BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THĂNG LONG
Cho kỳ kế toán Quý III năm 2026

Signature Not Verified
Ký bởi: CÔNG TY CP ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THĂNG LONG
Ký ngày: 30/10/2026 16:45:35

NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban lãnh đạo	02-03
Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất	04-05
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	06-07
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	08-09
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	10-38

BÁO CÁO CỦA BAN LÃNH ĐẠO

Ban lãnh đạo Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho kỳ kế toán quý III năm 2026.

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 Tỉnh Hà Tây 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 kinh doanh số 0103037857 do Sở Kế hoạch Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 27 tháng 05 năm 2009. Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Hạ tầng Ngọc Hà 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 tháng 12 năm 2010.

Trong quá trình hoạt động, Công ty đã 13 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 với vốn điều lệ là 777.413.560.000 đồng. Vốn điều lệ thực góp đến ngày 30 tháng 09 năm 2026 là 777.413.560.000 đồng; tương đương 77.741.356 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Thôn Trung, Xã Ô Diên, TP Hà Nội, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN LÃNH ĐẠO VÀ BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong kỳ và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Nguyễn An Ngọc	Chủ tịch	
Ông Nguyễn An Quân	Thành viên	
Ông Phạm Văn Tuyến	Thành viên	
Ông Nguyễn Thanh Hải	Thành viên	
Ông Kim Quang Vinh	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 27/05/2026
Ông Phạm Văn Cường	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 27/05/2026

Các thành viên của Ban lãnh đạo đã điều hành Công ty trong kỳ và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Phạm Văn Tuyến	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn An Quân	Phó Tổng Giám đốc

Các thành viên của Ban Kiểm soát bao gồm:

Bà Lê Thị Huyền Thanh	Trưởng ban
Bà Trương Thị Hà	Thành viên
Bà Lê Thuỳ Dung	Thành viên

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN LÃNH ĐẠO ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

Ban lãnh đạo Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 30/09/2026, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán quý III năm 2026, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Cam kết khác

Chúng tôi cam kết rằng Công ty chúng tôi đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định hiện hành của pháp luật Việt Nam.

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

Hà Nội, ngày 20 tháng 10 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Mã số		TÀI SẢN	Thuyết minh	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
100	**A.**	**TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**902.373.878.053**	**1.101.680.881.069**
110	**I.**	**Tiền và các khoản tương đương tiền**	**3**	**56.096.826.460**	**150.069.645.461**
111	1.	Tiền		56.096.826.460	90.069.645.461
112	2.	Các khoản tương đương tiền		-	60.000.000.000
120	**II.**	**Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**4**	**128.605.962.296**	**75.294.187.658**
123	1.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn		128.605.962.296	75.294.187.658
130	**III.**	**Các khoản phải thu ngắn hạn**		**505.201.202.231**	**322.564.092.252**
131	1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	151.572.327.361	114.893.439.241
132	2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	82.924.216.918	98.880.918.813
135	3.	Phải thu ngắn hạn khác	7	275.825.332.407	113.910.408.653
136	4.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)		(5.120.674.455)	(5.120.674.455)
140	**IV.**	**Hàng tồn kho**	**9**	**205.378.792.815**	**544.398.357.184**
141	1.	Hàng tồn kho		205.378.792.815	544.398.357.184
160	**VI.**	**Tài sản ngắn hạn khác**		**7.091.094.251**	**9.354.598.514**
161	1.	Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	13	406.883.585	540.847.098
162	2.	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		3.805.404.317	8.606.389.918
163	3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	16	2.878.806.349	207.361.498
200	**B.**	**TÀI SẢN DÀI HẠN**		**731.307.596.007**	**351.557.172.502**
220	**II.**	**Tài sản cố định**		**214.759.841.525**	**210.462.564.283**
221	1.	Tài sản cố định hữu hình	11	214.759.841.525	210.462.564.283
222	-	*Nguyên giá*		*368.302.837.175*	*348.262.233.655*
223	-	*Giá trị hao mòn luỹ kế*		*(153.542.995.650)*	*(137.799.669.372)*
240	**IV.**	**Bất động sản đầu tư**	**12**	**413.104.161.588**	-
241	-	Nguyên giá		532.494.813.889	110.427.363.915
242	-	Giá trị hao mòn luỹ kế (*)		(119.390.652.301)	(110.427.363.915)
250	**V.**	**Tài sản dở dang dài hạn**	**10**	**1.055.922.228**	**39.512.301.468**
252	1.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		1.055.922.228	39.512.301.468
260	**VI.**	**Đầu tư tài chính dài hạn**	**4**	**97.474.399.600**	**97.474.074.073**
262	1.	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		97.474.399.600	97.474.074.073
270	**VII.**	**Tài sản dài hạn khác**		**4.913.271.066**	**4.108.232.678**
271	1.	Chi phí chờ phân bổ dài hạn	13	4.809.140.049	3.998.375.104
272	2.	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	.a	104.131.017	109.857.574
280		**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**1.633.681.474.060**	**1.453.238.053.571**

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026
(tiếp theo)

Mã số		NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
300	**C.**	**NỢ PHẢI TRẢ**		**611.967.425.150**	**437.896.073.687**
310	**I.**	**Nợ ngắn hạn**		**464.973.786.989**	**300.222.925.068**
311	1.	Phải trả người bán ngắn hạn	14	59.736.584.362	54.523.556.330
312	2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15	50.144.725.578	28.420.570.506
314	3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	16	8.402.431.051	7.177.392.991
315	4.	Phải trả người lao động		2.670.447.597	1.415.527.646
316	5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	17	370.000.000	25.421.149.291
319	6.	Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	18	170.248.236.511	-
320	7.	Phải trả ngắn hạn khác	19	657.099.476	365.160.915
321	8.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	20	171.262.877.276	181.388.182.251
323	9.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi		1.481.385.138	1.511.385.138
330	**II.**	**Nợ dài hạn**		**146.993.638.161**	**137.673.148.619**
338	1.	Phải trả dài hạn khác	19	1.000.000.000	-
339	2.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	20	145.943.447.436	137.622.957.894
342	3.	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	.b	50.190.725	50.190.725
400	**D.**	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**1.021.714.048.910**	**1.015.341.979.884**
411	1.	Vốn góp của chủ sở hữu		777.413.560.000	777.413.560.000
411a		*Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*		*777.413.560.000*	*777.413.560.000*
412	2.	Thặng dư vốn		(71.250.000)	(71.250.000)
418	3.	Quỹ đầu tư phát triển		764.692.569	764.692.569
420	4.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		96.824.399.173	93.493.852.237
420a		*LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước*		*93.493.852.237*	*27.229.966.142*
420b		*LNST chưa phân phối kỳ này*		*3.330.546.936*	*66.263.886.095*
429	6.	Lợi ích cổ đông không kiểm soát		146.782.647.168	143.741.125.078
440		**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**1.633.681.474.060**	**1.453.238.053.571**

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

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

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Quý III năm 2026

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý III		Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
			VND	VND	VND	VND
01	**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**23**	**145.052.227.441**	**108.483.795.604**	**408.057.941.136**	**409.772.169.009**
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	24	-	1.522.923.080	-	1.522.923.080
10	**3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**145.052.227.441**	**106.960.872.524**	**408.057.941.136**	**408.249.245.929**
11	**4. Giá vốn hàng bán**	**25**	**129.041.661.076**	**93.574.667.067**	**362.324.604.496**	**371.034.489.956**
20	**5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**16.010.566.365**	**13.386.205.457**	**45.733.336.640**	**37.214.755.973**
21	6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư		-	-	-	-
22	7. Doanh thu hoạt động tài chính	26	1.264.094.304	596.955.838	2.472.089.924	1.760.958.409
23	8. Chi phí tài chính	27	6.092.162.974	2.126.804.096	18.840.015.889	6.157.761.968
24	*Trong đó: Chi phí lãi vay*		*6.089.470.769*	*2.393.632.129*	*18.836.225.789*	*6.155.488.741*
25	9. Chi phí bán hàng	28	4.335.981.553	4.397.981.907	11.751.114.662	12.285.903.717
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	3.126.979.462	1.850.489.738	9.954.287.873	5.387.251.189
27	11. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		(768.160.226)	141.996.341	325.527	139.480.316
30	**12. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**2.951.376.454**	**5.749.881.895**	**7.660.333.667**	**15.284.277.824**

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Quý III năm 2026

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý III		Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
			VND	VND	VND	VND
31	13. Thu nhập khác	30	25	417.068	5.998.561	11.490.704
32	14. Chi phí khác	31	89.757.931	160.122.833	258.846.954	333.097.577
40	**15. Lợi nhuận khác**		**(89.757.906)**	**(159.705.765)**	**(252.848.393)**	**(321.606.873)**
50	**16. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**2.861.618.548**	**5.590.176.130**	**7.407.485.274**	**14.962.670.951**
51	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	32	316.379.862	402.380.814	1.029.689.697	984.552.009
52	18. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	.c	50.190.725	17.914.827	5.726.551	60.863.518
60	**19. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp**		**2.495.047.961**	**5.169.880.489**	**6.372.069.026**	**13.917.255.424**
61	**20. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ**		**624.779.179**	**5.179.801.698**	**3.330.546.936**	**13.865.855.949**
62	**21. Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát**		**1.870.268.782**	**(9.921.209)**	**3.041.522.090**	**51.399.475**
70	**22. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	**33**			**43**	**178**

Trần Thị Nga
Người lập

Trần Thị Nga
Kế toán trưởng

Nguyễn An Ngọc
Chủ tịch Hội đồng quản trị

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước
			VND	VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	***1. Lợi nhuận trước thuế***		***7.407.485.274***	***14.962.670.951***
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		29.458.914.664	15.421.321.026
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(2.466.715.451)	(1.900.185.165)
06	- Chi phí đi vay		18.836.225.789	6.155.488.741
07	- Các khoản điều chỉnh khác		(30.000.000)	164.298.450.001
08	***3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động***		***53.205.910.276***	***198.937.745.554***
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(179.669.494.060)	(258.972.526.403)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(75.080.452.166)	(48.781.645.067)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		182.234.188.239	50.057.851.532
12	- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ		(676.801.432)	(951.784.775)
14	- Chi phí đi vay đã trả		(18.836.225.789)	(6.212.265.113)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(7.373.669.360)	(716.548.564)
20	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh***		***(46.196.544.292)***	***(66.639.172.836)***
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(8.366.886.155)	(44.019.306.698)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		2.550.000.000	-
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(125.811.774.638)	(137.838.551.585)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		84.000.000.000	95.525.924.079
27	5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		1.657.201.517	1.390.499.685
30	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư***		***(45.971.459.276)***	***(84.941.434.519)***
	III LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	1. Tiền thu từ đi vay		275.909.487.661	419.088.153.508
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(277.714.303.094)	(278.591.176.297)
40	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính***		***(1.804.815.433)***	***140.496.977.211***

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước
			VND	VND
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(93.972.819.001)	(11.083.630.144)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		150.069.645.461	24.700.237.369
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	3	56.096.826.460	13.616.607.225

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

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý III năm 2026

1 . ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

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 Tỉnh Hà Tây 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 kinh doanh số 0103037857 do Sở Kế hoạch Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 27 tháng 05 năm 2009. Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Hạ tầng Ngọc Hà 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 tháng 12 năm 2010.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Thôn Trung, Xã Ô Diên, TP Hà Nội, Việt Nam.

Trong quá trình hoạt động, Công ty đã 13 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 với vốn điều lệ là 777.413.560.000 đồng. Vốn điều lệ thực góp đến ngày 30 tháng 09 năm 2026 là 777.413.560.000 đồng; tương đương 77.741.356 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Lĩnh vực kinh doanh

Sản xuất, xây dựng, thương mại dịch vụ.

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh của Công ty chủ yếu là:

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

Cấu trúc Tập đoàn

- **Công ty có các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 30/09/2026 bao gồm:**

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại và Sản xuất Ván ép Thăng Long	Xã Ô Diên, TP Hà Nội,	98,57%	98,57%	Sản xuất, kinh doanh gỗ, ván ép
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng công trình Văn hóa Thăng Long (đổi tên từ "Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Chế biến Lâm sản Thăng Long")	Xã Ô Diên, TP Hà Nội,	74,36%	74,36%	Sản xuất, kinh doanh gỗ, ván ép Xây dựng công trình
Công ty Cổ phần Sản xuất và Thương mại Thăng Long Bắc Kạn	Xã Thanh Thịnh, Thái Nguyên	55,00%	55,00%	Sản xuất, kinh doanh gỗ, ván ép
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Công nghiệp Thái Nguyên	Xã Phú Lương, Thái Nguyên	51,00%	51,00%	Xây dựng, kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghiệp Tây Hà Nội	Xã Ô Diên, TP Hà Nội	51,00%	51,00%	Xây dựng, kinh doanh bất động sản

- **Công ty có các công ty liên kết được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 30/09/2026 bao gồm:**

Tên công ty	Trụ sở chính	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long Thái Nguyên	Xã Phú Lương, Tỉnh Thái Nguyên	48,00%	48,00%	Kinh doanh bất động sản

2 . CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY

2.1 . Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND).

2.2 . Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025, Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026 của Bộ Tài chính cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính.

Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

2.3 . Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính riêng của Công ty và Báo cáo tài chính của các công ty con do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 hàng năm. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Báo cáo tài chính của các công ty con được áp dụng các chính sách kế toán nhất quán với các chính sách kế toán của Công ty. Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để đảm bảo tính nhất quán trong các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con.

Các số dư, thu nhập và chi phí chủ yếu, kể cả các khoản lãi hay lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát
Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Công ty.

2.4 . Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Công ty có phát sinh các giao dịch bằng ngoại tệ. Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ và chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được ghi nhận vào thu nhập hoặc chi phí trong kỳ. Chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối kỳ được thực hiện theo hướng dẫn tại Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ tài chính.

2.5 . 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 gian thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

2.6 . Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại thời điểm nhất định trong tương lai, các khoản cho vay,... được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên doanh liên kết mua trong kỳ bên mua xác định ngày mua, giá phí khoản đầu tư và thực hiện thủ tục kế toán theo đúng quy định của Chuẩn mực kế toán "Hợp nhất kinh doanh" và "Đầu tư vào công ty liên doanh liên kết".

Trong Báo cáo tài chính hợp nhất các khoản đầu tư vào công ty liên kết được kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Tập đoàn trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Tập đoàn không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không.

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận (lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được từ công ty liên kết được cấn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Tập đoàn. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để đảm bảo các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Tập đoàn trong trường hợp cần thiết.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm: các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Giá trị ghi sổ ban đầu của các khoản đầu tư này được được xác định theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Cổ tức nhận bằng cổ phiếu chỉ ghi nhận số lượng cổ phiếu được nhận, không ghi nhận tăng giá trị khoản đầu tư và doanh thu hoạt động tài chính.

2.7 . Các khoản nợ phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải thu được phân loại là ngắn hạn và dài hạn trên báo cáo tài chính hợp nhất căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày báo cáo.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn.

2.8 . Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm: chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối kỳ: chỉ bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối kỳ là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

2.9 . Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn luỹ kế và giá trị còn lại.

Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	06 - 25	năm
- Máy móc, thiết bị	05 - 10	năm
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 10	năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	6	năm

2.10 . Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp 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 có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp 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.

2.11 . Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm tài sản cố định đang mua sắm và xây dựng mà chưa hoàn thành tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí về xây dựng, lắp đặt máy móc thiết bị và các chi phí trực tiếp khác.

2.12 . Chi phí chờ phân bổ

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các kỳ kế toán sau.

2.13 . Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên báo cáo tài chính hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

2.14 . Vay và nợ phải trả

Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay, nợ thuê tài chính. Trường hợp vay, nợ bằng ngoại tệ thì theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

2.15 . Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay". Ngoài ra, 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.

2.16 . Vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty. Việc phân phối lợi nhuận được thực hiện khi Công ty có lợi nhuận sau thuế chưa phân phối không vượt quá mức lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất sau khi đã loại trừ ảnh hưởng của các khoản lãi do ghi nhận từ giao dịch mua giá rẻ. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty trích lập các quỹ sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo đề nghị của Hội đồng quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên:

- Quỹ đầu tư phát triển: Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.
- Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành: Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên và được trình bày như một khoản phải trả trên Bảng cân đối kế toán.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam.

2.17 . Doanh thu

Doanh thu bán hàng

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

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao 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;
- 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 cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- 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 lập Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

Doanh thu hợp đồng xây dựng

- Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu của hợp đồng xây dựng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Công ty tự xác định vào ngày lập Báo cáo tài chính mà không phụ thuộc vào hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch đã lập hay chưa và số tiền ghi trên hóa đơn là bao nhiêu.
- Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, thì doanh thu, chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong kỳ phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Các khoản tăng, giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác chỉ được tính vào doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.
- Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không được ước tính một cách đáng tin cậy thì doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn. Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận là chi phí trong năm khi các chi phí này đã phát sinh.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

2.18 . Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong kỳ gồm: Chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

Các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh. Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau mới phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu thì được ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc: nếu phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất thì ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính hợp nhất của kỳ lập báo cáo (kỳ trước), và nếu phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất thì ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh (kỳ sau).

2.19 . Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán trong kỳ được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong kỳ và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan,... được ghi nhận đầy đủ, kịp thời vào giá vốn hàng bán trong kỳ.

2.20 . Chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí đi vay vốn;
- Các khoản lỗ do thanh lý, chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán;
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong kỳ không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

2.21 . Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong kỳ và thuế suất thuế TNDN trong kỳ kế toán hiện hành.

2.22 . Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập Quỹ Khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

2.23 . Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Tiền mặt	13.828.899.765	4.531.800.363
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	42.267.926.695	85.537.845.098
Các khoản tương đương tiền	-	60.000.000.000
	56.096.826.460	**150.069.645.461**

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
	VND	VND	VND	VND
- Tiền gửi có kỳ hạn (*)	14.805.962.296	14.805.962.296	3.494.187.658	3.494.187.658
- Cho vay các cá nhân (**)	113.800.000.000	113.800.000.000	71.800.000.000	71.800.000.000
	128.605.962.296	**128.605.962.296**	**75.294.187.658**	**75.294.187.658**

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

(**) Là khoản cho vay các cá nhân nhằm mục đích phục vụ nhu cầu vốn kinh doanh lãi suất từ 3% đến 9%/năm, thời hạn cho vay từ 3 đến 12 tháng, tài sản đảm bảo là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các cá nhân.

b) Đầu tư góp vốn vào Công ty liên doanh, liên kết

	30/09/2026				01/01/2026			
	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ theo phương pháp Vốn chủ sở hữu	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ theo phương pháp Vốn chủ sở hữu
				VND				VND
Đầu tư vào công ty liên kết				**97.474.399.600**				**97.474.074.073**
- Công ty CP ĐTXD và PTĐT Thăng Long Thái Nguyên (**)	Xã Phú Lương, Tỉnh Thái Nguyên	48,00%	48,00%	97.474.399.600	Xã Phú Lương, Tỉnh Thái Nguyên	48,00%	48,00%	97.474.074.073
				97.474.399.600				**97.474.074.073**

(**) Là khoản đầu tư góp vốn vào Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển đô thị Thăng Long Thái Nguyên với giá trị là 96.000.000.000 đồng - chiếm tỷ lệ 48,00% vốn điều lệ nhằm mục đích thực hiện dự án Cụm công nghiệp Yên Lạc, Huyện Phú Lương, Tỉnh Thái Nguyên.

5 . PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Phải thu của khách hàng là bên liên quan				
Công ty CP ĐTXD và phát triển hạ tầng Tre Việt	-	-	66.000.000	-
Công ty CP ĐTXD và CBLS An Khang	1.374.520.248	-	175.630.248	-
Phải thu khách hàng khác				
Công ty TNHH MTV XNK Gỗ Hà Nội	12.579.251.985	-	7.259.254.785	-
Công ty TNHH MTV Ván ép Tây Hà Nội	35.320.697.532	-	21.031.841.932	-
Công ty CP ĐT và PT YAMAGUCHI Việt Nam	12.475.987	-	9.530.268.000	-
Công ty TNHH MTV Kỹ nghệ gỗ Hoa Nét	27.639.480.960	-	4.898.257.920	-
Công ty CP ĐTPT XD Miền Bắc	5.013.895.455	(5.013.895.455)	5.013.895.455	(5.013.895.455)
Công ty TNHH Tâm Điền - Tây Yên Tử	4.530.363.200	-	4.530.363.200	-
Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Mê Linh (CT hạ tầng đấu giá QSD đất)	6.594.172.000	-	6.594.172.000	-
Cty TNHH TM DV VP Nam Phương	16.500.233.302	-	7.097.488.898	-
Phải thu khách hàng khác	42.007.236.692	-	48.696.266.803	-
	151.572.327.361	**(5.013.895.455)**	**114.893.439.241**	**(5.013.895.455)**

6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Trả trước cho người bán khác				
Các hộ dân tại cụm CN làng nghề Hồ Điền - Liên Trung	10.000.000.000	-	10.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Gỗ BKG	2.730.728.000	-	-	-
Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Thái Nguyên-CN khu vực I	-	-	647.496.000	-
Công ty CP TM DV và Kỹ thuật PCCC Thăng Long (*)	66.767.140.070	-	83.290.474.070	-
Các đối tượng khác	3.426.348.848	(106.779.000)	4.942.948.743	(106.779.000)
	82.924.216.918	**(106.779.000)**	**98.880.918.813**	**(106.779.000)**

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

7 . PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Phải thu là bên liên quan				
Tạm ứng Ông Nguyễn An Quân	-	-	12.000.000.000	-
Tạm ứng Bà Nguyễn Thị Kim Tuyến	-	-	5.200.000.000	-
Phải thu đối tượng khác				
Tạm ứng các đối tượng khác	272.450.000.000	-	94.150.000.000	-
Phải thu về bảo hiểm xã hội	1.050.000	-	-	-
Phải thu về bảo hiểm y tế	189.000	-	-	-
Phải thu về bảo hiểm thất nghiệp	105.000	-	-	-
Ký cược, ký quỹ	2.551.100.000	-	2.551.100.000	-
Phải thu về lãi tiền gửi, tiền cho vay	822.888.407	-	8.000.000	-
Phải thu khác	-	-	1.308.653	-
	275.825.332.407	**-**	**113.910.408.653**	**-**

8 . Dự phòng phải thu khó đòi

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Phải thu người bán ngắn hạn				
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển xây dựng Miền Bắc	5.013.895.455	(5.013.895.455)	5.013.895.455	(5.013.895.455)
Trả trước cho người bán ngắn hạn				
- Chi nhánh Công ty CP EJC tại Bắc Giang	45.000.000	(45.000.000)	45.000.000	(45.000.000)
- Sở Tài nguyên và môi trường Tỉnh Bắc Kạn	18.000.000	(18.000.000)	18.000.000	(18.000.000)
- Công ty Cổ phần Tư vấn giao thông Hà Nội	43.779.000	(43.779.000)	43.779.000	(43.779.000)
	5.120.674.455	**(5.120.674.455)**	**5.120.674.455**	**(5.120.674.455)**

9 . HÀNG TỒN KHO

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	34.149.376.260	-	42.423.911.653	-
Công cụ, dụng cụ	57.058.892	-	-	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	69.483.238.214	-	408.699.386.440	-
Thành phẩm	92.851.888.976	-	82.569.197.368	-
Hàng hoá	8.837.230.473	-	10.705.861.723	-
	205.378.792.815	**-**	**544.398.357.184**	**-**

10 . TÀI SẢN DỞ DANG DÀI HẠN

Xây dựng cơ bản dở dang

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
- Nhà điều hành các cụm công nghiệp	141.077.933	37.426.011.845
- XD cải tạo mái sấy kẹp	18.312.727	-
- Nhà máy SX ván ép công nghiệp Thăng Long Bắc Kạn (*)	896.531.568	2.086.289.623
	1.055.922.228	**39.512.301.468**

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

11 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá					
Tại ngày 01/01/2026	189.792.332.277	148.337.822.634	9.878.215.107	253.863.637	348.262.233.655
- Mua trong kỳ	1.665.201.410	-	2.367.788.000	39.629.630	4.072.619.040
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	23.178.984.480	97.000.000	-	-	23.275.984.480
- Thanh lý, nhượng bán	-	(7.308.000.000)	-	-	(7.308.000.000)
Tại ngày 30/09/2026	**214.636.518.167**	**141.126.822.634**	**12.246.003.107**	**293.493.267**	**368.302.837.175**
Giá trị hao mòn lũy kế					
Tại ngày 01/01/2026	52.803.587.346	78.825.257.897	6.106.827.913	63.996.216	137.799.669.372
- Khấu hao trong kỳ	9.255.709.621	10.286.949.265	915.950.484	37.016.908	20.495.626.278
- Thanh lý, nhượng bán	-	(4.752.300.000)	-	-	(4.752.300.000)
Tại ngày 30/09/2026	**62.059.296.967**	**84.359.907.162**	**7.022.778.397**	**101.013.124**	**153.542.995.650**
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu kỳ	136.988.744.931	69.512.564.737	3.771.387.194	189.867.421	210.462.564.283
Tại ngày cuối kỳ	**152.577.221.200**	**56.766.915.472**	**5.223.224.710**	**192.480.143**	**214.759.841.525**

Trong đó:

- Tài sản cố định có nguyên giá là 152.518499.049 đồng đang được thế chấp đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Sơn Tây.
- Nguyên giá tài sản cố định cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 49.789.346.234 đồng.

12 . 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
	VND	VND
Nguyên giá		
Số dư đầu năm	110.427.363.915	110.427.363.915
- Đầu tư XDCB hoàn thành	422.067.449.974	422.067.449.974
Số dư cuối kỳ	**532.494.813.889**	**532.494.813.889**
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu năm	110.427.363.915	110.427.363.915
- Khấu hao trong kỳ	8.963.288.386	8.963.288.386
Số dư cuối kỳ	**119.390.652.301**	**119.390.652.301**
Giá trị còn lại		
Tại ngày đầu năm	-	-
Tại ngày cuối kỳ	**413.104.161.588**	**413.104.161.588**

13 . CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỔ

		30/09/2026	01/01/2026
		VND	VND
a)	**Ngắn hạn**		
	Chi phí công cụ dụng cụ	7.473.765	731.816
	Chi phí lập báo cáo giám sát môi trường	5.092.593	-
	Phí bảo hiểm xe, phí đường bộ	6.750.000	-
	Bảo hiểm nhà máy và máy móc	-	255.224.027
	Chi phí thuê hạ tầng	216.572.937	41.391.000
	Chi phí trả trước ngắn hạn khác	170.994.290	243.500.255
		406.883.585	**540.847.098**
b)	**Dài hạn**		
	Chi phí công cụ dụng cụ	1.848.614.852	1.295.817.338
	Chi phí sửa chữa, bảo dưỡng	117.023.500	93.138.978
	Chi phí san lấp mặt bằng	2.055.446.607	2.160.804.940
	Chi phí phần mềm	-	1.818.542
	Chi phí làm thí nghiệm và cấp chứng chỉ chất lượng	544.917.770	-
	Chi phí mua bảo hiểm	10.218.184	-
	Chi phí trả trước dài hạn khác	232.919.136	446.795.306
		4.809.140.049	**3.998.375.104**

14 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Phải trả người bán là bên khác				
Công ty TNHH Giao Nhận Vận Chuyển Đường Sắt Hà Nội RATRACO	3.171.036.000	3.171.036.000	866.000.002	866.000.002
Công ty TNHH Thuận Hà	4.570.469.751	4.570.469.751	4.802.334.512	4.802.334.512
Công ty Cổ phần gỗ BKG	14.915.410.000	14.915.410.000	11.377.852.000	11.377.852.000
Công ty CP TM DV và KT PCCC Thăng Long	-	-	5.463.964.229	5.463.964.229
Phải trả các đối tượng khác	37.079.668.611	37.079.668.611	32.013.405.587	32.013.405.587
	59.736.584.362	**59.736.584.362**	**54.523.556.330**	**54.523.556.330**

15 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Trả trước của các bên liên quan		
Lê Thị Ánh	-	2.572.500.000
Trần Thị Thảnh	-	4.257.000.000
Trả trước của các khách hàng khác		
BQL DA đầu tư hạ tầng Xã Ô Diên	-	4.585.939.000
Ông Đào Văn Hộ và Bà Phạm Thị Minh Thảo	-	3.036.930.000
Ông Phạm Yên và Bà Trần Thị Huyên	-	3.080.790.000
Ông Phạm Bình và Bà Nguyễn Thị Bình	-	3.102.180.000
Ông Tạ Thạc Trung và Ông Tạ Văn Tuấn	-	3.062.940.000
BQL DA đầu tư hạ tầng Xã Ô Diên	8.432.861.784	4.585.939.000
BQL dự án đầu tư - hạ tầng xã Tiến Thắng	23.155.577.000	-
Ban QLDA ĐTHT xã Đan Phượng (CT Đường từ viện đào tạo MTTQ đến đê Tả Đáy)	13.894.000.000	-
Phải thu khác	4.662.286.794	136.352.506
	50.144.725.578	**28.420.570.506**

16 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số phải thu cuối kỳ	Số phải nộp cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế Giá trị gia tăng	206.361.498	709.831.755	24.815.470.301	19.975.883.544	2.860.346.144	8.203.403.158
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	-	6.467.561.236	1.028.187.812	7.373.669.360	17.460.205	139.539.893
Thuế Thu nhập cá nhân	-	-	63.354.000	3.866.000	-	59.488.000
Thuế Tài nguyên	-	-	7.936.000	7.936.000	-	-
Các loại thuế khác	1.000.000	-	1.879.948	1.879.948	1.000.000	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	384.716.679	384.716.679	-	-
	207.361.498	**7.177.392.991**	**26.301.544.740**	**27.747.951.531**	**2.878.806.349**	**8.402.431.051**

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

Chi nhánh Miền Trung - Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long được 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 (từ năm 2018 đến năm 2021) và giảm 50% số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp 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.

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

17 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
- Chi phí phải trả khác	370.000.000	25.421.149.291
	370.000.000	**25.421.149.291**

18 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Doanh thu nhận trước cho thuê lại quyền sử dụng đất tại Cụm công nghiệp Hồng Dương và Song Phượng	170.248.236.511	-
	170.248.236.511	**-**

19 . PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Kinh phí công đoàn	563.715.276	365.030.248
- Bảo hiểm xã hội	74.563.000	130.667
- Bảo hiểm y tế	8.888.200	-
- Bảo hiểm thất nghiệp	9.933.000	-
	657.099.476	**365.160.915**
b) Dài hạn		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	1.000.000.000	-
	1.000.000.000	**-**

20 . VAY VÀ NỢ

	01/01/2026		Trong kỳ		30/09/2026	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Vay ngắn hạn						
Vay bên khác	**138.776.128.002**	**138.776.128.002**	**255.531.998.119**	**228.141.899.574**	**166.166.226.547**	**166.166.226.547**
- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - CN Đan Phượng (1)	13.949.839.545	13.949.839.545	36.690.474.677	19.731.976.701	30.908.337.521	30.908.337.521
- Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Sơn Tây (2)	124.526.288.457	124.526.288.457	218.841.523.442	208.109.922.873	135.257.889.026	135.257.889.026
- Vay cá nhân	300.000.000	300.000.000	-	300.000.000	-	-
- Vay và nợ dài hạn đến hạn trả Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Sơn Tây (3)	21.838.054.249	21.838.054.249	-	16.741.403.520	5.096.650.729	5.096.650.729
- Vay và nợ dài hạn đến hạn trả Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - CN Đan Phượng Tây Đô (4)	20.774.000.000	20.774.000.000	6.028.500.000	26.802.500.000	-	-
	181.388.182.251	**181.388.182.251**	**261.560.498.119**	**271.685.803.094**	**171.262.877.276**	**171.262.877.276**
b) Vay dài hạn						
- Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Sơn Tây (3)	68.104.522.755	68.104.522.755	-	-	68.104.522.755	68.104.522.755
- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - CN Đan Phượng Tây Đô (4)	69.518.435.139	69.518.435.139	-	6.028.500.000	63.489.935.139	63.489.935.139
- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - CN Mỹ Đình (5)	-	-	14.348.989.542	-	14.348.989.542	14.348.989.542
	137.622.957.894	**137.622.957.894**	**14.348.989.542**	**6.028.500.000**	**145.943.447.436**	**145.943.447.436**

Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay ngắn hạn:

(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 tín dụng: 50.000.000.000 VND; mục đích bổ sung vốn lưu động phục vụ để thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2024-2025; 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 92,7m2 tại Khu cụm 4, Trục đường Đan Hoài, Xã Liên Hà, Huyện Đan Phượng, TP Hà Nội (nay là Khu cụm 4, Trục đường Đan Hoài, Xã Ô Diên, TP 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 VNĐ.

+ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 2683/2025 ngày 08/10/2025. Tài sản thế chấp là đất ở 85,7m2 tại Khu cụm 4, Trục đường Đan Hoài, Xã Liên Hà, Huyện Đan Phượng, TP Hà Nội (nay là Khu cụm 4, Trục đường Đan Hoài, Xã Ô Diên, TP 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 VNĐ.

+ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1772/2026 ngày 23/06/2026. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất 80m2 tại Khu Trũng Vỡ, Xã Ô Diên, TP 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 đồng.

(2) Là khoản vay Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Sơn Tây theo Hợp đồng tín dụng Hợp đồng số 469277.26.830.2711868.TD ngày 22 tháng 10 năm 2026, giá trị hạn mức tín dụng 230.000.000.000 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: 100.000.000.000 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 20/10/2027.
Tài sản đảm bảo bao gồm:
+ Hợp đồng tiền gửi số 54436.23.830.2711868.TG.DN do Ngân hàng TMCP Quân Đội phát hành.
+ Hợp đồng tiền gửi mã 50.25.830.2711868.TG.DN do Ngân hàng TMCP Quân Đội phát hành.
+ 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 I737388 ngày cấp 04/11/2022 thuộc sở hữu của ông Nguyễn An Ngọc và bà Trần Thị Thành.

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

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

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

Thông tin chi tiết đến khoản vay dài hạn:

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

- Hợp đồng tín dụng số 293108.25.830.36274776.TD ngày 22/04/2025, số tiền vay tối đa 150.000.000.000 đồng. Trong đó: Giai đoạn 1 giá trị cho vay tối đa 115.000.000.000 đồng và Giai đoạn 2 giá trị cho vay tối đa 35.000.000.000 đồng. Mục đích vay: tài trợ chi phí đầu tư Dự án nhà máy sản xuất ván ép công nghiệp Thăng Long Bắc Kạn tại Lô A2, KCN Thành Bình, Xã Thanh Thịnh, Huyện Chợ Mới, Tỉnh Bắc Kạn. Thời hạn vay 108 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Tài sản đảm bảo là:

  (+) Tài sản gắn liền với đất là các công trình thuộc Dự án nhà máy sản xuất ván ép công nghiệp Thăng Long Bắc Kạn đang được hình thành, sẽ hình thành trong tương lai tại địa chỉ Lô A2, KCN Thành Bình, Xã Thanh Thịnh, Huyện Chợ Mới, Tỉnh Bắc Kạn. Diện tích: 51.524,1 m2. Tổng tài sản thế chấp được định giá là 118.078.000.000 đồng theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 297174.25.830.36274776.BD ký ngày 08/05/2025.

  (+) 3.200.000 cổ phiếu của Ông Nguyễn An Dũng tại Công ty Cổ phần Sản xuất và Thương mại Thăng Long Bắc Kạn theo Hợp đồng thế chấp cổ phần số 293828.25.830.36274776.BD ký ngày

  (+) Máy móc thiết bị được quản lý, sử dụng, hiện có, hình thành trong tương lai tại địa chỉ Lô A2, KCN Thành Bình, Xã Thanh Thịnh, Huyện Chợ Mới, Tỉnh Bắc Kạn.

  (+) Quyền tài sản phát sinh từ Dự án Cụm công nghiệp Song Phượng, Xã Song Phượng, Huyện Đan Phượng, TP Hà Nội.

(4) Khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 2211LAV2025.00230 ngày 04/03/2025 giữa Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Đan Phượng Tây Đô và Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long với nội dung như sau:
- Số tiền vay: 150.000.000.000 đồng
- Mục đích sử dụng vốn vay: Cho 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 cho vay: 60 tháng
- Phương thức cho vay: từng lần thực hiện Dự án đầu tư
- Thời gian ân hạn: tối đa 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên hoặc được tính từ ngày giải ngân đầu tiên tới ngày Dự án chính thức có nguồn thu để trả nợ tuỳ theo thời điểm nào đến trước.
- Lãi suất: theo quy định tại giấy nhận nợ.

- Tài sản thế chấp: Theo Hợp đồng thế chấp dự án đầu tư số 00198 ngày 14/01/2025 giữa Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Đan Phượng Tây Đô và Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long. Tài sản thế chấp là toàn bộ dự án đầu tư xây dựng Hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp Hồng Dương, 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 đồng.

(5) Khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số 2211-LAV-202600563 ngày 20/05/2026 giữa Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - CN Mỹ Đình với Công ty CP ĐTXD và Phát triển Công nghiệp Thái Nguyên với nội dung sau:
- Số tiền vay: 250.000.000.000 đồng
- Mục đích sử dụng vốn vay: Thực hiện dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Cụm Công nghiệp Cầu Bình.
- Phương thức cho vay: từng lần
- Thời hạn cho vay: 54 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên
- Thời gian ân hạn: tối đa 2 năm kể từ ngày giải ngân đầu tiên.
- Lãi suất vay: theo quy định của Agribank tại thời điểm nhận nợ.
- Bảo đảm thực hiện nghĩa vụ: Cấp tín dụng có đảm bảo 100% bằng tài sản. Các tài sản thế chấp, cầm cố để đảm bảo nghĩa vụ của khách hàng tại thời điểm ký hợp đồng này gồm: Toàn bộ dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Cụm công nghiệp Cầu Bình tại xã Võ Tranh, Tỉnh Thái Nguyên và các quyền, lợi ích phát sinh từ Dự án (nếu có) do khách hàng làm chủ đầu tư theo Quyết định số 1304/QĐ-UBND ngày 30/09/2025 của UBND Tỉnh Thái Nguyên về việc chấp thuận chủ trương đầu tư.

21 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	**VND**
Năm 2025						
Tại ngày 01/01/2025	**777.413.560.000**	**(71.250.000)**	**764.692.569**	**27.229.966.142**	**11.111.053.924**	**816.448.022.635**
Lợi nhuận trong năm 2025	-	-	-	66.263.886.095	(169.928.846)	66.093.957.249
Tăng/Giảm khác do tăng vốn ở công ty con	-	-	-	-	132.800.000.000	132.800.000.000
Tại ngày 31/12/2025	**777.413.560.000**	**(71.250.000)**	**764.692.569**	**93.493.852.237**	**143.741.125.078**	**1.015.341.979.884**
Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026						
Số dư đầu kỳ này	**777.413.560.000**	**(71.250.000)**	**764.692.569**	**93.493.852.237**	**143.741.125.078**	**1.015.341.979.884**
Lợi nhuận trong kỳ này	-	-	-	3.330.546.936	3.041.522.090	6.372.069.026
Số dư cuối kỳ này	**777.413.560.000**	**(71.250.000)**	**764.692.569**	**96.824.399.173**	**146.782.647.168**	**1.021.714.048.910**

(*) Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/NQ-ĐHĐCĐ/TLD ngày 27/05/2026 thông qua quyết định về việc chi trả cổ tức năm 2025 là 8% trong năm 2026. Trong đó:

- 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.

b) **Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

	Tỷ lệ (%)	Cuối kỳ VND	Tỷ lệ (%)	Đầu kỳ VND
Ông Nguyễn An Ngọc	13,22%	102.738.190.000	13,22%	102.738.190.000
Ông Nguyễn An Quân	10,41%	80.895.070.000	10,41%	80.895.070.000
Cổ phiếu quỹ	76,37%	593.780.300.000	76,37%	593.780.300.000
	100%	**777.413.560.000**	**100%**	**777.413.560.000**

c) **Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận**

	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026 VND	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	777.413.560.000	777.413.560.000
- *Vốn góp đầu kỳ*	*777.413.560.000*	*777.413.560.000*
- *Vốn góp cuối kỳ*	*777.413.560.000*	*777.413.560.000*

d) **Cổ phiếu**

	30/09/2026	01/01/2026
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	77.741.356	77.741.356
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	77.741.356	77.741.356
- *Cổ phiếu phổ thông*	*77.741.356*	*77.741.356*
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	77.741.356	77.741.356
- *Cổ phiếu phổ thông*	*77.741.356*	*77.741.356*
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND)	10.000	10.000

e) **Các quỹ công ty**

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Quỹ đầu tư phát triển	764.692.569	764.692.569
	764.692.569	**764.692.569**

22 . CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngoại tệ các loại

	30/09/2026	01/01/2026
- Đồng đô la Mỹ (USD)	2.813,26	3.278,35

23 . TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm nay VND	Năm nước VND
Doanh thu bán bàng và cung cấp dịch vụ	408.057.941.136	409.772.169.009
	408.057.941.136	**409.772.169.009**

24 . CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	Năm nay	Năm nước
	VND	VND
Giảm giá hàng bán	-	1.522.923.080
	-	**1.522.923.080**

25 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm nay	Năm nước
	VND	VND
Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ	362.324.604.496	371.034.489.956
	362.324.604.496	**371.034.489.956**

26 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm nay	Năm nước
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	2.472.089.924	1.760.704.849
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	253.560
	2.472.089.924	**1.760.958.409**

27 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm nay	Năm nước
	VND	VND
Lãi tiền vay	18.836.225.789	6.155.488.741
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	3.790.100	-
Lỗ chuyển nhượng công ty liên kết	-	2.273.227
	18.840.015.889	**6.157.761.968**

28 . CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm nay	Năm nước
	VND	VND
Chi phí vật liệu, bao bì	63.902.195	117.457.913
Chi phí dịch vụ mua ngoài	11.687.212.467	12.164.423.268
Chi phí khác bằng tiền	-	4.022.536
	11.751.114.662	**12.285.903.717**

29 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm nay	Năm nước
	VND	VND
Chi phí nhân viên	4.717.495.131	3.409.357.893
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.008.050.105	462.593.961
Thuế, phí, lệ phí	3.866.000	17.365.750
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.819.756.117	630.878.963
Chi phí khác bằng tiền	2.405.120.520	867.054.622
	9.954.287.873	**5.387.251.189**

30 . THU NHẬP KHÁC

	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025
	VND	VND
Xử lý công nợ	148.361	-
Thu nhập khác	5.850.200	11.490.704
	5.998.561	**11.490.704**

31 . CHI PHÍ KHÁC

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm nay	Năm nước
	VND	VND
Lỗ thanh lý tài sản cố định	5.700.000	-
Các khoản thuế, BHXH phạt chậm nộp, bị truy thu	147.140.569	158.884.174
Khấu hao TSCĐ	51.330.939	121.381.356
Chi phí khác	54.675.446	52.832.047
	258.846.954	**333.097.577**

32 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm nay	Năm nước
	VND	VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	1.029.689.697	984.552.009
	1.029.689.697	**984.552.009**

33 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể phân phối cho các cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty được thực hiện dựa trên các số liệu sau:

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm nay	Năm nước
	VND	VND
Lợi nhuận sau thuế	3.330.546.936	13.865.855.949
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	3.330.546.936	13.865.855.949
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	77.741.356	77.741.356
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**43**	**178**

34 . THÔNG TIN VỀ BÊN LIÊN QUAN

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

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

Giao dịch phát sinh trong kỳ:

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm nay	Năm nước
	VND	VND
Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Chế biến Lâm sản An Khang		
Bán hàng hoá, dịch vụ	1.198.890.000	2.022.520.000

Cam kết bảo lãnh

Một số tài sản thuộc bên thứ ba là bên liên quan đang được sử dụng để đảm bảo cho khoản vay của Công ty tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Đan Phượng Tây Đô và Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Sơn Tây. Chi tiết tại thuyết minh số 20.

Thu nhập của HĐQT và Ban lãnh đạo như sau:

Họ và tên		Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này	
		Năm nay	Năm nước
		VND	VND
Thu nhập và thù lao của HĐQT và Ban TGĐ			
Ông Nguyễn An Ngọc		247.860.000	229.320.000
Ông Nguyễn An Quân		166.050.000	137.250.000
Ông Phạm Văn Cường	Miễn nhiệm ngày 27/05/2026	151.110.000	110.250.000
Ông Phạm Văn Tuyến		197.580.000	137.250.000
Ông Kim Quang Vinh	Bổ nhiệm ngày 27/05/2026	150.000.000	-
Ông Nguyễn Thanh Hải		168.750.000	98.190.000
Thu nhập và thù lao của Ban kiểm soát			
Bà Lê Thị Huyền Thanh		80.550.000	69.750.000
Bà Trương Thị Hà		81.300.000	58.605.000
Bà Lê Thuỳ Dung		114.750.000	64.500.000
Thu nhập và thù lao của Kế toán trưởng			
Bà Trần Thị Nga		158.100.000	105.750.000

35 . SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán. Số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và các thuyết minh tương ứng từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025 là số liệu do công ty lập.

Từ ngày 01/01/2026, Công ty áp dụng Thông tư số 99/2025/TT-BTC. Số liệu này được phân loại lại theo Công ty áp dụng 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 trình bày lại	Số liệu theo báo cáo trước đây
Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất			
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	75.302.187.658	3.494.187.658
Phải thu ngắn hạn khác	135	113.902.408.653	113.902.408.653
Bất động sản đầu tư			
Nguyên giá	*241*	*110.427.363.915*	-
Giá trị hao mòn lũy kế	*242*	*(110.427.363.915)*	-

Trần Thị Nga	**Trần Thị Nga**	**Nguyễn An Ngọc**
Người lập	Kế toán trưởng	Chủ tịch Hội đồng quản trị
		Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2026