*11.777.586.338*	*76.490.066.716*
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam	*21.728.422.588*	*9.016.319.993*
Các ngân hàng khác	*43.648.805*	*31.458.389*
Các khoản tương đương tiền	-	60.000.000.000
Cộng	**47.859.817.217**	**150.069.645.461**

2. Đầu tư tài chính

a. Đầu tư tài chính ngắn hạn

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	3.557.540.953	3.557.540.953	3.494.187.658	3.494.187.658
Cho vay các cá nhân (**)	71.800.000.000	71.800.000.000	71.800.000.000	71.800.000.000
Lãi tiền gửi, cho vay	163.492.355	163.492.355	8.000.000	8.000.000
Cộng	**75.521.033.308**	**75.521.033.308**	**75.302.187.658**	**75.302.187.658**

(*) Là các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 6 đến 12 tháng tại ngân hàng Ngân hàng TMCP Quân đội nhằm bảo lãnh tạm ứng các công trình đơn vị đang thi công.

(**) Là khoản cho vay các cá nhân nhằm mục đích cho vay phục vụ nhu cầu vốn kinh doanh, lãi suất từ 3% đến 4,8%/năm, thời hạn vay từ 03 đến 12 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

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	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 kết	96.000.000.000	98.242.559.826	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 (*)	96.000.000.000	98.242.559.826	96.000.000.000	97.474.074.073
Cộng	**96.000.000.000**	**98.242.559.826**	**96.000.000.000**	**97.474.074.073**

(*) 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 30/06/2026 là 2.242.559.826 VND.

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải thu các bên liên quan	***1.287.070.248***	***241.630.248***
Công ty Cổ phần Đầu tư XD và CBLS An Khang	1.254.070.248	175.630.248
Công ty Cổ phần Đầu tư XD và PT Hạ tầng Tre Việt	33.000.000	66.000.000
Phải thu các khách hàng khác	***155.983.357.001***	***114.651.808.993***
Công ty TNHH Một thành viên Ván ép Tây Hà Nội	28.756.826.332	21.031.841.932
Công ty TNHH MTV Xuất nhập khẩu Gỗ Hà Nội	24.737.043.185	7.259.254.785
Công ty TNHH Kỹ nghệ Gỗ Hoa Nét	30.325.179.600	4.898.257.920
Công ty Cổ phần đầu tư phát triển xây dựng Miền Bắc	5.013.895.455	5.013.895.455
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển YAMAGUCHI Việt Nam	-	9.530.268.000
Các khách hàng khác	67.150.412.429	66.918.290.901
Cộng	**157.270.427.249**	**114.893.439.241**

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Trả trước cho người bán khác	***96.713.730.800***	***98.880.918.813***
Công ty CP thương mại dịch vụ và kỹ thuật PCCC Thăng Long (*)	73.267.140.070	83.290.474.070
Chi Nhánh Lâm Trường Khe Giữa - Công ty TNHH MTV Lâm Công Nghiệp Long Đại	4.000.000.000	-
Các hộ dân tại cụm CN làng nghề Hồ Điền - Liên Trung	10.000.000.000	10.000.000.000
Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Thái Nguyên-CN khu vực I	8.419.777.761	-
Các nhà cung cấp khác	1.026.812.969	5.590.444.743
Cộng	**96.713.730.800**	**98.880.918.813**

(*) 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.

5. Các khoản phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu các bên liên quan	-	-	***17.200.000.000***	-
Bà Nguyễn Thị Kim Tuyến - Phải thu tạm ứng	-		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	***243.801.100.000***	-	***96.702.408.653***	-
Ký cược, ký quỹ	2.551.100.000	-	2.551.100.000	-
Tạm ứng (*)	241.250.000.000	-	94.150.000.000	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	-	-	1.308.653	-
Cộng	**243.801.100.000**	-	**113.902.408.653**	-

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

6. Dự phòng phải thu khó đòi

	Số cuối kỳ			Số đầu năm		
	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Dự phòng	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Dự phòng
		5.013.895.455	**(5.013.895.455)**		**5.013.895.455**	**(5.013.895.455)**
Phải thu khách hàng ngắn hạn						
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)
		106.779.000	**(106.779.000)**		**106.779.000**	**(106.779.000)**
Trả trước cho người bán ngắn hạn						
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 Kạn	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

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	50.313.927.770	-	42.423.911.653	-
Công cụ, dụng cụ	34.786.165	-	-	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	52.554.319.183	-	408.699.386.440	-
Sản phẩm	90.117.223.667	-	82.569.197.368	-
Hàng hóa	9.016.141.723	-	10.705.861.723	-
Cộng	**202.036.398.508**	**-**	**544.398.357.184**	**-**

8. Chi phí chờ phân bổ

a. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công cụ dụng cụ xuất dùng	-	731.816
Bảo hiểm nhà máy và máy móc	48.226.883	255.224.027
Chi phí thuê hạ tầng	-	41.391.000
Các chi phí chờ phân bổ ngắn hạn khác	280.349.180	243.500.255
Cộng	**328.576.063**	**540.847.098**

b. Chi phí chờ phân bổ dài hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Chi phí CCDC	2.081.053.095	1.295.817.338
Chi phí sửa chữa, bảo dưỡng	55.853.424	93.138.978
Chi phí san lấp mặt bằng	2.089.871.607	2.160.804.940
Các chi phí chờ phân bổ dài hạn khác	741.594.360	448.613.848
Cộng	**4.968.372.486**	**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					
Số đầu năm	189.792.332.277	148.337.822.634	9.878.215.107	253.863.637	348.262.233.655
Mua trong kỳ	-	1.762.201.410	2.367.788.000	39.629.630	4.169.619.040
Đầu tư XDCB hoàn thành	16.889.538.925	-	-	-	16.889.538.925
Thanh lý, nhượng bán	-	(7.308.000.000)	-	-	(7.308.000.000)
Số cuối kỳ	**206.681.871.202**	**142.792.024.044**	**12.246.003.107**	**293.493.267**	**362.013.391.620**
Trong đó:					
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	1.262.950.389	22.277.655.888	1.556.533.874	-	25.097.140.151
Giá trị hao mòn					
Số đầu năm	52.803.587.346	78.825.257.897	6.106.827.913	63.996.216	137.799.669.372
Khấu hao trong kỳ	6.001.713.531	7.036.083.766	587.662.078	24.457.774	13.649.917.149
Thanh lý, nhượng bán	-	(4.752.300.000)	-	-	(4.752.300.000)
Phân loại lại	113.486.370	(6.335.370)	(107.151.000)	-	-
Số cuối kỳ	**58.918.787.247**	**81.102.706.293**	**6.587.338.991**	**88.453.990**	**146.697.286.521**
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	136.988.744.931	69.512.564.737	3.771.387.194	189.867.421	210.462.564.283
Số cuối kỳ	**147.763.083.955**	**61.689.317.751**	**5.658.664.116**	**205.039.277**	**215.316.105.099**

Tài sản cố định có nguyên giá và giá trị còn lại tương ứng là 152.518.499.049 VND và 112.069.700.064 VND đang được thế chấp để đảm bảo các khoản vay tại Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Sơn Tây.

10. Bất động sản đầu tư

Là Cơ sở hạ tầng cụm công nghiệp Hồng Dương và cụm công nghiệp Song Phượng:

	Cơ sở hạ tầng	Cộng
Nguyên giá		
Số đầu năm	110.427.363.915	110.427.363.915
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	422.067.449.974	422.067.449.974
Số cuối cuối kỳ	**532.494.813.889**	**532.494.813.889**
Trong đó:		
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	-
Giá trị hao mòn		
Số đầu năm	110.427.363.915	110.427.363.915
Khấu hao trong kỳ	4.734.221.031	4.734.221.031
Số cuối kỳ	**115.161.584.946**	**115.161.584.946**
Giá trị còn lại		
Số đầu năm	-	-
Số dư cuối kỳ	**417.333.228.943**	**417.333.228.943**

Giá trị còn lại của Bất động sản đầu tư dùng để cầm cố, thế chấp, đảm bảo cho khoản vay có nguyên giá và giá trị còn lại lần lượt là: 532.494.813.889 VNĐ và 417.333.228.943 VNĐ.

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 – Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý của các bất động sản này tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 do chưa tìm được đơn vị tư vấn phù hợp, Công ty chưa trình bày giá trị hợp lý của Bất động sản đầu tư này trên Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Số đầu năm	Chi phí phát sinh trong kỳ	Kết chuyển vào TSCĐ trong kỳ	Kết chuyển vào BĐS đầu tư trong kỳ	Số cuối kỳ
Mua sắm tài sản cố định	-	1.470.014.137	(1.451.701.410)	-	18.312.727
Xây dựng cơ bản dở dang	39.512.301.468	18.596.568.662	(16.889.538.925)	(37.426.011.845)	3.793.319.360
Nhà điều hành các cụm công nghiệp	*37.426.011.845*	*3.051.784.444*	-	*(37.426.011.845)*	*3.051.784.444*
Hệ thống PCCC Chi nhánh Miền Trung	-	*213.218.900*	*(213.218.900)*	-	-
Nhà máy sản xuất ván ép công nghiệp Thăng Long Bắc Kạn (*)	*2.086.289.623*	*15.331.565.318*	*(16.676.320.025)*	-	*741.534.916*
Cộng	**39.512.301.468**	**20.066.582.799**	**(18.341.240.335)**	**(74.852.023.690)**	**3.811.632.087**

(*) 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.

12. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	***279.459.149***	***2.933.207.800***
Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng và phát triển hạ tầng Tre Việt	279.459.149	2.933.207.800
Phải trả các nhà cung cấp khác	***74.546.011.404***	***51.590.348.530***
Công ty Cổ phần Gỗ BKG	19.621.008.000	11.377.852.000
Công ty CP thương mại dịch vụ và kỹ thuật PCCC Thăng Long	-	5.463.964.229
Công ty TNHH Thuận Hà	5.839.932.486	4.802.334.512
Các nhà cung cấp khác	49.085.070.918	29.946.197.789
Cộng	**74.825.470.553**	**54.523.556.330**

13. Người mua trả tiền trước

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Trả trước của các bên liên quan	-	***6.829.500.000***
Bà Lê Thị Ánh (*)	-	2.572.500.000
Bà Trần Thị Thành (**)	-	4.257.000.000
Trả trước của các khách hàng khác	***25.844.888.081***	***21.591.070.506***
BQL đầu tư hạ tầng xã Ô Diên	12.925.161.300	4.585.939.000
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 Đào Văn Hộ và Bà Phạm Thị Minh Thảo	-	3.036.930.000
Ông Tạ Thạc Trung và Ông Tạ Văn Tuấn	-	3.062.940.000
Các khách hàng khác	6.736.756.781	4.722.291.506
Cộng	**25.844.888.081**	**28.420.570.506**

(*) Khoản trả trước theo hợp đồng nguyên tắc số 15/2025/HĐNT-TL ngày 23/05/2025, đã hoàn trả toàn bộ theo biên bản thanh lý số 1603/2026/BBTLTTNT-TL ngày 16/03/2026.
(**) Khoản trả trước theo hợp đồng nguyên tắc số 16/2025/HĐNT-TL ngày 27/05/2025, đã hoàn trả toàn bộ theo biên bản thanh lý số 2603/2026/BBTLTTNT-TL ngày 26/03/2026.

14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm		Phát sinh trong kỳ		Số cuối kỳ	
	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	18.593.227.265	(16.939.830.717)	2.256.507.600	99.640.795
Thuế thu nhập doanh nghiệp	6.467.561.236	-	713.309.835	(6.942.967.392)	238.000.784	97.105
Thuế thu nhập cá nhân			3.866.000	(3.866.000)		
Các loại thuế khác		1.000.000	22.974.319	(22.974.319)		1.000.000
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác			318.861.187	(318.861.187)		
Cộng	**7.177.392.991**	**207.361.498**	**19.652.238.606**	**(24.228.499.615)**	**2.494.508.384**	**100.737.900**

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 hợp nhất giữa niên độ 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.

15. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác (*)	1.311.720.438	25.421.149.291
Cộng	**1.311.720.438**	**25.421.149.291**

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

16. Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải trả các đơn vị và cá nhân khác	***635.162.358***	***365.160.915***
Kinh phí công đoàn	586.170.358	365.030.248
Bảo hiểm xã hội	35.119.000	130.667
Bảo hiểm y tế	6.889.000	-
Bảo hiểm thất nghiệp	6.984.000	-
Cộng	**635.162.358**	**365.160.915**

17. Vay và nợ thuê tài chính

a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	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	***184.718.072.434***	***184.718.072.434***	***181.388.182.251***	***181.388.182.251***
Vay ngắn hạn ngân hàng	157.911.934.214	157.911.934.214	138.476.128.002	138.476.128.002
Ngân hàng Nông nghiệp & PTNT - CN Đan Phượng (1)	*26.974.007.193*	*26.974.007.193*	*13.949.839.545*	*13.949.839.545*
Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Sơn Tây (2)	*130.937.927.021*	*130.937.927.021*	*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.17b)	26.806.138.220	*26.806.138.220*	42.612.054.249	42.612.054.249
Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Sơn Tây (3)	*5.732.138.220*	*5.732.138.220*	*21.838.054.249*	*21.838.054.249*
Ngân hàng Nông nghiệp & PTNT (4)	*21.074.000.000*	*21.074.000.000*	*20.774.000.000*	*20.774.000.000*
Cộng	**184.718.072.434**	**184.718.072.434**	**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-LAV202600191 ngày 12 tháng 02 năm 2026, hạn mức cấp tín dụng 50.000.000.000 VND; mục đích bổ sung vốn lưu động để thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026; thời hạn duy trì hạn mức cấp tín dụng đến ngày 31/12/2026. 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 2682/2025 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.

+ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1772/2026 ngày 23/06/2026. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất 80 m2 tại Khu Trũng Vỡ, 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 BO747211 do UBND huyện Đan Phượng cấp ngày 03/06/2013 của ông Nguyễn An Quân và Bà Nguyễn Thị Kim Tuyến. Giá trị tài sản thế chấp là 12.000.000.000 VND.

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

• 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 Ngân hàng TMCP Quân Đội.

+ 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 Thành.

+ Bất động sản tại địa chỉ khu cụm 4, trục đường Đan Hoài, xã Liên Hà, huyện Đan Phượng số GCN DI737389 ngày cấp 04/11/2022 thuộc sở hữu của ông Nguyễn An Ngọc và bà Trần Thị Thành.

+ Bất động sản là công trình Nhà máy sản xuất ván ép công nghiệp tại thửa đất số 1303, tờ bản đồ số 1, địa chỉ: Thôn 10, xã Lý Trạch, huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình (bao gồm công trình xây dựng trên đất và giá trị lợi thế thương mại) theo:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 284978 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Bình cấp ngày 02/07/2020 cho Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô Thị Thăng Long.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác trên đất gắn liền với đất số CV 284981 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Bình cấp ngày 02/07/2020 cho Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô Thị Thăng Long.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 284979 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Bình cấp ngày 02/07/2020 cho Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô Thị Thăng Long.

+ Phương tiện vận tải: Xe ô tô con nhãn hiệu Lexus RX350, biển kiểm soát 30A-859.26 theo Chứng nhận đăng ký xe ô tô số 136677 do Phòng Cảnh sát giao thông Công an thành phố Hà Nội cấp ngày 11/05/2016 cho ông Nguyễn An Ngọc.
+ Máy móc thiết bị: 04 Máy ép nhiệt thủy lực Model: SM-RY18A theo Hợp đồng mua bán số 01.2018/XNK TL TRUNG VIET – THANG LONG ngày 09/07/2018; Hóa đơn VAT số 0000327 ngày 27/09/2018.
+ Máy móc thiết bị: 08 Máy trộn keo model SR-BJ80; 01 máy mài vát 2 cạnh tấm ván model SREB-20A; 01 máy lật tấm ván model SREB-20A; 04 máy xếp ván bóc dạng băng tải model SR-PB24A; 06 máy bôi keo model SM-1400A theo Hợp đồng mua bán số 01.2018/XNK TL TRUNG VIET – THANGLONG ngày 09/07/2018; hóa đơn VAT số 0000344 ngày 20/12/2018, số 000345 ngày 20/12/2018.
+ Máy móc thiết bị: 06 Bộ máy móc thiết bị dùng để sản xuất ván tấm ván ép bao gồm 03 Máy ép thủy lực (ép nguội) Model RD-LYJ; công suất 7.7KW/380V/50Hz; 02 Máy ép thủy lực (ép nhiệt) loại 20 tầng; Model RD-LYJ 21/20 19; 01 Máy ép thủy lực (ép nhiệt) loại 15 tầng; Model RD-LYJ 13/12 19 theo hợp đồng mua bán số 20190820/AN.PHAT-DO.THI.THANG.LONG ngày 20/08/2019 và Phụ lục hợp đồng số 01-20190820/AN.PHAT-DO.THI.THANG.LONG; Hóa đơn VAT số 0000486 ngày 07/11/2019.
+ Máy móc thiết bị: 03 Máy ép thủy lực (ép nguội) dùng để sản xuất tấm ván ép, model: RD-LYJ, công suất: 7.7KW/380V/50Hz, dạng đồng bộ tháo 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.

• Là khoản vay Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Sơn Tây theo Hợp đồng cấp tín dụng số 328283.25.830.36274776.TD ngày 22 tháng 08 năm 2025, giá trị hạn mức tín dụng 20.000.000.000 VND, mục đích vay phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh ván ép của khách hàng, thời hạn vay tối đa 6 tháng. Tài sản đảm bảo bao gồm:
+ Máy móc thiết bị theo hợp đồng thế chấp số 323076.25.830.36274776.BD ngày 04/8/2025, tổng giá trị tài sản thế chấp là 4.229.000.000 VND.
+ Máy móc thiết bị theo hợp đồng thế chấp số 304813.25.830.36274776.BD ngày 04/08/2025, tổng giá trị tài sản thế chấp là 7.932.548.000 VND.
+ Máy móc thiết bị theo hợp đồng thế chấp số 323058.25.830.36274776.BD ngày 04/8/2025, tổng giá trị tài sản thế chấp là 3.548.299.996 VND.

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

	Số đầu năm	Số phát sinh trong kỳ	Kết chuyển từ vay và nợ dài hạn	Số tiền vay đã trả trong kỳ	Số cuối kỳ
Vay ngắn hạn ngân hàng	138.476.128.002	172.246.029.965		(152.810.223.753)	157.911.934.214
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	-	10.637.000.000	(26.442.916.029)	26.806.138.220
Cộng	**181.388.182.251**	**174.246.029.965**	**10.637.000.000**	**(181.553.139.782)**	**184.718.072.434**

b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Số dư	Số có khả năng trả nợ	Số dư	Số có khả năng trả nợ
Vay dài hạn ngân hàng	135.405.735.655	135.405.735.655	137.622.957.894	137.622.957.894
Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Sơn Tây (3)	*67.301.212.900*	*67.301.212.900*	*69.518.435.139*	*69.518.435.139*
Ngân hàng Nông nghiệp & PTNT (4)	*68.104.522.755*	*68.104.522.755*	*68.104.522.755*	*68.104.522.755*
Cộng	**135.405.735.655**	**135.405.735.655**	**137.622.957.894**	**137.622.957.894**

(3) 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 theo các hợp đồng sau:
- 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.

- Là khoản vay Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Mỹ Đình theo Hợp đồng tín dụng số 2211-LAV-202600563 ngày 20 tháng 05 năm 2026, số tiền vay tối đa 250.000.000.000 VND; mục đích vay thực hiện dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Cụm công nghiệp Cầu Bình; thời hạn vay 54 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên.

Tài sản đảm bảo là:
+ Toàn bộ dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Cụm công nghiệp Cầu Bình tại xã Võ Tranh, tỉnh Thái Nguyên. Giá trị tài sản đảm bảo tạm tính 363.681.000.000 VND theo hợp đồng thế chấp Dự án đầu tư số 1829 ngày 23/05/2026.
+ Toàn bộ phần vốn góp theo Giấy chứng nhận phần vốn góp số 01/2025/GCN của ông Nguyễn An Quân do Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Công nghiệp Thái Nguyên cấp ngày 28/03/2025. Giá trị phần vốn góp: 40.500.000.000 đồng theo Hợp đồng thế chấp Tài sản số 01/TCCP/CNTN-AGRI ngày 12/06/2026.
+ Toàn bộ phần vốn góp theo Giấy chứng nhận phần vốn góp số 02/2025/GCN của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long do Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Công nghiệp Thái Nguyên cấp ngày 28/03/2025. Giá trị phần vốn góp: 45.900.000.000 đồng theo Hợp đồng thế chấp Tài sản số 02/TCCP/CNTN-AGRI ngày 12/06/2026.
+ Toàn bộ phần vốn góp theo Giấy chứng nhận phần vốn góp số 03/2025/GCN của ông Phạm Văn Tuyến do Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Công nghiệp Thái Nguyên cấp ngày 28/03/2025. Giá trị phần vốn góp: 3.600.000.000 đồng theo Hợp đồng thế chấp Tài sản số 03/TCCP/CNTN-AGRI ngày 12/06/2026.

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

	Số đầu năm	Số phát sinh trong kỳ	Số tiền vay đã trả trong kỳ	Kết chuyển sang vay và nợ ngắn hạn	Số cuối kỳ
Vay dài hạn ngân hàng	137.622.957.894	8.419.777.761	-	(10.637.000.000)	135.405.735.655
Cộng	**137.622.957.894**	**8.419.777.761**	**-**	**(10.637.000.000)**	**135.405.735.655**

18. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn

Là tiền thu trả trước cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật của cụm công nghiệp Hồng Dương và cụm công nghiệp Song Phượng.

19. Quỹ khen thưởng phúc lợi

	Số đầu năm	Tăng do trích lập từ lợi nhuận	Chi quỹ trong kỳ	Số cuối kỳ
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	1.511.385.138	-	(20.000.000)	1.491.385.138
Cộng	**1.511.385.138**	**-**	**(20.000.000)**	**1.491.385.138**

20. Vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn	Quỹ đầu tư và phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số dư đầu năm trước	777.413.560.000	(71.250.000)	764.692.569	27.229.966.142	11.111.053.924	816.448.022.635
Tăng do góp vốn vào công ty con	-	-	-	-	132.800.000.000	132.800.000.000
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	66.263.886.095	(169.928.846)	66.093.957.249
Số dư cuối năm trước	**777.413.560.000**	**(71.250.000)**	**764.692.569**	**93.493.852.237**	**143.741.125.078**	**1.015.341.979.884**
Số dư đầu năm nay	777.413.560.000	(71.250.000)	764.692.569	93.493.852.237	143.741.125.078	1.015.341.979.884
Lợi nhuận trong kỳ này	-	-	-	2.705.767.757	1.171.253.308	3.877.021.065
Số dư cuối kỳ này	**777.413.560.000**	**(71.250.000)**	**764.692.569**	**96.199.619.994**	**144.912.378.386**	**1.019.219.000.949**

Nghị quyết số 01/NQ-ĐHĐCĐ/TLĐ ngày 27 tháng 05 năm 2026 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 đã thông qua quyết định về việc chi trả cổ tức năm 2025 là 8% trong năm 2026:
- Trả cổ tức bằng tiền với tỷ lệ 3%, số tiền 23.322.406.800 đồng.
- Trả cổ tức bằng cổ phiếu với tỷ lệ 5%, số tiền 38.870.678.000 đồng.

Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu:

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	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%**

Cổ phiếu

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
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.

21. Các khoản mục ngoài Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ

a, Ngoại tệ

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền gửi ngân hàng (USD)	5.317,71	3.278,35

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

1. Doanh thu

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng hóa, sản phẩm	260.847.471.253	272.062.497.479
Doanh thu cung cấp dịch vụ	354.000.000	501.000.000
Doanh thu hợp đồng xây dựng	1.128.449.999	28.724.875.926
Doanh thu cho thuê cơ sở hạ tầng	675.792.443	-
Cộng	**263.005.713.695**	**301.288.373.405**

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

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

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Hạ tầng Tre Việt	60.000.000	60.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư XD và CBLS An Khang	994.500.000	1.082.750.000

2. Giá vốn hàng bán

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của hàng hóa đã bán	43.819.890.000	97.564.098.654
Giá vốn của sản phẩm đã bán	182.441.783.577	152.802.254.346
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	937.788.967	380.428.650
Giá vốn của hợp đồng xây dựng	1.143.922.980	26.713.041.239
Giá vốn cho thuê cơ sở hạ tầng	4.939.557.896	-
Cộng	**233.282.943.420**	**277.459.822.889**

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	1.207.227.912	1.153.349.323
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh	-	10.399.688
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	767.708	253.560
Cộng	**1.207.995.620**	**1.164.002.571**

4. Chi phí tài chính

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	**Năm trước**
Chi phí đi vay	12.746.755.020	3.761.856.612
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh	1.097.895	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	-	267.721.025
Chi phí tài chính khác	-	1.380.235
Cộng	**12.747.852.915**	**4.030.957.872**

5. Chi phí bán hàng

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	**Năm trước**
Chi phí vật liệu, bao bì	44.447.539	85.287.528
Chi phí dịch vụ mua ngoài	65.958.000	-
Các chi phí khác	7.304.727.570	7.802.634.282
Cộng	**7.415.133.109**	**7.887.921.810**

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	3.041.764.551	2.074.209.891
Chi phí vật liệu quản lý	243.182.446	163.949.988
Chi phí khấu hao tài sản cố định	630.217.718	281.229.972
Thuế, phí và lệ phí	4.989.636	24.126.050
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.270.413.434	551.724.533
Các chi phí khác	636.740.626	441.521.017
Cộng	**6.827.308.411**	**3.536.761.451**

7. Thu nhập khác

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	**Năm trước**
Thu nhập từ bảo hiểm	-	10.992.400
Thu nhập khác	5.998.536	81.236
Cộng	**5.998.536**	**11.073.636**

8. Chi phí khác

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	**Năm trước**
Lỗ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	5.700.000	
Thuế bị phạt, bị truy thu, BHXH chậm nộp	80.247.307	10.823.823
Khấu hao các TSCĐ không sử dụng chờ thanh lý	32.465.912	8.627.694
Chi phí khác	50.675.804	153.523.227
Cộng	**169.089.023**	**172.974.744**

9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	**Năm trước**
Thuế TNDN tại Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long	623.147.022	498.418.541
Thuế TNDN tại công ty con	90.162.813	83.752.654
Chi phí thuế TNDN hiện hành	**713.309.835**	**582.171.195**

10. 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	2.705.767.757	8.883.905.400
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:	-	-
Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	2.705.767.757	8.883.905.400
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ	77.741.356	77.741.356
Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	**34,80**	**114,28**

Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ 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	77.741.356
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	**77.741.356**	**77.741.356**

11. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	**Năm trước**
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	149.469.831.979	135.349.749.404
Chi phí nhân công	21.080.166.899	22.874.822.474
Chi phí khấu hao tài sản cố định	18.351.672.268	10.288.558.743
Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.952.909.729	9.556.899.568
Chi phí khác	8.552.280.574	18.021.662.279
Cộng	**207.406.861.449**	**196.091.692.468**

VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi nhập gốc	62.353.295	107.151.585

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán.

Nghị quyết số 01/NQ-ĐHĐCĐ/TLĐ ngày 27 tháng 05 năm 2026 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 đã thông qua quyết định về việc chi trả cổ tức năm 2025 là 8% trong năm 2026:
- Trả cổ tức bằng tiền với tỷ lệ 3%, số tiền 23.322.406.800 đồng.
- Trả cổ tức bằng cổ phiếu với tỷ lệ 5%, số tiền 38.870.678.000 đồng.

Ngoài sự kiện nêu trên, Ban Lãnh đạo Công ty khẳng định không còn sự kiện nào quan trọng phát sinh sau ngày 30 tháng 06 năm 2026 cho đến thời điểm lập báo cáo này mà chưa được xem xét điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

2. Thông tin về các bên liên quan

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

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

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

Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt với Doanh nghiệp gồm:

Các cá nhân có liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt	Mối quan hệ
Bà Trần Thị Thảnh	Vợ Chủ tịch HĐQT
Ông Nguyễn An Bích	Em trai Chủ tịch HĐQT
Ông Nguyễn An Dũng	Con trai Chủ tịch HĐQT
Ông Nguyễn An Quân	Con trai Chủ tịch HĐQT
Ông Nguyễn Duy Sơn	Thành viên HĐQT
Bà Lê Thị Ánh	Con rể Chủ tịch HĐQT
Bà Nguyễn Thị Kim Tuyến	Con dâu Chủ tịch HĐQT
Bà Lê Thị Huyền Thanh	Trưởng BKS

Giao dịch với bên liên quan

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

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Bà Nguyễn Thị Kim Tuyến		
Tạm ứng	*30.000.000.000*	*10.000.000.000*
Hoàn ứng	*35.200.000.000*	-
Ông Nguyễn An Quân		
Hoàn ứng	*12.000.000.000*	-
Bà Lê Thị Ánh		
Trả lại tiền thuê đất	*2.572.500.000*	-
Bà Trần Thị Thành		
Trả lại tiền thuê đất	*4.257.000.000*	-
Ông Nguyễn An Dũng		
Phải thu tạm ứng	*40.000.000.000*	-
Hoàn ứng bằng tiền	*40.000.000.000*	-
Ông Phạm Văn Cường		
Phải thu tạm ứng	*15.000.000.000*	-
Hoàn ứng bằng tiền	*15.000.000.000*	-

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, công nợ với các bên liên quan được trình bày chi tiết tại thuyết minh số V.5, V.13./.

Cam kết bảo lãnh

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

Tài sản đảm bảo	Giá trị tài sản đảm bảo
Đất ở 92,7 m^2 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.	16.686.000.000 VND
Bất động sản tại địa chỉ khu cụm 4, trục đường Đan Hoài, xã Liên Hà, huyện Đan Phượng số GCN DI737388 ngày cấp 04/11/2022 thuộc sở hữu của ông Nguyễn An Ngọc và bà Trần Thị Thành.	7.867.491.800 VND
Bất động sản tại địa chỉ khu cụm 4, trục đường Đan Hoài, xã Liên Hà, huyện Đan Phượng số GCN DI737389 ngày cấp 04/11/2022 thuộc sở hữu của ông Nguyễn An Ngọc và bà Trần Thị Thành.	7.196.732.200 VND
Đất ở 85,7 m^2 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.	15.426.000.000 VND
Bất động sản tại thửa đất số 356, tờ bản đồ số 2, địa chỉ: Cụm 2, xã Liên Trung, huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 493957 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 18/10/2019 cho ông Nguyễn Thanh Hải.	16.893.860.457 VND
Quyền sử dụng đất 80 m2 tại Khu Trũng Vỡ, 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 BO747211 do UBND huyện Đan Phượng cấp ngày 03/06/2013 của ông Nguyễn An Quân và Bà Nguyễn Thị Kim Tuyến.	12.000.000.000 VND
Xe ô tô con nhãn hiệu Lexus RX350, biển kiểm soát 30A-859.26 theo Chứng nhận đăng ký xe ô tô số 136677 do Phòng Cảnh sát giao thông Công an thành phố Hà Nội cấp ngày 11/05/2016 cho ông Nguyễn An Ngọc.	1.070.000.000 VND
Vốn góp của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Công nghiệp Thái Nguyên thuộc sở hữu của ông Nguyễn An Quân theo Hợp đồng thế chấp Tài sản số 01/TCCP/CNTN-AGRI ngày 12/06/2026.	40.500.000.000 VND
Vốn góp của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Công nghiệp Thái Nguyên thuộc sở hữu của ông Phạm Văn Tuyến theo Hợp đồng thế chấp Tài sản số 03/TCCP/CNTN-AGRI ngày 12/06/2026.	3.600.000.000 VND

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	**Chức Vụ**	**Năm nay**	**Năm trước**
Ông Nguyễn An Ngọc	Chủ tịch HĐQT	172.800.000	305.760.000
Ông Nguyễn An Quân	Thành viên HĐQT	111.300.000	183.000.000
Ông Kim Quang Vinh	Thành viên HĐQT	96.450.000	-
Ông Phạm Văn Cường	Thành viên HĐQT (đã miễn nhiệm)	96.564.000	147.000.000
Ông Phạm Văn Tuyến	Tổng giám đốc, Thành viên HĐQT	131.100.000	183.000.000
Ông Nguyễn Thanh Hải	Thành viên HĐQT	82.500.000	135.900.000
Bà Lê Thị Huyền Thanh	Trưởng ban kiểm soát	53.700.000	93.000.000
Bà Trương Thị Hà	Thành viên BKS	73.500.000	89.760.000
Bà Lê Thùy Dung	Thành viên BKS	60.974.000	96.750.000
Bà Trần Thị Nga	Kế toán trưởng	101.100.000	141.000.000

B, Giao dịch với các bên liên quan khác

Các bên liên quan khác với Doanh nghiệp gồm:

Bên liên quan khác	**Mối quan hệ**
Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng và Phát triển đô thị Thăng Long Thái Nguyên	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần đầu tư XD và CBLS An Khang	Bà Nguyễn Thị Thu Hằng người đại diện là con dâu chủ tịch HĐQT
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long Nghệ An	Ông Nguyễn An Quân là người đại diện
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Hạ tầng Tre Việt	Ông Phạm Văn Cường thành viên HĐQT là người đại diện

Giao dịch với các bên liên quan khác

Các nghiệp vụ chính phát sinh trong kỳ giữa Công ty với các bên liên quan khác 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		
Phải thu tiền bán hàng	*1.078.440.000*	*1.191.025.000*
Khách hàng trả tiền	-	*1.700.000.000*
Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng và phát triển hạ tầng Tre Việt		
Phải thu tiền bán hàng	*66.000.000*	-
Khách hàng trả tiền	*99.000.000*	-
Phải trả về cung cấp dịch vụ	*9.846.251.349*	-
Trả tiền cung cấp dịch vụ	*12.500.000.000*	-

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, công nợ với các bên liên quan được trình bày chi tiết tại thuyết minh số V.3, V.12./.

3. Thông tin về bộ phận

Thông tin bộ phận được trình bày theo lĩnh vực kinh doanh và khu vực địa lý. Báo cáo bộ phận chính yếu là theo lĩnh vực kinh doanh dựa trên cơ cấu tổ chức và quản lý nội bộ và hệ thống Báo cáo tài chính nội bộ của Doanh nghiệp do các hoạt động kinh doanh của Doanh nghiệp được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ do Doanh nghiệp cung cấp với mỗi một bộ phận là một đơn vị kinh doanh cung cấp các sản phẩm khác nhau và phục vụ cho các thị trường khác nhau do rủi ro và tỷ suất sinh lời của Doanh nghiệp bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm và dịch vụ Doanh nghiệp cung cấp.

A, Thông tin về lĩnh vực kinh doanh

Công ty có các lĩnh vực kinh doanh chính sau:

- Lĩnh vực sản xuất, thương mại;
- Lĩnh vực dịch vụ;
- Lĩnh vực thi công xây lắp;

Thông tin về kết quả kinh doanh, tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác và giá trị các khoản chi phí lớn không bằng tiền của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty như sau:

	Lĩnh vực sản xuất, thương mại	Lĩnh vực dịch vụ	Lĩnh vực thi công xây lắp	Lĩnh vực cho thuê	Các khoản loại trừ	Cộng
Kỳ này						
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	260.847.471.253	354.000.000	1.128.449.999	675.792.443	-	263.005.713.695
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận	2.227.500.000	3.955.000.000	-	-	(6.182.500.000)	-
Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	***263.074.971.253***	***4.309.000.000***	***1.128.449.999***	***675.792.443***	***(6.182.500.000)***	263.005.713.695
Chi phí bộ phận	(228.489.173.577)	(4.080.144.967)	(1.143.922.980)	(4.939.557.896)	5.369.856.000	(233.282.943.420)
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	34.585.797.676	228.855.033	(15.472.981)	(4.263.765.453)	(812.644.000)	29.722.770.275
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận						(14.242.441.520)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh						15.480.328.755
Doanh thu hoạt động tài chính						1.207.995.620
Chi phí tài chính						(12.747.852.915)
Thu nhập khác						5.998.536
Chi phí khác						(169.089.023)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành						(713.309.835)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại						44.464.174
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp						***3.877.021.065***
Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	***4.648.931.271***	***6.309.134***	***20.111.702***	***12.044.252***	***-***	***4.687.396.358***
Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn	***(14.195.541.012)***	***(19.264.981)***	***(61.411.207)***	***(4.734.221.031)***	***-***	***(19.010.438.231)***

Tài sản và nợ phải trả của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty như sau:

	Lĩnh vực sản xuất, thương mại	Lĩnh vực dịch vụ	Lĩnh vực thi công xây lắp	Lĩnh vực cho thuê	Cộng
Số cuối kỳ					
Tài sản trực tiếp của bộ phận	151.479.265.248	-	16.159.583.273	546.369.961.297	714.008.809.818
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận					852.817.249.447
Tổng tài sản					***1.566.826.059.265***
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận					-
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận					547.607.058.316
Tổng nợ phải trả					***547.607.058.316***
Số đầu năm					
Tài sản trực tiếp của bộ phận	40.681.574.000	-	12.002.250.279	395.527.863.629	448.211.687.908
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận					1.005.026.365.663
Tổng tài sản					***1.453.238.053.571***
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	-	-	-	-	-
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận					437.896.073.687
Tổng nợ phải trả					***437.896.073.687***

B, Thông tin về khu vực địa lý
Toàn bộ hoạt động của Công ty hầu hết diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam.

4. 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
Số cuối kỳ				
Vay và nợ	184.718.072.434	135.405.735.655	-	320.123.808.089
Phải trả người bán	74.825.470.553	-	-	74.825.470.553
Các khoản phải trả khác	4.925.943.149	-	-	4.925.943.149
Cộng	**264.469.486.136**	**135.405.735.655**	**-**	**399.875.221.791**
Số đầu năm				
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.

D, Tài sản đảm bảo

Công ty có tài sản tài chính thế chấp đảm bảo các khoản nợ vay được thuyết minh đầy đủ trong V.15.
Công ty không nhận tài sản thế chấp từ các đơn vị khác

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

	Giá trị sổ sách		Giá trị hợp lý	
	Số cuối kỳ	**Số đầu năm**	**Số cuối kỳ**	**Số đầu năm**
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	47.859.817.217	150.069.645.461	47.859.817.217	150.069.645.461
Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	75.521.033.308	75.302.187.658	75.521.033.308	75.302.187.658
Phải thu khách hàng	152.256.531.794	109.879.543.786	152.256.531.794	109.879.543.786
Các khoản phải thu khác	243.801.100.000	113.902.408.653	243.801.100.000	113.902.408.653
Tài sản tài chính sẵn sàng để bán	98.242.559.826	97.474.074.073	98.242.559.826	97.474.074.073
Cộng	**617.681.042.145**	**546.627.859.631**	**617.681.042.145**	**546.627.859.631**
Nợ phải trả tài chính				
Vay và nợ	320.123.808.089	319.011.140.145	320.123.808.089	319.011.140.145
Phải trả người bán	74.825.470.553	54.523.556.330	74.825.470.553	54.523.556.330
Các khoản phải trả khác	4.925.943.149	27.201.837.852	4.925.943.149	27.201.837.852
Cộng	**399.875.221.791**	**400.736.534.327**	**399.875.221.791**	**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.

6. Thông tin về hoạt động liên tục

Báo cáo tài chính này được lập trên cơ sở hoạt động liên tục.

7. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán Nhân Tâm Việt. Số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ là Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 6 tháng đầu của năm 2025 đã được soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán Nhân Tâm Việt.

(*) Như đã trình bày tại Thuyết minh III.1, kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 Công ty áp dụng Thông tư số 99/2025/TT-BTC. Số liệu này được phân loại lại theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 27/10/2025 về hướng dẫn chế độ kế toán cho doanh nghiệp như sau:

	Mã số	Số liệu được trình bày lại	Số liệu theo báo cáo trước đây
Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ			
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	75.302.187.658	3.494.187.658
Phải thu ngắn hạn khác	135	113.902.408.653	113.910.408.653
Bất động sản đầu tư			
Nguyên giá	*241*	*110.427.363.915*	-
Giá trị hao mòn lũy kế	*242*	*(110.427.363.915)*	-

Lập ngày 28 tháng 08 năm 2026

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