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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 19:16:36

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 tài chính riêng giữa niên độ đã được soát xét	**7-47**
Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2026	*7-10*
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 riêng 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 riêng giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026	*14-47*

BÁO CÁO CỦA BAN LÃNH ĐẠO

Ban lãnh đạo Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính riêng 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 riêng giữa niên độ tại thời điểm ngày 30 tháng 06 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ riêng 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 riêng giữa niên độ đính kèm báo cáo này (từ trang 07 đến trang 47).

Sự kiện phát sinh trong kỳ và 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 riêng giữa niên độ.

Hội đồng quản trị và Ban Lãnh đạo

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

Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ	
Ông Nguyễn An Ngọc	Chủ tịch	
Ông Nguyễn An Quân	Thành viên	
Ông 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 riêng giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026.

Xác nhận cho Ban lãnh đạo

Ban lãnh đạo Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng giữa niên độ hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính riêng 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 riêng giữa niên độ;
- Lập các Báo cáo tài chính riêng 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 giữa niên độ của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban lãnh đạo Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30/06/2026, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 riêng giữa niên độ.

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,

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

Nguyễn An Ngọc

Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Số : 1008.01.01/2026/BCTC-NTVHN

BÁO CÁO KẾT QUẢ CÔNG TÁC SOÁT XÉT

Về Báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 47, bao gồm: Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ riêng 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 riêng 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

M.S.C.N: 0102038402-001 - CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN NHÂN TÂM VIỆT - CHI NHÁNH TẠI HÀ NỘI - THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH 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**		**406.520.547.180**	**700.914.808.073**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**V.1**	**36.488.350.591**	**85.105.366.709**
1. Tiền	111		36.488.350.591	85.105.366.709
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**34.056.540.953**	**45.494.187.658**
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	34.056.540.953	45.494.187.658
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**		**214.045.784.505**	**75.845.666.854**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	112.825.426.492	76.765.475.575
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	11.341.032.468	4.199.557.081
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	95.000.000.000	1.308.653
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**		**121.708.221.728**	**493.890.981.522**
1. Hàng tồn kho	141	V.7	121.708.221.728	493.890.981.522
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**		**221.649.403**	**578.605.330**
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	V.8a	121.008.608	374.208.542
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	162		-	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163		100.640.795	204.396.788
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**		**877.102.580.551**	**503.062.771.881**
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**		**113.632.939.775**	**123.439.552.190**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	113.632.939.775	123.439.552.190
- *Nguyên giá*	*222*		*229.265.439.758*	*234.655.389.818*
- *Giá trị hao mòn lũy kế*	*223*		*(115.632.499.983)*	*(111.215.837.628)*
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 thàn	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**		**3.070.097.171**	**37.426.011.845**
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	V.11	3.070.097.171	37.426.011.845
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	**260**	**V.2b**	**341.200.000.000**	**340.949.046.377**
1. Đầu tư vào công ty con	261		245.200.000.000	245.200.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		96.000.000.000	96.000.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		-	-
4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264		-	(250.953.623)
5 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265		-	-
6. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	266		-	-
VII Tài sản dài hạn khác	**270**		**1.866.314.662**	**1.248.161.469**
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.8b	1.762.183.639	1.138.303.895
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		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**280**		**1.283.623.127.731**	**1.203.977.579.954**

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**414.589.446.442**	**335.515.106.243**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**237.806.956.381**	**265.996.671.104**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	40.526.360.719	45.036.382.450
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	26.472.590.297	28.413.226.506
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		-	-
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	V.14	2.248.069.210	7.094.600.888
5. Phải trả người lao động	315		2.254.931.771	1.371.885.146
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	565.958.358	365.030.248
11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.17a	162.935.940.450	156.783.011.437
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**		**176.782.490.061**	**69.518.435.139**
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	58.881.435.139	69.518.435.139
10. Trái phiếu chuyển đổi	340		-	-
11. Cổ phiếu ưu đãi	341		-	-
12. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342		-	-
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**	**869.033.681.289**	**868.462.473.711**
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		90.926.678.720	90.355.471.142
- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước*	*420a*		*90.355.471.142*	*25.977.203.855*
- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này*	*420b*		*571.207.578*	*64.378.267.287*
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**1.283.623.127.731**	**1.203.977.579.954**
			-	-

Phê duyệt, 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**

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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		195.625.542.248	256.324.219.405
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.1	195.625.542.248	256.324.219.405
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	175.757.548.803	232.728.458.104
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		19.867.993.445	23.595.761.301
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	111.651.891	173.018.111
8. Chi phí tài chính	23	VI.4	7.435.265.299	3.946.473.607
Trong đó: chi phí đi vay	24		7.685.121.027	3.761.856.612
9. Chi phí bán hàng	25	VI.5	7.349.175.109	7.887.921.810
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	3.910.812.475	2.677.673.474
12. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		1.284.392.453	9.256.710.521
13. Thu nhập khác	31	VI.7	5.998.336	11.073.636
14. Chi phí khác	32	VI.8	90.309.638	106.119.106
15. Lợi nhuận khác	40		(84.311.302)	(95.045.470)
16. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		1.200.081.151	9.161.665.051
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.9	623.147.022	498.418.541
18. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		5.726.551	5.726.551
19. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		571.207.578	8.657.519.959

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

(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***		***1.200.081.151***	***9.161.665.051***
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		13.903.183.386	9.303.681.135
- Các khoản dự phòng	03		(250.953.623)	183.236.760
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(767.708)	(253.560)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(105.184.183)	(162.364.863)
- Chi phí đi vay	06		7.685.121.027	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***		***22.431.480.050***	***22.247.821.135***
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(138.096.361.658)	39.613.062.395
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(12.458.678.335)	(113.722.340)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		89.832.102.454	63.181.807.577
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		(370.679.810)	237.066.754
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Chi phí đi vay đã trả	14		(7.685.121.027)	(3.818.632.984)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(6.876.838.290)	(394.491.651)
- 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***		***(53.244.096.616)***	***120.952.910.886***
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		(4.988.147.111)	(10.540.000)
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		-	(570.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		11.500.000.000	6.025.924.079
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(185.700.000.000)
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		48.530.888	55.213.278
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***		***9.110.383.777***	***(180.199.402.643)***

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		159.518.666.263	228.555.470.151
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(164.002.737.250)	(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***		***(4.484.070.987)***	***45.326.376.924***
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	**50**		**(48.617.783.826)**	**(13.920.114.833)**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**	**V.1**	**85.105.366.709**	**23.359.913.953**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại t	61		767.708	253.560
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	**70**	**V.1**	**36.488.350.591**	**9.440.052.680**

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 RIÊNG 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 riêng 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

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 30 tháng 06 năm 2026 công ty có 244 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 275 nhân viên).

9. Cấu trúc doanh nghiệp:

Các đơn vị trực thuộc hạch toán độc lập:

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

Các công ty con:

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

Các công ty liên kết:

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

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

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

1. Năm tài chính

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

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.

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 ngày 27/10/2025 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 tổng hợp

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

Các đơn vị trực thuộc có tổ chức công tác kế toán riêng, hạch toán phụ thuộc. Báo cáo tài chính của toàn Doanh nghiệp được lập trên cơ sở tổng hợp Báo cáo tài chính của các đơn vị trực thuộc. Trong Báo cáo tài chính riêng của Doanh nghiệp, các nghiệp vụ giao dịch nội bộ và số dư nội bộ có liên quan đến tài sản, nguồn vốn và công nợ phải thu, phải trả nội bộ đã được loại trừ.

2. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

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

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. 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.

5. Các khoản phải thu

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

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, 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 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 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 từ 3 năm trở lên.

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

6. Hàng tồn kho

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

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

7. 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.

8. Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

9. 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.

10. 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.

11. 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.

12. Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn

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.

13. 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.

Các quỹ khác

Các quỹ được trích lập và sử dụng theo Điều lệ Công ty và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông phê chuẩn hàng năm

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

14. 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 cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong 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.

15. Giá vốn hàng bán.

Giá vốn hàng bán trong năm được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong kỳ 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.

16. 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.

Đối với các khoản vốn vay chung trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì chi phí đi vay vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

17. 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...).

18. 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.

19. 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 schung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

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

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

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền mặt	3.532.230.119	1.446.175.920
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	32.956.120.472	83.659.190.789
Ngân hàng TMCP Quân đội	*11.289.234.720*	*74.622.127.632*
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam	*21.639.382.203*	*9.009.435.276*
Các ngân hàng khác	*27.503.549*	*27.627.881*
Cộng	**36.488.350.591**	**85.105.366.709**

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 (*)	3.556.540.953	3.556.540.953	3.494.187.658	3.494.187.658
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Công nghiệp Thái Nguyên - Cho vay (**)	30.500.000.000	30.500.000.000	42.000.000.000	42.000.000.000
Cộng	**34.056.540.953**	**34.056.540.953**	**45.494.187.658**	**45.494.187.658**

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

(**) Là khoản cho vay Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Công nghiệp Thái Nguyên theo hợp đồng ngày 15 tháng 12 năm 2025 nhằm phục vụ giải phóng mặt bằng dự án Cụm Công nghiệp Cầu Bình, Thái Nguyên. Phụ lục hợp đồng số 01/2026/PLHĐTLD, gia hạn 6 tháng từ ngày 15/03/2026 đến 15/09/2026, lãi suất 0,3%/tháng.

b. Đầu tư tài chính dài hạn

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

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

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

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

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

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

(g) Là khoản đầu tư góp vốn vào Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng và Phát triển đô thị Thăng Long Thái Nguyên số tiền 96.000.000.000 VND, tương đương tỷ lệ 48% vốn điều lệ nhằm mục đích thực hiện dự án Cụm Công nghiệp Yên Lạc, huyện Phú Lương, Tỉnh Thái Nguyên.

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải thu các bên liên quan	***3.265.090.248***	***461.410.248***
Công Ty CP Đầu Tư Xây Dựng Công Trình Văn Hóa Thăng Long	326.700.000	219.780.000
Công ty Cổ phần sản xuất và thương mại Thăng Long Bắc Kạn	1.651.320.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư XD và CBLS An Khang	1.254.070.248	175.630.248
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Hạ tầng Tre Việt	33.000.000	66.000.000
Phải thu các khách hàng khác	***109.560.336.244***	***76.304.065.327***
Công ty TNHH Một thành viên Ván ép Tây Hà Nội	15.182.146.800	1.052.938.800
Công ty TNHH MTV Xuất nhập khẩu Gỗ Hà Nội	13.108.437.585	1.839.771.585
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	45.930.676.804	53.968.933.567
Cộng	**112.825.426.492**	**76.765.475.575**

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Trả trước cho người bán khác	***11.341.032.468***	***4.199.557.081***
Công ty CP thương mại dịch vụ và kỹ thuật PCCC Thăng Long (*)	6.500.000.000	-
Chi Nhánh Lâm Trường Khe Giữa - Công ty TNHH MTV Lâm Công Nghiệp Long Đại	4.000.000.000	-
Hộ dân Trần Văn Viết	-	3.000.000.000
Các nhà cung cấp khác	841.032.468	1.199.557.081
Cộng	**11.341.032.468**	**4.199.557.081**

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

5. Các khoản phải thu khác

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	***95.000.000.000***	-	***1.308.653***	-
Tạm ứng	95.000.000.000	-	-	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	-	-	1.308.653	-
Cộng	**95.000.000.000**	-	**1.308.653**	-

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 cạn	Quá hạn trên 3 năm	18.000.000	(18.000.000)	Quá hạn trên 3 năm	18.000.000	(18.000.000)
Công ty Cổ phần tư vấn Giao thông Hà Nội	Quá hạn trên 3 năm	43.779.000	(43.779.000)	Quá hạn trên 3 năm	43.779.000	(43.779.000)
Cộng		**5.120.674.455**	**(5.120.674.455)**		**5.120.674.455**	**(5.120.674.455)**

7. Hàng tồn kho

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	33.213.722.372	-	21.678.681.238	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	16.550.376.191	-	407.788.091.168	-
Sản phẩm	69.229.394.121	-	61.439.190.072	-
Hàng hóa	2.714.729.044	-	2.985.019.044	-
Cộng	**121.708.221.728**	**-**	**493.890.981.522**	**-**

8. Chi phí chờ phân bổ

a. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
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	72.781.725	77.593.515
Cộng	**121.008.608**	**374.208.542**

b. Chi phí chờ phân bổ dài hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công cụ dụng cụ xuất dùng	981.729.795	605.217.735
Chi phí sửa chữa, bảo dưỡng	55.853.424	141.339.483
Các chi phí chờ phân bổ dài hạn khác	724.600.420	391.746.677
Cộng	**1.762.183.639**	**1.138.303.895**

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	135.951.652.945	91.594.958.636	6.922.414.600	186.363.637	234.655.389.818
Mua trong kỳ	-	1.665.201.410	-	39.629.630	1.704.831.040
Đầu tư XDCB hoàn thành	213.218.900	-	-	-	213.218.900
Thanh lý, nhượng bán	-	(7.308.000.000)	-	-	(7.308.000.000)
Số cuối kỳ	**136.164.871.845**	**85.952.160.046**	**6.922.414.600**	**225.993.267**	**229.265.439.758**
Trong đó:					
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	1.111.750.389	6.787.855.888	1.234.033.874	-	9.133.640.151
Giá trị hao mòn					
Số đầu năm	46.039.174.724	60.628.202.372	4.486.339.316	62.121.216	111.215.837.628
Khấu hao trong kỳ	4.313.561.785	4.475.810.190	360.757.606	18.832.774	9.168.962.355
Thanh lý, nhượng bán	-	(4.752.300.000)	-	-	(4.752.300.000)
Số cuối kỳ	**50.352.736.509**	**60.351.712.562**	**4.847.096.922**	**80.953.990**	**115.632.499.983**
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	89.912.478.221	30.966.756.264	2.436.075.284	124.242.421	123.439.552.190
Số cuối kỳ	**85.812.135.336**	**25.600.447.484**	**2.075.317.678**	**145.039.277**	**113.632.939.775**

Tài sản cố định có nguyên giá và giá trị còn lại tương ứng là 54.825.288.200 VND và 19.045.453.336 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 riêng 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	37.426.011.845	3.265.003.344	(213.218.900)	(37.426.011.845)	3.051.784.444
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)*	-	-
Cộng	**37.426.011.845**	**4.735.017.481**	**(1.664.920.310)**	**(37.426.011.845)**	**3.070.097.171**

12. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	***293.499.149***	***5.605.721.800***
Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng và phát triển hạ tầng Tre Việt	279.459.149	2.933.207.800
Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại và Sản xuất Ván ép Thăng Long	14.040.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Công trình Văn hóa Thăng Long	-	2.672.514.000
Phải trả các nhà cung cấp khác	***40.232.861.570***	***39.430.660.650***
Công ty Cổ phần Gỗ BKG	5.373.592.000	4.426.432.000
Công ty CP thương mại dịch vụ và kỹ thuật PCCC Thăng Long	-	5.463.964.229
Công ty TNHH Thuận Hà	4.903.749.486	4.802.334.512
Các nhà cung cấp khác	29.955.520.084	24.737.929.909
Cộng	**40.526.360.719**	**45.036.382.450**

13. Người mua trả tiền trước

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Trả trước của các bên liên quan	***709.776.000***	***6.829.500.000***
Công ty Cổ phần xây dựng và Sản xuất Ván ép Thăng Long	709.776.000	-
Bà Lê Thị Ánh (*)	-	2.572.500.000
Bà Trần Thị Thành (**)	-	4.257.000.000
Trả trước của các khách hàng khác	***25.762.814.297***	***21.583.726.506***
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	6.654.682.997	4.714.947.506
Cộng	**26.472.590.297**	**28.413.226.506**

(*) 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	203.396.788	18.003.041.025	(16.492.125.442)	2.116.991.345	99.640.795
Thuế thu nhập doanh nghiệp	6.384.769.133	-	623.147.022	(6.876.838.290)	131.077.865	-
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	-	-	56.797.380	(56.797.380)	-	-
Cộng	**7.094.600.888**	**204.396.788**	**18.709.825.746**	**(23.452.601.431)**	**2.248.069.210**	**100.640.795**

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 riêng 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 áp dụng mức thuế suất ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp là 10% trong thời gian 15 năm (kể từ năm 2018 đến năm 2032) và được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp trong thời gian 4 năm (kể từ năm 2019 đến năm 2022) và giảm 50% số thuế thu nhập doanh nghiệp trong 9 năm tiếp theo đối với thu nhập từ hoạt động sản xuất kinh doanh tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn.
Việc xác định thuế TNDN của Công ty dựa vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế TNDN tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế.

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

15. Chi phí phải trả ngắn hạn

	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
Kinh phí công đoàn	565.958.358	365.030.248
Cộng	**565.958.358**	**365.030.248**

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	***162.935.940.450***	***162.935.940.450***	***156.783.011.437***	***156.783.011.437***
Vay ngắn hạn ngân hàng	141.861.940.450	141.861.940.450	119.879.429.410	119.879.429.410
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)	*114.887.933.257*	*114.887.933.257*	*105.929.589.865*	*105.929.589.865*
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)	21.074.000.000	*21.074.000.000*	36.603.582.027	36.603.582.027
Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Sơn Tây	-	-	*15.829.582.027*	*15.829.582.027*
Ngân hàng Nông nghiệp & PTNT - CN Tây Đô (3)	*21.074.000.000*	*21.074.000.000*	*20.774.000.000*	*20.774.000.000*
Cộng	**162.935.940.450**	**162.935.940.450**	**156.783.011.437**	**156.783.011.437**

(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 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 Thảnh.
+ Bất động sản tại địa chỉ khu cụm 4, trục đường Đan Hoài, xã Liên Hà, huyện Đan Phượng số GCN DI737389 ngày cấp 04/11/2022 thuộc sở hữu của ông Nguyễn An Ngọc và bà Trần Thị Thảnh.
+ Bất động sản là công trình Nhà máy sản xuất ván ép công nghiệp tại thửa đất số 1303, tờ bản đồ số 1, địa chỉ: Thôn 10, xã Lý Trạch, huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình (bao gồm công trình xây dựng trên đất và giá trị lợi thế thương mại) theo:
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 284978 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Bình cấp ngày 02/07/2020 cho Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô Thị Thăng Long.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác trên đất gắn liền với đất số CV 284981 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Bình cấp ngày 02/07/2020 cho Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô Thị Thăng Long.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

+ Máy móc thiết bị: Hệ thống hút lọc bụi trung tâm công ty TNHH Sản xuất Quạt Công nghiệp TH Vinasun theo Hợp đồng kinh tế số 098.08/VNS-ĐTTL/HĐKT/2019; hóa đơn VAT số 0000025.
+ Máy móc thiết bị: Hệ thống thiết bị nồi hơi 7.000KG/H theo hợp đồng kinh tế số 070718/HĐKT ngày 20/07/2018, hóa đơn VAT số 0001730 ngày 04/12/2018.
+ Máy móc thiết bị: Máy sấy Rulo 4 tầng 8 khoang nóng, 2 khoang làm mát theo hợp đồng kinh tế số 02-072018/HĐKT/Vitech/2018 ngày 24/07/2018, hóa đơn VAT số 0000300 ngày 19/12/2018.
+ Máy móc thiết bị: 02 Máy ép nhiệt thủy lực (600T) model SM-RY15A theo hợp đồng số 01.2018/XNK TL TRUNGVIET-THANG LONG ngày 09/07/2018, hóa đơn VAT số 0000328 ngày 28/09/2018.
+ Hàng hóa, quyền đòi nợ hình thành từ phương án MB tài trợ theo Hợp đồng thế chấp số 159777.23.830.2711868.BD ngày 8/9/2023 giữa MB và Công ty.

Chi tiết số phát sinh trong 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 ngân hàng	119.879.429.410	157.518.666.263	-	(135.536.155.223)	141.861.940.450
Vay cá nhân	300.000.000	2.000.000.000	-	(2.300.000.000)	-
Vay dài hạn đến hạn trả	36.603.582.027	-	10.637.000.000	(26.166.582.027)	21.074.000.000
Cộng	**156.783.011.437**	**159.518.666.263**	**10.637.000.000**	**(164.002.737.250)**	**162.935.940.450**

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	***58.881.435.139***	***58.881.435.139***	***69.518.435.139***	***69.518.435.139***
Ngân hàng Nông nghiệp & PTNT - CN Tây Đô (3)	*58.881.435.139*	*58.881.435.139*	*69.518.435.139*	*69.518.435.139*
Cộng	**58.881.435.139**	**58.881.435.139**	**69.518.435.139**	**69.518.435.139**

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

Chi tiết số phát sinh trong 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 ngân hàng	69.518.435.139	-	-	(10.637.000.000)	58.881.435.139
Cộng	**69.518.435.139**	**-**	**-**	**(10.637.000.000)**	**58.881.435.139**

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	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 phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số đầu năm trước	747.525.860.000	(71.250.000)	764.692.569	25.977.203.855	804.084.206.424
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	64.378.267.287	64.378.267.287
Số dư cuối năm trước	**777.413.560.000**	**(71.250.000)**	**764.692.569**	**90.355.471.142**	**868.462.473.711**
Số dư đầu năm nay	777.413.560.000	(71.250.000)	764.692.569	90.355.471.142	868.462.473.711
Lợi nhuận trong kỳ này	-	-	-	571.207.578	571.207.578
Số dư cuối kỳ này	**777.413.560.000**	**(71.250.000)**	**764.692.569**	**90.926.678.720**	**869.033.681.289**

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 riêng 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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng hóa, sản phẩm	193.542.299.806	227.212.343.479
Doanh thu cung cấp dịch vụ	279.000.000	387.000.000
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	**195.625.542.248**	**256.324.219.405**

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 Xây dựng Thương mại và Sản xuất Ván ép Thăng Long	396.000.000	1.339.475.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Công trình Văn hóa Thăng Long	302.500.000	1.284.862.500
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	2.339.625.000
Công ty Cổ phần Sản xuất và Thương mại Thăng Long Bắc Kạn	1.529.000.000	-

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	28.654.407.245	56.151.058.895
Giá vốn của sản phẩm đã bán	140.174.086.351	149.483.929.320
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	845.574.331	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	**175.757.548.803**	**232.728.458.104**

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	110.884.183	162.364.863
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	**111.651.891**	**173.018.111**

4. Chi phí hoạt động tài chính

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	**Năm trước**
Chi phí đi vay	7.685.121.027	3.761.856.612
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh	1.097.895	-
Dự phòng giảm giá đầu tư	(250.953.623)	183.236.760
Chi phí tài chính khác	-	1.380.235
Cộng	**7.435.265.299**	**3.946.473.607**

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
Các chi phí khác	7.304.727.570	7.802.634.282
Cộng	**7.349.175.109**	**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	2.129.652.667	1.537.409.891
Chi phí vật liệu quản lý	166.746.334	158.989.194
Chi phí khấu hao tài sản cố định	247.250.623	162.449.970
Thuế, phí và lệ phí	3.866.000	8.365.750
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.049.883.985	468.247.784
Các chi phí khác	313.412.866	342.210.885
Cộng	**3.910.812.475**	**2.677.673.474**

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	5.998.336	81.236
Cộng	**5.998.336**	**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, phạt hành chính	79.946.123	2.595.878
Khấu hao các tài sản cố định chưa dùng, không cần dùng chờ thanh lý	4.643.519	
Chi phí khác	19.996	103.523.228
Cộng	**90.309.638**	**106.119.106**

9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

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

	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	-	574.787
Thuế TNDN tại Chi nhánh Miền Trung	623.147.022	497.843.754
Tổng Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	**623.147.022**	**498.418.541**

10. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu

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

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	113.338.305.076	142.164.749.248
Chi phí nhân công	16.246.438.548	21.967.397.486
Chi phí khấu hao tài sản cố định	13.898.539.867	9.303.681.135
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.577.853.060	9.606.957.028
Chi phí khác	8.082.019.785	9.675.993.848
Cộng	**159.143.156.336**	**192.718.778.745**

VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG 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 riêng 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 đến thành viên quản lý chủ chốt	**Mối quan hệ**
Bà Trần Thị Thành	Vợ Chủ tịch HĐQT
Ông Nguyễn An Bích	Em trai Chủ tịch HĐQT
Ông Nguyễn An Dũng	Con trai Chủ tịch HĐQT
Ông Nguyễn An Quân	Con trai Chủ tịch HĐQT
Ông Nguyễn Duy Sơn	Thành viên HĐQT
Bà Lê Thị Ánh	Con rể Chủ tịch HĐQT
Bà Nguyễn Thị Kim Tuyến	Con dâu Chủ tịch HĐQT
Bà Lê Thị Huyền Thanh	Con dâu Chủ tịch HĐQT
	Trưởng BKS

Giao dịch với bên liên quan

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

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	**Năm trước**
Bà Lê Thị Ánh		
Trả lại tiền thuê đất	2.572.500.000	-
Trả trước tiền thuê đất	-	2.572.500.000
Bà Trần Thị Thảnh		
Trả trước tiền thuê đất	-	4.257.000.000
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	-
Bà Nguyễn Thị Kim Tuyến		
Phải thu tạm ứng	30.000.000.000	-
Hoàn ứng bằng tiền	30.000.000.000	-
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 với các bên liên quan là thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt được trình bày chi tiết tại thuyết minh số V.13./.

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 Thảnh.	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 Thảnh.	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

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	120.300.000	100.500.000
Ông Nguyễn An Quân	Thành viên HĐQT	111.300.000	91.500.000
Ông Kim Quang Vinh	Thành viên HĐQT	96.450.000	
Ông Phạm Văn Cường	Thành viên HĐQT đã miễn nhiệm	96.564.000	73.500.000
Ông Phạm Văn Tuyến	Tổng giám đốc, Thành viên HĐQT	131.100.000	91.500.000
Ông Nguyễn Thanh Hải	Thành viên HĐQT	30.000.000	19.400.000
Bà Lê Thị Huyền Thanh	Trưởng ban kiểm soát	53.700.000	46.500.000
Bà Trương Thị Hà	Thành viên BKS	73.500.000	41.260.000
Bà Lê Thùy Dung	Thành viên BKS	60.974.000	32.250.000
Bà Trần Thị Nga	Kế toán trưởng	101.100.000	70.500.000

B, Giao dịch với các bên liên quan khác

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

Các bên liên quan khác với Doanh nghiệp gồm:

Bên liên quan khác	**Mối quan hệ**
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Công trình Văn hóa Thăng Long	Công ty con
Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại và Sản xuất Ván ép Thăng Long	Công ty con
Công ty Cổ phần Sản xuất và Thương mại Thăng Long Bắc Kạn	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Công nghiệp Thái Nguyên	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghiệp Tây Hà Nội	Công ty con
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 Xây dựng Công trình Văn hóa Thăng Long		
Phải thu tiền bán hàng	326.700.000	967.559.000
Khách hàng trả tiền	219.780.000	966.478.500
Mua hàng hóa	-	760.320.000
Trả tiền mua hàng hóa	2.672.514.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại và Sản xuất Ván ép Thăng Long		
Phải thu tiền bán hàng, cung cấp dịch vụ	427.680.000	780.697.000
Khách hàng trả tiền	1.137.456.000	600.000.000
Phải trả về cung cấp dịch vụ	42.120.000	-
Trả tiền cung cấp dịch vụ	28.080.000	-
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	-
Công ty Cổ phần Sản xuất và Thương mại Thăng Long Bắc Kạn		
Góp vốn	-	44.000.000.000
Phải thu tiền bán hàng	1.651.320.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Công nghiệp Thái Nguyên		
Góp vốn	-	45.900.000.000
Thu tiền cho vay	11.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghiệp Tây Hà Nội		
Góp vốn	-	40.800.000.000

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, công nợ với các bên liên quan được trình bày chi tiết tại thuyết minh số V.2, V.3 và V.13./.

3. Thông tin về hoạt động liên tục

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

4. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh trên Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng 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 riêng giữa niên độ và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ là Báo cáo tài chính riêng 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 riêng giữa niên độ			
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	45.494.187.658	3.494.187.658
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**