# BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

**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 16:57:29

# NỘI DUNG


| | Trang |
|---|---|
| Báo cáo của Ban lãnh đạo | 02-03 |
| Báo cáo tài chính riêng | 04-37 |
| Báo cáo tình hình tài chính riêng | 04-05 |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng | 06-07 |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng | 08-09 |
| Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng | 10-37 |

# 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 riêng 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 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 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 |

Đại diện pháp luật của Công ty là Ông Nguyễn An Ngọc - Chủ tịch Hội đồng quản trị.

## CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN LÃNH ĐẠO ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ban lãnh đạo Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính riêng 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 riêng, 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 riêng 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 hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính riêng 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;
- Lập các Báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 30 tháng 09 năm 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.

**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




**Nguyễn An Ngọc**
Chủ tịch Hội đồng quản trị

*Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2026*

# BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG

*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** | | **468.107.829.354** | **700.914.808.073** |
| **110** | **I. Tiền và các khoản tương đương tiền** | **3** | **44.274.896.223** | **85.105.366.709** |
| 111 | 1. Tiền | | 44.274.896.223 | 85.105.366.709 |
| **120** | **II. Đầu tư tài chính ngắn hạn** | **4** | **93.605.962.296** | **45.494.187.658** |
| 123 | 1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn | | 93.605.962.296 | 45.494.187.658 |
| **130** | **III. Các khoản phải thu ngắn hạn** | | **209.812.269.700** | **75.845.666.854** |
| 131 | 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 5 | 107.736.929.057 | 76.765.475.575 |
| 132 | 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn | 6 | 4.978.060.098 | 4.199.557.081 |
| 135 | 3. Phải thu ngắn hạn khác | 7 | 102.217.955.000 | 1.308.653 |
| 136 | 4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | | (5.120.674.455) | (5.120.674.455) |
| **140** | **IV. Hàng tồn kho** | **9** | **120.317.025.797** | **493.890.981.522** |
| 141 | 1. Hàng tồn kho | | 120.317.025.797 | 493.890.981.522 |
| **160** | **VI. Tài sản ngắn hạn khác** | | **97.675.338** | **578.605.330** |
| 161 | 1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn | 13 | 79.312.238 | 374.208.542 |
| 163 | 2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 16 | 18.363.100 | 204.396.788 |
| **200** | **B. TÀI SẢN DÀI HẠN** | | **871.668.431.128** | **503.062.771.881** |
| **220** | **II. Tài sản cố định** | | **115.345.093.939** | **123.439.552.190** |
| 221 | 1. Tài sản cố định hữu hình | 11 | 115.345.093.939 | 123.439.552.190 |
| *222* | - *Nguyên giá* | | *235.554.885.313* | *234.655.389.818* |
| *223* | - *Giá trị hao mòn luỹ kế* | | *(120.209.791.374)* | *(111.215.837.628)* |
| **230** | **III. Bất động sản đầu tư** | **12** | **413.104.161.588** | **-** |
| 231 | - Nguyên giá | | 532.494.813.889 | 110.427.363.915 |
| 232 | - Giá trị hao mòn luỹ kế (*) | | (119.390.652.301) | (110.427.363.915) |
| **250** | **V. Tài sản dở dang dài hạn** | **10** | **159.390.660** | **37.426.011.845** |
| 252 | 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | | 159.390.660 | 37.426.011.845 |
| **260** | **VI. Đầu tư tài chính dài hạn** | **4** | **341.200.000.000** | **340.949.046.377** |
| 261 | 1. Đầu tư vào công ty con | | 245.200.000.000 | 245.200.000.000 |
| 262 | 2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết | | 96.000.000.000 | 96.000.000.000 |
| 264 | 3. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn | | - | (250.953.623) |
| **270** | **VII. Tài sản dài hạn khác** | | **1.859.784.941** | **1.248.161.469** |
| 271 | 1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn | 13 | 1.755.653.924 | 1.138.303.895 |
| 272 | 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | | 104.131.017 | 109.857.574 |
| **280** | **TỔNG CỘNG TÀI SẢN** | | **1.339.776.260.482** | **1.203.977.579.954** |

# BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG

*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** | | **471.682.449.731** | **335.515.106.243** |
| **310** | **I.** | **Nợ ngắn hạn** | | **407.192.514.592** | **265.996.671.104** |
| 311 | 1. | Phải trả người bán ngắn hạn | 14 | 29.264.998.040 | 45.036.382.450 |
| 312 | 2. | Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 15 | 49.970.525.794 | 28.413.226.506 |
| 314 | 3. | Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 16 | 7.780.804.325 | 7.094.600.888 |
| 315 | 4. | Phải trả người lao động | | 2.059.586.333 | 1.371.885.146 |
| 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 | 540.502.676 | 365.030.248 |
| 321 | 8. | Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 20 | 145.476.475.775 | 156.783.011.437 |
| 323 | 9. | Quỹ khen thưởng phúc lợi | | 1.481.385.138 | 1.511.385.138 |
| **330** | **II.** | **Nợ dài hạn** | | **64.489.935.139** | **69.518.435.139** |
| 338 | 1. | Phải trả dài hạn khác | 19 | 1.000.000.000 | - |
| 339 | 2. | Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | 20 | 63.489.935.139 | 69.518.435.139 |
| **400** | **D.** | **VỐN CHỦ SỞ HỮU** | | **868.093.810.751** | **868.462.473.711** |
| 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 | | 89.986.808.182 | 90.355.471.142 |
| *420a* | | *LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước* | | *90.355.471.142* | *25.977.203.855* |
| *420b* | | *LNST chưa phân phối kỳ này* | | *(368.662.960)* | *64.378.267.287* |
| **440** | | **TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN** | | **1.339.776.260.482** | **1.203.977.579.954** |

| | | |
|---|---|---|
| **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 RIÊNG

*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** | **102.363.710.641** | **101.431.118.104** | **297.989.252.889** | **357.755.337.509** |
| 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** | | **102.363.710.641** | **99.908.195.024** | **297.989.252.889** | **356.232.414.429** |
| **11** | **4. Giá vốn hàng bán** | **25** | **95.074.630.461** | **86.586.629.667** | **270.832.179.264** | **319.315.087.771** |
| **20** | **5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ** | | **7.289.080.180** | **13.321.565.357** | **27.157.073.625** | **36.917.326.658** |
| 21 | 6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư | | - | - | - | - |
| 22 | 7. Doanh thu hoạt động tài chính | 26 | 622.565.672 | 874.551 | 734.217.563 | 173.892.662 |
| 23 | 8. Chi phí tài chính | 27 | 3.202.718.651 | 2.180.804.671 | 10.637.983.950 | 6.127.278.278 |
| *24* | *Trong đó: Chi phí đi vay* | | *3.200.026.446* | *2.104.653.921* | *10.885.147.473* | *5.866.510.533* |
| 25 | 9. Chi phí bán hàng | 28 | 3.313.991.064 | 4.397.981.907 | 10.663.166.173 | 12.285.903.717 |
| 26 | 10. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 29 | 2.007.448.640 | 1.257.557.756 | 5.918.261.115 | 3.935.231.230 |
| **30** | **11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh** | | **(612.512.503)** | **5.486.095.574** | **671.879.950** | **14.742.806.095** |

# BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

*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 | 12. Thu nhập khác | 30 | 25 | 417.067 | 5.998.361 | 11.490.703 |
| 32 | 13. Chi phí khác | 31 | 60.395.223 | 155.806.820 | 150.704.861 | 261.925.926 |
| **40** | **14. Lợi nhuận khác** | | **(60.395.198)** | **(155.389.753)** | **(144.706.500)** | **(250.435.223)** |
| **50** | **15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế** | | **(672.907.701)** | **5.330.705.821** | **527.173.450** | **14.492.370.872** |
| 51 | 16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | 32 | 266.962.837 | 362.632.793 | 890.109.859 | 861.051.334 |
| 52 | 17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại | | - | 2.863.276 | 5.726.551 | 8.589.827 |
| **60** | **18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp** | | **(939.870.538)** | **4.965.209.752** | **(368.662.960)** | **13.622.729.711** |

**Trần Thị Nga**
Người lập

**Trần Thị Nga**
Kế toán trưởng

M.S.D.N: 0500383583 - C.T.C.P - CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THĂNG LONG - H. ĐAN PHƯỢNG - TP. HÀ NỘI

**Nguyễn An Ngọc**
Chủ tịch Hội đồng quản trị

*Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2026*

# BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

*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* | | ***527.173.450*** | ***14.492.370.872*** |
| | *2. Điều chỉnh cho các khoản* | | | |
| 02 | - Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư | | 22.709.542.132 | 13.944.004.614 |
| 03 | - Các khoản dự phòng | | (250.953.623) | 258.494.518 |
| 05 | - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư | | (728.517.563) | (173.639.102) |
| 06 | - Chi phí đi vay | | 10.885.147.473 | 5.866.510.533 |
| 07 | - Các khoản điều chỉnh khác | | (5.726.551) | (8.589.827) |
| *08* | *3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động* | | ***33.136.665.318*** | ***34.379.151.608*** |
| 09 | - Tăng, giảm các khoản phải thu | | (133.757.479.501) | 48.169.671.495 |
| 10 | - Tăng, giảm hàng tồn kho | | (11.067.482.404) | (37.924.958.112) |
| 11 | - Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) | | 157.567.378.148 | 52.826.940.714 |
| 12 | - Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ | | (322.453.725) | (202.158.680) |
| 14 | - Chi phí đi vay đã trả | | (8.535.377.338) | (5.923.286.905) |
| 15 | - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | | (7.292.242.092) | (644.491.652) |
| 17 | - Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh | | (30.000.000) | - |
| *20* | ***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh*** | | ***29.699.008.406*** | ***90.680.868.468*** |
| | **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) | (80.000.000) |
| 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 | | (59.611.774.638) | (677.151.585) |
| 24 | 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác | | 11.500.000.000 | 6.025.924.079 |
| 25 | 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | | - | (185.700.000.000) |
| 27 | 6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | | 734.217.563 | 173.639.102 |
| *30* | ***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư*** | | ***(53.194.443.230)*** | ***(180.257.588.404)*** |

# BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

*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 |
| | **III LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH** | | | |
| 33 | 1. Tiền thu từ đi vay | | 235.271.479.589 | 349.545.442.474 |
| 34 | 2. Tiền trả nợ gốc vay | | (252.606.515.251) | (278.591.176.297) |
| *40* | ***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính*** | | ***(17.335.035.662)*** | ***70.954.266.177*** |
| 50 | **Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ** | | **(40.830.470.486)** | **(18.622.453.759)** |
| 60 | **Tiền và tương đương tiền đầu năm** | | **85.105.366.709** | **23.359.913.953** |
| 70 | **Tiền và tương đương tiền cuối kỳ** | 3 | **44.274.896.223** | **4.737.460.194** |

| | | |
|---|---|---|
| **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 RIÊNG

*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.

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 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.

**Lĩnh vực kinh doanh**

Sản xuất, xây dựng, thương mại dịch vụ.

**Ngành nghề kinh doanh**

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty 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 doanh nghiệp**

**Công ty có đơn vị trực thuộc hạch toán độc lập sau:**

| Tên đơn vị | Địa chỉ | Hoạt động kinh doanh chính |
|---|---|---|
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long - Chi nhánh Miền Trung | Huyện Bố Trạch, Tỉnh Quảng Bình | Sản xuất, kinh doanh gỗ, ván ép |

Thông tin về các công ty con, công ty liên kết, công ty liên doanh của Công ty xem chi tiết tại Thuyết minh số 4.

## 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 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 riêng**

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

**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.

**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* được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán 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.

**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.

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 |

**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. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang chỉ được tính khấu hao khi các tài sản này hoàn thành và đưa vào sử dụng.

**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.

**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 thực hiện 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 . Chi phí phải trả**

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như tiền lương nghỉ phép, chi phí trong thời gian ngừng sản xuất theo mùa, vụ, chi phí lãi tiền vay phải trả... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong kỳ. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

**2.17 . 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. Trường hợp trả cổ tức, lợi nhuận cho chủ sở hữu quá mức số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận như trường hợp giảm vốn góp. 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 và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam

## 2.18 . 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 hoạt động tài chính*

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi 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.

## 2.19 . 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 . 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 riêng, 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 | 2.772.239.312 | 1.446.175.920 |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 41.502.656.911 | 83.659.190.789 |
| | **44.274.896.223** | **85.105.366.709** |

## 4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

### a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn

| | 30/09/2026 | | 01/01/2026 | |
|---|---|---|---|---|
| | Giá gốc | Giá trị ghi sổ | Giá gốc | Giá trị ghi sổ |
| | VND | VND | VND | VND |
| **Bên khác** | | | | |
| - Tiền gửi có kỳ hạn (*) | 14.805.962.296 | 14.805.962.296 | 3.494.187.658 | 3.494.187.658 |
| - Cho vay cá nhân (**) | 48.300.000.000 | - | - | - |
| **Bên liên quan** | | | | |
| - Cho vay Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Công nghiệp Thái Nguyên (***) | 30.500.000.000 | 30.500.000.000 | 42.000.000.000 | 42.000.000.000 |
| | **93.605.962.296** | **45.305.962.296** | **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 đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Quân Đội.

(**) Là khoản cho vay cá nhân thời hạn tối đa 6 tháng, lãi suất 9%/năm.

(***) Là khoản cho vay Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng và phát triển công nghiệp Thái Nguyên theo hợp đồng ngày 15/12/2025 nhằm phục vụ giải phóng mặt bằng dự án Cụm công nghiệp Cầu Bình, Thái Nguyên.

**b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

| | 30/09/2026 | | | 01/01/2026 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá trị hợp lý | Giá gốc | Dự phòng | Giá trị hợp lý |
| | VND | VND | VND | VND | VND | VND |
| **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 (1) | 69.000.000.000 | - | - | 69.000.000.000 | | - |
| - 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") (2) | 29.000.000.000 | - | - | 29.000.000.000 | | - |
| - Công ty Cổ phần Sản xuất và Thương mại Thăng Long Bắc Kạn (3) | 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 (4) | 45.900.000.000 | | - | 45.900.000.000 | | - |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghiệp Tây Hà Nội (5) | 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 (6) | 96.000.000.000 | - | - | 96.000.000.000 | - | - |
| | **341.200.000.000** | - | - | **341.200.000.000** | **(250.953.623)** | - |

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

**Đầu tư vào công ty con**

Thông tin chi tiết về các công ty con của Công ty vào ngày 30/09/2026 như sau:

| Tên công ty | Nơi thành lập và hoạt động | Tỷ lệ lợi ích | Tỷ lệ biểu quyết | Hoạt động kinh doanh chính |
|---|---|---|---|---|
| Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại và Sản xuất Ván ép Thăng Long (1) | 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") (2) | Xã Ô Diên, TP Hà Nội, | 74,36% | 74,36% | Sản xuất, kinh doanh gỗ, ván ép<br>Xây dựng công trình |
| Công ty Cổ phần Sản xuất và Thương mại Thăng Long Bắc Kạn (3) | 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 (4) | 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 (5) | Xã Ô Diên, TP Hà Nội | 51,00% | 51,00% | Xây dựng, kinh doanh bất động sản |

(1) Khoản đầu tư góp vốn vào Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại và Sản xuất Ván ép Thăng Long - vốn điều lệ của Công ty này là 70.000.000.000 đồng. Trong đó số vốn góp của Công ty là 69.0000.000.000 đồng - tương đương tỷ lệ 98,57% vốn điều lệ.

(2) Khoản đầu tư góp vốn vào 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") - vốn điều lệ của Công ty này là 39.000.000.000 đồng. Trong đó số vốn góp của Công ty là 29.0000.000.000 đồng - tương đương tỷ lệ 74,36% vốn điều lệ.

(3) Khoản đầu tư góp vốn vào Công ty Cổ phần Sản xuất và Thương mại Thăng Long Bắc Kạn - vốn điều lệ của Công ty này là 110.000.000.000 đồng. Trong đó số vốn góp của Công ty là 60.500.000.000 đồng - tương đương tỷ lệ 55,00% vốn điều lệ.

(4) Khoản đầu tư góp vốn vào Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Công nghiệp Thái Nguyên - vốn điều lệ của Công ty này là 90.000.000.000 đồng. Trong đó số vốn góp của Công ty là 45.900.000.000 đồng - tương đương tỷ lệ 51,00% vốn điều lệ.

(5) Khoản đầu tư góp vốn vào Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghiệp Tây Hà Nội - vốn điều lệ của Công ty này là 80.000.000.000 đồng. Trong đó số vốn góp của Công ty là 40.800.000.000 đồng - tương đương tỷ lệ sở hữu 51,00% vốn điều lệ.

**Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết**

Thông tin chi tiết về các công ty liên doanh, liên kết của Công ty vào ngày 30/09/2026 như sau:

| Tên công ty | Nơi thành lập và hoạt động | Tỷ lệ lợi ích | Tỷ lệ biểu quyết | Hoạt động kinh doanh chính |
|---|---|---|---|---|
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển đô thị Thăng Long Thái Nguyên (6) | Xã Phú Lương, Tỉnh Thái Nguyên | 48,00% | 48,00% | Bất động sản |

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

## 5 . PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG NGẮN HẠN

| | 30/09/2026 | | 01/01/2026 | |
|---|---|---|---|---|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| | VND | VND | VND | VND |
| **Phải thu các bên liên quan** | | | | |
| Công ty CP ĐTXD và PT hạ tầng Tre Việt | - | - | 66.000.000 | - |
| Công ty CP ĐTXD CTVH Thăng Long | 326.700.000 | - | 219.780.000 | - |
| Công ty CP SX và TM Thăng Long Bắc Kạn | 1.651.320.000 | - | - | - |
| Công ty CP Đầu tư XD và CBLS An Khang | 1.374.520.248 | - | 175.630.248 | - |
| **Phải thu các khách hàng khác** | | | | |
| Công ty TNHH MTV XNK Gỗ Hà Nội | 8.215.618.385 | - | 1.839.771.585 | - |
| Công ty TNHH MTV Ván ép Tây Hà Nội | 16.906.894.400 | - | 1.052.938.800 | - |
| Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Mê Linh (CT hạ tầng đấu giá QSD đất) | 6.594.172.000 | - | 6.594.172.000 | - |
| Công ty TNHH Kỹ nghệ gỗ Hoa Nét | 27.639.480.960 | - | 4.898.257.920 | - |
| Công ty CP ĐT PT XD Miền Bắc | 5.013.895.455 | (5.013.895.455) | 5.013.895.455 | (5.013.895.455) |
| Công ty CP ĐT và PT YAMAGUCHI Việt Nam | 12.475.987 | - | 9.530.268.000 | - |
| Công ty TNHH thương mại dịch vụ VP Nam Phương | 5.494.746.484 | - | 2.650.456.484 | - |
| Phải thu khách hàng khác | 34.507.105.138 | - | 44.724.305.083 | - |
| | **107.736.929.057** | **(5.013.895.455)** | **76.765.475.575** | **(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** | | | | |
| Công ty Cổ phần Gỗ BKG | 2.730.728.000 | - | - | - |
| Trả trước khác | 2.247.332.098 | (106.779.000) | 4.199.557.081 | (106.779.000) |
| | **4.978.060.098** | **(106.779.000)** | **4.199.557.081** | **(106.779.000)** |

## 7 . PHẢI THU KHÁC NGẮN HẠN

| | 30/09/2026 | | 01/01/2026 | |
|---|---|---|---|---|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| | VND | VND | VND | VND |
| **Phải thu các bên tổ chức và cá nhân khác** | | | | |
| Phải thu về lãi tiền gửi, tiền cho vay | 416.611.000 | - | - | - |
| 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 | - | - | - |
| Tạm ứng | 101.800.000.000 | - | - | - |
| Phải thu khác | - | - | 1.308.653 | - |
| | **102.217.955.000** | **-** | **1.308.653** | **-** |

## 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 khách hàng ngắn hạn** | | | | |
| - Công ty CP 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 | 21.971.316.222 | - | 21.678.681.238 | - |
| Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang | 18.917.037.239 | - | 407.788.091.168 | - |
| Thành phẩm | 76.748.403.292 | - | 61.439.190.072 | - |
| Hàng hoá | 2.680.269.044 | - | 2.985.019.044 | - |
| | **120.317.025.797** | **-** | **493.890.981.522** | **-** |

## 10 . TÀI SẢN DỞ DANG DÀI HẠN

**Chi phí 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 | - |
| | **159.390.660** | **37.426.011.845** |

## 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 | 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 xây dựng cơ bản hoàn thành | 6.502.664.455 | - | - | - | 6.502.664.455 |
| - Thanh lý, nhượng bán | - | (7.308.000.000) | - | - | (7.308.000.000) |
| **Tại ngày 30/09/2026** | **144.119.518.810** | **84.286.958.636** | **6.922.414.600** | **225.993.267** | **235.554.885.313** |
| **Giá trị hao mòn lũy kế** | | | | | |
| Tại ngày 01/01/2026 | 46.039.174.724 | 60.628.202.372 | 4.486.339.316 | 62.121.216 | 111.215.837.628 |
| - Khấu hao trong kỳ | 6.581.992.667 | 6.594.545.262 | 541.136.409 | 28.579.408 | 13.746.253.746 |
| - Thanh lý, nhượng bán | - | (4.752.300.000) | - | - | (4.752.300.000) |
| **Tại ngày 30/09/2026** | **52.621.167.391** | **62.470.447.634** | **5.027.475.725** | **90.700.624** | **120.209.791.374** |
| **Giá trị còn lại** | | | | | |
| Tại ngày đầu kỳ | 89.912.478.221 | 30.966.756.264 | 2.436.075.284 | 124.242.421 | 123.439.552.190 |
| **Tại ngày cuối kỳ** | **91.498.351.419** | **21.816.511.002** | **1.894.938.875** | **135.292.643** | **115.345.093.939** |

*Trong đó:*

- Tài sản cố định có nguyên giá là 54.825.288.200 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 hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 31.409.096.234 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 | - |
| | Phí bảo hiểm xe, phí đường bộ | 6.750.000 | - |
| | Chi phí lập báo cáo giám sát môi trường | 5.092.593 | - |
| | Bảo hiểm nhà máy và máy móc | - | 255.224.027 |
| | Chi phí thuê hạ tầng | 41.391.000 | 41.391.000 |
| | Chi phí trả trước ngắn hạn khác | 18.604.880 | 77.593.515 |
| | | **79.312.238** | **374.208.542** |
| b) | **Dài hạn** | | |
| | Chi phí công cụ dụng cụ | 873.679.319 | 596.551.069 |
| | Chi phí sửa chữa, bảo dưỡng | 117.023.500 | 93.138.978 |
| | Chi phí làm thí nghiệm và cấp chứng chỉ chất lượng | 544.917.770 | - |
| | Chi phí phần mềm | - | 1.818.542 |
| | Chi phí trả trước dài hạn khác | 220.033.335 | 446.795.306 |
| | | **1.755.653.924** | **1.138.303.895** |

## 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 các bên liên quan** | | | | |
| Công ty CP ĐTXD CTVH Thăng Long | - | - | 2.672.514.000 | 2.672.514.000 |
| Công ty CP XD TM và SX Ván ép Thăng Long | 7.020.000 | 7.020.000 | - | - |
| **Phải trả các nhà cung cấp khác** | | | | |
| Công ty CP ĐT và PT XD Thành Đạt | 1.086.934.000 | 1.086.934.000 | 590.957.048 | 590.957.048 |
| Công ty TNHH Thuận Hà | 4.570.469.751 | 4.570.469.751 | 4.802.334.512 | 4.802.334.512 |
| Công ty CP TM DV và KT PCCC Thăng Long | - | - | 5.463.964.229 | 5.463.964.229 |
| 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 |
| Phải trả các đối tượng khác | 20.429.538.289 | 20.429.538.289 | 30.640.612.659 | 30.640.612.659 |
| | **29.264.998.040** | **29.264.998.040** | **45.036.382.450** | **45.036.382.450** |

## 15 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

| | 30/09/2026 | 01/01/2026 |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| **Trả trước của các bên liên quan** | | |
| Công ty CP xây dựng và SX ván ép Thăng Long | 709.776.000 | - |
| Lê Thị Ánh | - | 2.572.500.000 |
| Trần Thị Thảnh | - | 4.257.000.000 |
| **Trả trước của các khách hàng khác** | | |
| 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 |
| Ông Phạm Yên và Bà Trần Thị Huyên | - | 3.080.790.000 |
| Ông Đào Văn Hộ và Bà Phạm Thị Minh Thảo | - | 3.036.930.000 |
| 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 trả khác | 3.778.311.010 | 4.714.947.506 |
| | **49.970.525.794** | **28.413.226.506** |

## 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 | 203.396.788 | 709.831.755 | 26.743.059.627 | 19.528.178.269 | - | 7.721.316.325 |
| Thuế Thu nhập doanh nghiệp | - | 6.384.769.133 | 890.109.859 | 7.292.242.092 | 17.363.100 | - |
| 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 | - | - | - | 1.000.000 | - |
| Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác | - | - | 119.307.561 | 119.307.561 | - | - |
| | **204.396.788** | **7.094.600.888** | **27.823.767.047** | **26.951.529.922** | **18.363.100** | **7.780.804.325** |

Công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản tính thuế với thuế suất 20%.
Chi nhánh Miền Trung 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 2019 đến năm 2022) 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 riêng 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 CHỜ PHÂN BỔ NGẮN HẠN

| | 30/09/2026 | 01/01/2026 |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| - 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 | 533.857.676 | 365.030.248 |
| - Bảo hiểm xã hội | 6.645.000 | - |
| | **540.502.676** | **365.030.248** |
| **b) Dài hạn** | | |
| - Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn | 1.000.000.000 | - |
| | **1.000.000.000** | **-** |

## 20 . VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

| | 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** | **120.179.429.410** | **120.179.429.410** | **229.242.979.589** | **203.945.933.224** | **145.476.475.775** | **145.476.475.775** |
| - 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) | 105.929.589.865 | 105.929.589.865 | 192.552.504.912 | 183.913.956.523 | 114.568.138.254 | 114.568.138.254 |
| - Vay cá nhân | 300.000.000 | 300.000.000 | - | 300.000.000 | - | - |
| **Vay và nợ dài hạn đến hạn trả** | **36.603.582.027** | **36.603.582.027** | **6.028.500.000** | **42.632.082.027** | - | - |
| - Vay và nợ dài hạn đến hạn trả Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Sơn Tây | 15.829.582.027 | 15.829.582.027 | - | 15.829.582.027 | - | - |
| - Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - CN Đan Phượng Tây Đô (3) | 20.774.000.000 | 20.774.000.000 | 6.028.500.000 | 26.802.500.000 | - | - |
| | **156.783.011.437** | **156.783.011.437** | **235.271.479.589** | **246.578.015.251** | **145.476.475.775** | **145.476.475.775** |
| **b) Vay dài hạn** | | | | | | |
| - Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - CN Đan Phượng Tây Đô (3) | 69.518.435.139 | 69.518.435.139 | - | 6.028.500.000 | 63.489.935.139 | 63.489.935.139 |
| | **69.518.435.139** | **69.518.435.139** | - - | **6.028.500.000** | **63.489.935.139** | **63.489.935.139** |

**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) 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.

## 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 | Cộng |
|---|---|---|---|---|---|
| | VND | VND | VND | VND | **VND** |
| **Năm 2025** | | | | | |
| **Tại ngày 01/01/2025** | **777.413.560.000** | **(71.250.000)** | **764.692.569** | **25.977.203.855** | **804.084.206.424** |
| Lợi nhuận trong năm 2025 | - | - | - | 64.378.267.287 | 64.378.267.287 |
| **Tại ngày 31/12/2025** | **777.413.560.000** | **(71.250.000)** | **764.692.569** | **90.355.471.142** | **868.462.473.711** |
| **Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026** | | | | | |
| **Tại ngày 01/01/2026** | **777.413.560.000** | **(71.250.000)** | **764.692.569** | **90.355.471.142** | **868.462.473.711** |
| Lợi nhuận trong kỳ này | - | - | - | (368.662.960) | (368.662.960) |
| **Tại ngày 30/09/2026** | **777.413.560.000** | **(71.250.000)** | **764.692.569** | **89.986.808.182** | **868.093.810.751** |

(*) 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 | 13,215% | 102.738.190.000 | 13,215% | 102.738.190.000 |
| Ông Nguyễn An Quân | 10,406% | 80.895.070.000 | 10,406% | 80.895.070.000 |
| Các cổ đông khác | 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 | 747.525.860.000 |
| - *Vốn góp đầu kỳ* | *777.413.560.000* | *747.525.860.000* |
| - *Vốn góp cuối kỳ* | *777.413.560.000* | *747.525.860.000* |

**f) 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 trước VND |
| Doanh thu bán bàng và cung cấp dịch vụ | 297.989.252.889 | 357.755.337.509 |
| | **297.989.252.889** | **357.755.337.509** |

## 24 . CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

| | Năm nay VND | Năm trước 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 trước |
| | VND | VND |
| Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ | 270.832.179.264 | 319.315.087.771 |
| | **270.832.179.264** | **319.315.087.771** |

## 26 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

| | Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này | |
|---|---|---|
| | Năm nay | Năm trước |
| | VND | VND |
| Lãi tiền gửi, lãi cho vay | 734.217.563 | 173.639.102 |
| Doanh thu hoạt động tài chính khác | - | 253.560 |
| | **734.217.563** | **173.892.662** |

## 27 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

| | Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này | |
|---|---|---|
| | Năm nay | Năm trước |
| | VND | VND |
| Lãi tiền vay | 10.885.147.473 | 5.866.510.533 |
| Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ | 3.790.100 | - |
| Hoàn nhập/Trích lập dự phòng khoản tổn thất đầu tư tài chính | (250.953.623) | 258.494.518 |
| Chi phí tài chính khác | - | 2.273.227 |
| | **10.637.983.950** | **6.127.278.278** |

## 28 . CHI PHÍ BÁN HÀNG

| | Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này | |
|---|---|---|
| | Năm nay | Năm trước |
| | VND | VND |
| Chi phí vật liệu, bao bì | 63.902.195 | 117.457.913 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 10.599.263.978 | 12.164.423.268 |
| Chi phí khác bằng tiền | - | 4.022.536 |
| | **10.663.166.173** | **12.285.903.717** |

## 29 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

| | Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này | |
|---|---|---|
| | Năm nay | Năm trước |
| | VND | VND |
| Chi phí nhân viên | 3.328.108.747 | 2.406.835.778 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 378.429.895 | 284.423.958 |
| Thuế, phí, lệ phí | 3.866.000 | 8.365.750 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 1.446.779.203 | 538.477.900 |
| Chi phí khác bằng tiền | 761.077.270 | 697.127.844 |
| | **5.918.261.115** | **3.935.231.230** |

## 30 . THU NHẬP KHÁC

| | Năm nay | Năm trước |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| Xử lý công nợ nhỏ lẻ | 148.361 | 134.200 |
| Thu nhập khác | 5.850.000 | 11.356.503 |
| | **5.998.361** | **11.490.703** |

## 31 . CHI PHÍ KHÁC

| | Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này | |
|---|---|---|
| | Năm nay | Năm trước |
| | VND | VND |
| Lỗ thanh lý tài sản cố định | 5.700.000 | - |
| Các khoản thuế, BHXH phạt chậm nộp, bị truy thu | 140.379.427 | 150.656.229 |
| Khấu hao xe trên 1,6 tỷ | - | 108.439.815 |
| Chi phí khác | 4.625.434 | 2.829.882 |
| | **150.704.861** | **261.925.926** |

## 32 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

| | Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này | |
|---|---|---|
| | Năm nay | Năm trước |
| | VND | VND |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | 890.109.859 | 861.051.334 |
| | **890.109.859** | **861.051.334** |

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

**Công ty có các giao dịch phát sinh trong kỳ với các bên liên quan như sau:**

| | Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này | |
|---|---|---|
| | Năm nay | Năm trước |
| | VND | VND |
| **Công ty CP Xây dựng Thương mại và Sản xuất Ván ép Thăng Long** | | |
| Bán hàng hoá, dịch vụ | 427.680.000 | 1.107.275.500 |
| **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")** | | |
| Bán hàng hoá, dịch vụ | 326.700.000 | 1.073.129.000 |
| Mua hàng hoá, dịch vụ | - | 760.320.000 |
| **Công ty Cổ phần Sản xuất và Thương mại Thăng Long Bắc Kạn** | | |
| Góp vốn | - | 44.000.000.000 |
| Bán hàng hoá, dịch vụ | 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 |
| **Góp vốn Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghiệp Tây Hà Nội** | - | 40.800.000.000 |

| | Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này | |
|---|---|---|
| | - | Năm trước |
| | VND | VND |
| **Công ty CP Đầu tư XD 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 trước |
| | | 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 |

## 34 . SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh trên Báo cáo tình hình tài chính riêng và các thuyết minh tương ứng là số liệu tại Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán. Số liệu trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ riêng và các thuyết minh tương ứng là số liệu tại Báo cáo tài chính từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025 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 riêng** | | | |
| 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)* | - |

| | | |
|---|---|---|
| **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* |