

# 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 2025



## **NỘI DUNG**

	<b>Trang</b>
Báo cáo của Ban lãnh đạo	02-03
Báo cáo tài chính riêng	04-39
Bảng cân đối kế toán 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	10-39

## 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 2025.

### 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 2025 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 Cường	Thành viên
Ông Phạm Văn Tuyền	Thành viên
Ông Nguyễn Thanh Hải	Thành viên

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 Tuyền	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 Thuý Dung	Thành viên	Bổ nhiệm từ 06/05/2025
Ông Trần Đức Mưu	Thành viên	Miễn nhiệm từ 06/05/2025

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

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

Thôn Trung, Xã Ô Diên, TP Hà Nội, Việt Nam

### 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 số 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 2025, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán Quý III năm 2025, 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

Ban lãnh đạo cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 hướng dẫn về quản trị công ty áp dụng với công ty đại chúng và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 06 tháng 11 năm 2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

Thay mặt Ban lãnh đạo



Nguyễn An Ngọc

Chủ tịch Hội đồng quản trị

Hà Nội, ngày 20 tháng 10 năm 2025

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/09/2025	01/01/2025
			VND	VND
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>650.215.745.001</b>	<b>684.593.712.264</b>
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	4.737.460.194	23.359.913.953
111	1. Tiền		4.737.460.194	23.359.913.953
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	4	3.436.388.697	8.785.161.191
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		3.436.388.697	8.785.161.191
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		<b>82.519.026.596</b>	<b>136.834.998.351</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	76.305.995.447	103.157.454.996
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	5.824.136.968	33.787.340.521
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	4.000.000.000	3.501.308.653
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(3.611.105.819)	(3.611.105.819)
140	IV. Hàng tồn kho	9	546.282.082.453	508.357.124.341
141	1. Hàng tồn kho		546.282.082.453	508.357.124.341
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		<b>13.240.787.061</b>	<b>7.256.514.428</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	438.312.266	406.146.213
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		8.183.301.083	2.363.018.310
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	14	4.619.173.712	4.487.349.905
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>508.544.366.788</b>	<b>336.805.463.120</b>
220	II. Tài sản cố định		<b>127.898.327.042</b>	<b>141.762.331.656</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	127.898.327.042	141.762.331.656
222	- Nguyên giá		234.528.940.764	234.448.940.764
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(106.630.613.722)	(92.686.609.108)
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	4	379.438.631.543	193.997.126.061
251	1. Đầu tư vào công ty con		283.700.000.000	98.000.000.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		96.000.000.000	96.000.000.000
254	3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		(261.368.457)	(2.873.939)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		<b>1.207.408.203</b>	<b>1.046.005.403</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	1.094.687.354	924.694.727
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		112.720.849	121.310.676
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>1.158.760.111.789</b>	<b>1.021.399.175.384</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30/09/2025	01/01/2025
			VND	VND
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>341.053.175.654</b>	<b>217.314.968.960</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>240.604.428.814</b>	<b>192.371.677.760</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	12	55.464.147.907	50.517.563.693
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	13	54.204.148.975	6.651.832.000
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	14	1.242.520.577	608.940.728
314	4. Phải trả người lao động		-	690.300.000
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	15	-	209.245.473
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	16	763.924.192	212.919.240
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	17	127.418.302.025	131.969.491.488
322	8. Quỹ khen thưởng phúc lợi		1.511.385.138	1.511.385.138
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>100.448.746.840</b>	<b>24.943.291.200</b>
338	1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	17	100.448.746.840	24.943.291.200
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>817.706.936.135</b>	<b>804.084.206.424</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>18</b>	<b>817.706.936.135</b>	<b>804.084.206.424</b>
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 cổ phần		(71.250.000)	(71.250.000)
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		764.692.569	764.692.569
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		39.599.933.566	25.977.203.855
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		25.977.203.855	12.509.033.691
421b	LNST chưa phân phối kỳ này		13.622.729.711	13.468.170.164
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>1.158.760.111.789</b>	<b>1.021.399.175.384</b>



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 2025

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

Thôn Trung, Xã Ô Diên, TP Hà Nội, Việt Nam

Báo cáo tài chính riêng  
Cho kỳ kế toán Quý III năm 2025

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG**  
Quý III năm 2025

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý III		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay VND	Năm trước VND	Năm nay VND	Năm trước VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	20	101.431.118.104	112.572.523.625	357.755.337.509	351.639.036.705
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	21	1.522.923.080	477.135.668	1.522.923.080	477.135.668
-	- Chiết khấu thương mại		-	-	-	-
-	- Hàng bán bị trả lại		-	-	-	-
-	- Giảm giá hàng bán		1.522.923.080	477.135.668	1.522.923.080	477.135.668
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		99.908.195.024	112.095.387.957	356.232.414.429	351.161.901.037
11	4. Giá vốn hàng bán	22	86.586.629.667	101.283.638.468	319.315.087.771	319.530.487.543
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		13.321.565.357	10.811.749.489	36.917.326.658	31.631.413.494
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	23	874.551	326.650.883	173.892.662	1.521.778.058
22	7. Chi phí tài chính	24	2.180.804.671	2.375.438.089	6.127.278.278	7.024.460.941
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		2.104.653.921	2.375.438.089	5.866.510.533	7.024.460.941
25	8. Chi phí bán hàng	25	4.397.981.907	2.534.235.940	12.285.903.717	6.645.443.508
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	1.257.557.756	1.574.027.635	3.935.231.230	3.872.247.336
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		5.486.095.574	4.654.698.708	14.742.806.095	15.611.039.767

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

Thôn Trung, Xã Ô Diên, TP Hà Nội, Việt Nam

Báo cáo tài chính riêng  
Cho kỳ kế toán Quý III năm 2025

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG**

Quý III năm 2025

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý III		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay VND	Năm trước VND	Năm nay VND	Năm trước VND
31	11. Thu nhập khác	27	417.067	105.628.189	11.490.703	105.631.069
32	12. Chi phí khác	28	155.806.820	135.981.884	261.925.926	287.432.751
40	13. Lợi nhuận khác		(155.389.753)	(30.353.695)	(250.435.223)	(181.801.682)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		5.330.705.821	4.624.345.013	14.492.370.872	15.429.238.085
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	29	362.632.793	428.170.416	861.051.334	1.504.125.776
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	.c	2.863.276	2.863.276	8.589.827	8.589.827
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		4.965.209.752	4.193.311.321	13.622.729.711	13.916.522.482
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu		-	-	-	-
71	19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu		-	-	-	-

*Trần Thị Nga*

*Trần Thị Nga*



Trần Thị Nga

Trần Thị Nga

Nguyễn An Ngọc

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG**

Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay VND	Năm trước VND
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		14.492.370.872	15.429.238.085
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		13.944.004.614	13.828.764.256
03	- Các khoản dự phòng		258.494.518	-
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(173.639.102)	(1.627.296.226)
06	- Chi phí lãi vay		5.866.510.533	7.024.460.941
07	- Các khoản điều chỉnh khác		(8.589.827)	-
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		34.379.151.608	34.655.167.056
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		48.169.671.495	(2.491.081.514)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(37.924.958.112)	(23.191.107.375)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		52.826.940.714	34.502.880.090
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		(202.158.680)	(246.514.523)
14	- Tiền lãi vay đã trả		(5.923.286.905)	(6.910.266.993)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(644.491.652)	(761.205.518)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		90.680.868.468	35.557.871.223
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(80.000.000)	(1.076.686.451)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		-	2.620.000.000
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(677.151.585)	(40.994.824.362)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		6.025.924.079	57.362.172.324
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		173.639.102	1.521.778.058
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(180.257.588.404)	19.432.439.569



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG**

Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay VND	Năm trước VND
<b>III LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
33	1. Tiền thu từ đi vay		349.545.442.474	236.372.012.416
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(278.591.176.297)	(277.086.910.947)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		70.954.266.177	(40.714.898.531)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(18.622.453.759)	14.275.412.261
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		23.359.913.953	6.836.812.650
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	3	4.737.460.194	21.112.224.911

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



*[Handwritten signature]*

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 2025

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý III năm 2025

### 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 2025 là 777.413.560.000 đồng; trong đó 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 các đơn vị trực thuộc sau:	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 Bồ Trách, 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 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

### *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 . Công cụ tài chính

### *Ghi nhận ban đầu*

#### Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản trong đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, các khoản đầu tư ngắn hạn và dài hạn. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

#### Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay, các khoản phải trả người bán và phải trả khác, chi phí phải trả. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó.

### *Giá trị sau ghi nhận ban đầu*

Hiện tại chưa có các quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

## 2.4 . Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các giao dịch bằng ngoại tệ trong kỳ kế toán được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch. Tỷ giá giao dịch thực tế này được xác định theo nguyên tắc sau:

- Khi mua bán ngoại tệ: là tỷ giá được quy định trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Công ty và ngân hàng thương mại;
- Khi góp vốn: là tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản tại ngày góp vốn. Khi nhận góp vốn: là tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản để nhận vốn của nhà đầu tư tại ngày góp vốn;
- Khi ghi nhận nợ phải thu: là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chi định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh;
- Khi ghi nhận nợ phải trả: là tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh;

- Khi mua sắm tài sản hoặc thanh toán ngay bằng ngoại tệ: là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thực hiện thanh toán.

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng được xác định theo nguyên tắc:

- Đối với khoản mục phân loại là tài sản: áp dụng tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch;
- Đối với tiền gửi ngoại tệ: áp dụng tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ;
- Đối với khoản mục phân loại là nợ phải trả: áp dụng tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán. Trong đó lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ của các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ không được sử dụng để phân phối lợi nhuận hoặc chia cổ tức.

## 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: chi 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 lũy 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 . 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.

## 2.11 . Chi phí trả trước

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.

## 2.12 . 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.

## 2.13 . 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 đối chi tiết theo nguyên tệ.

## 2.14 . 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.

## 2.15 . 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.

## 2.16 . 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. 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.

## 2.17 . 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 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 . 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 năm.

**2.19 . 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.

**2.20 . 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.

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.

**2.21 . 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.

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

Báo cáo tài chính riêng

Thôn Trung, Xã Ô Diên, TP Hà Nội, Việt Nam

Cho kỳ kế toán Quý III năm 2025

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

	<u>30/09/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	VND	VND
Tiền mặt	2.553.264.837	1.210.541.084
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	2.184.195.357	22.149.372.869
	<u><u>4.737.460.194</u></u>	<u><u>23.359.913.953</u></u>

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

Thôn Trung, Xã Ô Diên, TP Hà Nội, Việt Nam

Báo cáo tài chính riêng  
Cho kỳ kế toán Quý III năm 2025

**4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

**a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
- Tiền gửi có kỳ hạn (*)	3.436.388.697	-	8.785.161.191	-
	<b>3.436.388.697</b>	-	<b>8.785.161.191</b>	-

(\*) Khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 1 tháng đến 6 tháng tại ngân hàng thương mại nhằm bảo lãnh tạm ứng các công trình đơn vị đang thi công.

**b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND	Giá gốc VND
<b>Đầu tư vào Công ty con</b>				
- Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại và Sản xuất Ván ép Thăng Long (1)	283.700.000.000	(261.368.457)	-	98.000.000.000
- 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	-	-	69.000.000.000
- Công ty Cổ phần Sản xuất và Thương mại Thăng Long Bắc Kạn (3)	44.000.000.000	(261.368.457)	-	29.000.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Công nghiệp Thái Nguyên (4)	45.900.000.000	-	-	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghiệp Tây Hà Nội (5)	40.800.000.000	-	-	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghiệp Nam Hà Nội (6)	55.000.000.000	-	-	-
<b>Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết</b>				
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển đô thị Thăng Long Thái Nguyên (7)	96.000.000.000	-	-	96.000.000.000
	96.000.000.000	-	-	96.000.000.000
	<b>379.700.000.000</b>	<b>(261.368.457)</b>	-	<b>194.000.000.000</b>
				<b>(2.873.939)</b>
				<b>(2.873.939)</b>

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.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THĂNG LONG****Báo cáo tài chính riêng**

Thôn Trung, Xã Ô Diên, TP Hà Nội, Việt Nam

Cho kỳ kế toán Quý III năm 2025

**Đầu tư vào công ty con**

Thông tin chi tiết về các công ty con của Công ty vào ngày 30/09/2025 như sau:

<u>Tên công ty</u>	<u>Nơi thành lập và hoạt động</u>	<u>Tỷ lệ lợi ích</u>	<u>Tỷ lệ biểu quyết</u>	<u>Hoạt động kinh doanh chính</u>
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 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
Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghiệp Nam Hà Nội (6)	Xã Dân Hòa, TP Hà Nội	55,00%	55,00%	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 69.000.000.000 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 29.000.000.000 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 80.000.000.000 đồng. Trong đó số vốn góp của Công ty là 44.000.000.000 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.

(6) Khoản đầu tư góp vốn vào Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghiệp Nam Hà Nội - vốn điều lệ của Công ty này là 100.000.000.000 đồng. Trong đó số vốn góp của Công ty là 55.000.000.000 đồng - tương đương tỷ lệ sở hữu 55,00% vốn điều lệ.

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

Thôn Trung, Xã Ô Diên, TP Hà Nội, Việt Nam

**Báo cáo tài chính riêng**  
Cho kỳ kế toán Quý III năm 2025

**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 30/09/2025 như sau:

<u>Tên công ty</u>	<u>Nơi thành lập và hoạt động</u>	<u>Tỷ lệ lợi ích</u>	<u>Tỷ lệ biểu quyết</u>	<u>Hoạt động kinh doanh chính</u>
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển đô thị Thăng Long Thái Nguyên (7)	Xã Phú Lương, Tỉnh Thái Nguyên	48,00%	48,00%	Bất động sản

(7) 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.

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

Thôn Trung, Xã Ô Diên, TP Hà Nội, Việt Nam

**Báo cáo tài chính riêng**  
Cho kỳ kế toán Quý III năm 2025

**5 . PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG NGẮN HẠN**

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>Phải thu các bên liên quan</b>				
Công ty CP XD TM và SX Ván ép Thăng Long	573.972.260	-	66.696.760	-
Công ty CP ĐTXD CTVH Thăng Long	106.650.500	-	-	-
Công ty CP Đầu tư XD và CBLS An Khang	1.145.320.248	-	822.800.248	-
<b>Phải thu các khách hàng khác</b>				
Công ty TNHH MTV XNK Gỗ Hà Nội	-	-	13.452.318.785	-
Công ty TNHH MTV Ván ép Tây Hà Nội	5.552.938.800	-	30.190.000	-
Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Mê Linh (CT hạ tầng đầu giá QSD đất)	6.594.172.000	-	6.594.172.000	-
Phòng kinh tế và hạ tầng huyện Lạng Giang - Bắc Giang	4.456.359.000	-	6.325.158.000	-
Công ty TNHH Kỹ nghệ gỗ Hoa Nét	21.160.219.680	-	20.744.676.720	-
Công ty CP ĐT PT XD Miền Bắc	5.013.895.455	(3.509.726.819)	5.013.895.455	(3.509.726.819)
Phải thu khách hàng khác	31.702.467.504	-	50.107.547.028	-
	<b>76.305.995.447</b>	<b>(3.509.726.819)</b>	<b>103.157.454.996</b>	<b>(3.509.726.819)</b>

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

Báo cáo tài chính riêng

Thôn Trung, Xã Ô Diên, TP Hà Nội, Việt Nam

Cho kỳ kế toán Quý III năm 2025

6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>Trả trước cho người bán khác</b>				
Công ty CP ĐTXD và PT hạ tầng Tre Việt ("Công ty CPĐT và KD Quốc tế Tre Việt") (*)	556.454.200	-	18.556.454.200	-
Công ty CP Thương mại Dịch vụ và Kỹ thuật PCCC Thăng Long	4.577.858.617	-	9.703.894.019	-
Trả trước khác	689.824.151	(106.779.000)	5.526.992.302	(106.779.000)
	<b>5.824.136.968</b>	<b>(106.779.000)</b>	<b>33.787.340.521</b>	<b>(106.779.000)</b>

7 . PHẢI THU KHÁC NGẮN HẠN

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>Phải thu các bên tổ chức và cá nhân khác</b>				
Tạm ứng	4.000.000.000	-	3.000.000.000	-
Kỷ cược, kỷ quỹ	-	-	500.000.000	-
Phải thu khác	-	-	1.308.653	-
	<b>4.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>3.501.308.653</b>	<b>-</b>

8 . DỰ PHÒNG PHẢI THU KHÓ ĐÒI

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
<b>Phải thu khách hàng ngắn hạn</b>				
- Công ty CP Đầu tư Phát triển xây dựng Miền Bắc	5.013.895.455	(3.509.726.819)	5.013.895.455	(3.509.726.819)
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>				
- 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	(12.600.000)	18.000.000	(12.600.000)
- Công ty Cổ phần Tư vấn giao thông Hà Nội	43.779.000	(43.779.000)	43.779.000	(43.779.000)
	<b>5.120.674.455</b>	<b>(3.611.105.819)</b>	<b>5.120.674.455</b>	<b>(3.611.105.819)</b>

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

Thôn Trung, Xã Ô Diên, TP Hà Nội, Việt Nam

**Báo cáo tài chính riêng**  
Cho kỳ kế toán Quý III năm 2025

**9 . HÀNG TỒN KHO**

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên liệu, vật liệu	35.169.292.410	-	53.455.151.050	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	470.559.455.588	-	376.250.764.664	-
Thành phẩm	37.267.685.411	-	75.618.701.127	-
Hàng hoá	3.285.649.044	-	3.032.507.500	-
	<b>546.282.082.453</b>	<b>-</b>	<b>508.357.124.341</b>	<b>-</b>

003  
CÔN  
CÔ  
TU X  
ÁT T  
THÁ  
V PHU

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

Thôn Trung, Xã Ô Diên, TP Hà Nội, Việt Nam

Báo cáo tài chính riêng

Cho kỳ kế toán Quý III năm 2025

**10 . 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 01/01/2025	135.825.203.891		91.514.958.636		6.922.414.600		186.363.637		234.448.940.764	
- Mua trong kỳ	-		80.000.000		-		-		80.000.000	
Tại ngày 30/09/2025	<b>135.825.203.891</b>		<b>91.594.958.636</b>		<b>6.922.414.600</b>		<b>186.363.637</b>		<b>234.528.940.764</b>	
Giá trị hao mòn lũy kế										
Tại ngày 01/01/2025	37.442.655.058		51.443.694.345		3.769.199.097		31.060.608		92.686.609.108	
- Khấu hao trong kỳ	6.489.072.817		6.890.499.926		541.136.415		23.295.456		13.944.004.614	
Tại ngày 30/09/2025	<b>43.931.727.875</b>		<b>58.334.194.271</b>		<b>4.310.335.512</b>		<b>54.356.064</b>		<b>106.630.613.722</b>	
Giá trị còn lại										
Tại ngày đầu kỳ	98.382.548.833		40.071.264.291		3.153.215.503		155.303.029		141.762.331.656	
Tại ngày cuối kỳ	<b>91.893.476.016</b>		<b>33.260.764.365</b>		<b>2.612.079.088</b>		<b>132.007.573</b>		<b>127.898.327.042</b>	

Trong đó:

- Tài sản cố định có nguyên giá là 62.133.288.200 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: 30.209.467.559 đồng.

**11 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	<u>30/09/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
Chi phí công cụ dụng cụ	-	12.530.909
Phí bảo hiểm xe, phí đường bộ	45.454.545	-
Chi phí lập báo cáo giám sát môi trường	20.138.889	-
Bảo hiểm nhà máy và máy móc	321.711.092	205.743.025
Chi phí làm thí nghiệm và cấp chứng chỉ chất lượng	19.830.247	14.351.847
Chi phí hạ tầng khu công nghiệp	-	82.783.000
Phí thẩm định giá tài sản	23.062.767	-
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	8.114.726	90.737.432
	<u><b>438.312.266</b></u>	<u><b>406.146.213</b></u>
<b>b) Dài hạn</b>		
Chi phí công cụ dụng cụ	541.743.768	426.120.153
Chi phí sửa chữa, bảo dưỡng	98.991.206	-
Chi phí làm thí nghiệm và cấp chứng chỉ chất lượng	334.123.920	-
Chi phí phần mềm	429.721	1.611.454
Chi phí trả trước dài hạn khác	119.398.739	496.963.120
	<u><b>1.094.687.354</b></u>	<u><b>924.694.727</b></u>

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

Thôn Trung, Xã Ô Diên, TP Hà Nội, Việt Nam

Báo cáo tài chính riêng

Cho kỳ kế toán Quý III năm 2025

12 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả	Giá trị	Số có khả năng trả
	VND	nợ VND	VND	nợ VND
<b>Phải trả các bên liên quan</b>				
Công ty CP Đầu tư Xây dựng công trình Văn hóa Thăng Long	2.672.514.000	2.672.514.000	1.912.194.000	1.912.194.000
Công ty CP XD TM và SX Ván ép Thăng Long	1.481.490.000	1.481.490.000	1.481.490.000	1.481.490.000
<b>Phải trả các nhà cung cấp khác</b>				
Công ty CP ĐT SX Thương Mại Gia Phong	-	-	12.062.952.000	12.062.952.000
Công ty TNHH Thuận Hà	3.760.040.470	3.760.040.470	3.035.063.814	3.035.063.814
Công ty TNHH DV TM Nội thất và Vận tải Bình An	2.964.005.460	2.964.005.460	-	-
Công ty CP SX TM Hoàng Châu Plywood	2.835.000.000	2.835.000.000	899.100.000	899.100.000
HTX Lâm Nghiệp Tổng hợp Quỳnh Thăng	3.432.422.120	3.432.422.120	954.525.940	954.525.940
Công ty Cổ Phần Kim Gia Hưng Yên	1.516.653.682	1.516.653.682	944.648.153	944.648.153
Công ty TNHH VIETCO LOGISTICS	1.837.020.000	1.837.020.000	1.697.358.880	1.697.358.880
Phải trả các đối tượng khác	34.965.002.175	34.965.002.175	27.530.230.906	27.530.230.906
	<b>55.464.147.907</b>	<b>55.464.147.907</b>	<b>50.517.563.693</b>	<b>50.517.563.693</b>

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

Thôn Trung, Xã Ô Diên, TP Hà Nội, Việt Nam

Báo cáo tài chính riêng

Cho kỳ kế toán Quý III năm 2025

13 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
<b>Trả trước của các bên liên quan</b>		
Lê Thị Ánh	2.572.500.000	-
Trần Thị Thành	4.257.000.000	-
<b>Trả trước của các khách hàng khác</b>		
Công ty TNHH XNK Thái An Dương	3.600.000.000	-
Công ty Cổ phần giàn giáo Thăng Long	19.970.214.000	-
Ông Nguyễn Văn Hiệp và Bà Thiên Thị Hạnh	6.135.960.000	-
Ông Phạm Bình và Bà Nguyễn Thị Bình	3.102.180.000	-
Ông Tạ Thạc Trung	3.062.940.000	-
BQL DA đầu tư XD huyện Đan Phượng (Gói thầu số 03: Toàn bộ chi phí xây dựng và thiết bị thuộc công trình: Trụ sở BCH QS Xã Đan Phượng)	-	2.900.000.000
BQLDA đầu tư XD huyện Đan Phượng (Gói thầu số 5: Toàn bộ chi phí xây dựng và đảm bảo an toàn giao thông - Xây dựng đường N17 từ đường N4 đến đê Trung Hà)	-	2.439.229.000
Phải trả khác	11.503.354.975	1.312.603.000
	<b>54.204.148.975</b>	<b>6.651.832.000</b>

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

Thôn Trung, Xã Ô Diên, TP Hà Nội, Việt Nam

Báo cáo tài chính riêng

Cho kỳ kế toán Quý III năm 2025

**14 · THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	Số phải thu đầu năm		Số phải nộp đầu năm		Số đã thực nộp trong kỳ		Số phải thu cuối kỳ		Số phải nộp cuối kỳ	
	VND		VND		VND		VND		VND	
Thuế Giá trị gia tăng	4.283.566.398		215.023.863	8.968.068.757	8.682.872.397		4.618.173.712		834.827.537	
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	202.783.507		393.916.865	861.051.334	644.491.652		-		407.693.040	
Thuế Thu nhập cá nhân	-		-	4.365.750	4.365.750		-		-	
Thuế Nhà đất, Tiền thuế đất	-		-	404.898	404.898		-		-	
Các loại thuế khác	1.000.000		-	-	-		1.000.000		-	
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-		-	4.000.000	4.000.000		-		-	
	<b>4.487.349.905</b>		<b>608.940.728</b>	<b>9.837.890.739</b>	<b>9.336.134.697</b>		<b>4.619.173.712</b>		<b>1.242.520.577</b>	

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.

**15 · CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGÁN HẠN**

	30/09/2025		01/01/2025	
	VND		VND	
- Chi phí lãi vay	-		56.776.372	
- Chi phí phải trả khác	-		152.469.101	
	-		<b>209.245.473</b>	

**16 · PHẢI TRẢ NGÁN HẠN KHÁC**

	30/09/2025		01/01/2025	
	VND		VND	
- Kinh phí công đoàn	370.786.588		212.919.240	
- Bảo hiểm xã hội	318.789.821		-	
- Bảo hiểm y tế	51.576.877		-	
- Bảo hiểm thất nghiệp	22.770.906		-	
	<b>763.924.192</b>		<b>212.919.240</b>	

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THĂNG LONG**  
Thôn Trung, Xã Ô Diên, TP Hà Nội, Việt Nam

Báo cáo tài chính riêng  
Cho kỳ kế toán Quý III năm 2025

**17 . VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH**

	01/01/2025		Trong kỳ		30/09/2025	
	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	121.104.368.688	121.104.368.688	258.596.695.634	252.282.762.297	127.418.302.025	127.418.302.025
- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - CN Đan Phượng (1)	26.916.163.800	26.916.163.800	31.975.580.035	32.152.666.740	26.739.077.095	26.739.077.095
- Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Sơn Tây (2)	94.188.204.888	94.188.204.888	167.161.115.599	160.670.095.557	100.679.224.930	100.679.224.930
- Vay cá nhân	-	-	59.460.000.000	59.460.000.000	-	-
Vay và nợ dài hạn đến hạn trả	10.865.122.800	10.865.122.800	-	10.865.122.800	-	-
- Vay và nợ dài hạn đến hạn trả Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Sơn Tây (3)	10.865.122.800	10.865.122.800	-	10.865.122.800	-	-
	<b>131.969.491.488</b>	<b>131.969.491.488</b>	<b>258.596.695.634</b>	<b>263.147.885.097</b>	<b>127.418.302.025</b>	<b>127.418.302.025</b>
b) Vay dài hạn						
- Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Sơn Tây (3)	24.943.291.200	24.943.291.200	6.829.582.027	15.443.291.200	16.329.582.027	16.329.582.027
- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - CN Đan Phượng (4)	-	-	84.119.164.813	-	84.119.164.813	84.119.164.813
	<b>24.943.291.200</b>	<b>24.943.291.200</b>	<b>90.948.746.840</b>	<b>15.443.291.200</b>	<b>100.448.746.840</b>	<b>100.448.746.840</b>

**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-LAV202401402 ngày 28 tháng 10 năm 2024, hạn mức tín dụng: 27.000.000.000 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 28/10/2025; 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 10/2018 ngày 02/01/2018, được VPCC Vũ Nhân công chứng ngày 02/01/2018 kèm theo văn bản sửa đổi hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1333 ngày 09/06/2021, được VPCC Vũ Nhân công chứng ngày 09/06/2021 và Văn bản sửa đổi Hợp đồng thế chấp ngày 02/07/2022 giữa Ngân hàng và ông Nguyễn An Ngọc và bà Trần Thị Thành. Tài sản trên được đăng ký thế chấp ngày 02/01/2018. Tài sản thế chấp là đất ở 967m<sup>2</sup> tại Cụm 2 - Thôn Trung - Xã Liên Trung - Huyện Đan Phượng - TP Hà Nội.
  - + Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ 3 số 1777 ngày 02/7/2022 là đất ở 291,8m<sup>2</sup> tại Cụm 2 - Thôn Trung - Xã Liên Trung - Huyện Đan Phượng - TP Hà Nội thuộc sở hữu của ông Nguyễn Hữu Cường.
- (2) Là khoản vay Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Sơn Tây theo Hợp đồng tín dụng Hợp đồng số 244329.24.830.2711868.TD ngày 18 tháng 09 năm 2024, giá trị hạn mức tín dụng 180.000.000.000 VND gồm:
- + Hạn mức cho vay: 100.000.000.000 VND;
  - + Hạn mức bảo lãnh thanh toán: 15.000.000.000 VND.
  - + Hạn mức ngoài bảo lãnh thanh toán: 80.000.000.000 VND
- Giá trị HMTD trên đây đã bao gồm toàn bộ dự 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 5/9/2025.
- Tài sản đảm bảo bao gồm:
- + Toàn bộ số dư tiền gửi phát sinh từ: Hợp đồng tiền gửi số 376.23.830.2711868.TG.DN trị giá 2.400.000.000 VNĐ; Hợp đồng tiền gửi số 3809.24.830.2711868.TG.DN trị giá 1.300.000.000 VNĐ; Hợp đồng tiền gửi số 1444.24.830.2711868.TG.DN trị giá 2.000.000.000 VNĐ; Hợp đồng tiền gửi số 54436.23.830.71186.8.TG.DN trị giá 2.700.000.000 VNĐ.
  - + 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 1737388 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 D1737389 ngày cấp 04/11/2022 thuộc sở hữu của ông Nguyễn An Ngọc và bà Trần Thị Thành.
- + Bất động sản là công trình Nhà máy sản xuất ván ép công nghiệp tại thửa đất số 1303, tờ bản đồ số 1, địa chỉ: Thôn 10, xã Lý Trạch, huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình (bao gồm công trình xây dựng trên đất và giá trị lợi thế thương mại) theo:
  - Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 284978 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Bình cấp ngày 02/07/2020 cho Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô Thị Thăng Long.
  - Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác trên đất gắn liền với đất số CV 284981 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Bình cấp ngày 02/07/2020 cho Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô Thị Thăng Long.
  - Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 284979 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Bình cấp ngày 02/07/2020 cho Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô Thị Thăng Long.
- + Phương tiện vận tải: Xe ô tô con nhãn hiệu Lexus RX350, biển kiểm soát 30A-859.26 theo Chứng nhận đăng ký xe ô tô số 136677 do Phòng Cảnh sát giao thông Công an thành phố Hà Nội cấp ngày 11/05/2016 cho ông Nguyễn An Ngọc.
- + Máy móc thiết bị: 04 Máy ép nhiệt thủy lực Model: SM-RY18A theo Hợp đồng mua bán số 01.2018/XNK TL TRUNG VIET – THANG LONG ngày 09/07/2018; Hóa đơn VAT số 0000327 ngày 27/09/2018.
- + Máy móc thiết bị: 08 Máy trộn keo model SR-BJ80; 01 máy mài vát 2 cạnh tấm ván model SREB-20A; 01 máy lật tấm ván model SREB-20A; 04 máy xếp ván bóc dạng băng tải model SR-PB24A; 06 máy bôi keo model SM-1400A theo Hợp đồng mua bán số 01.2018/XNK TL TRUNG VIET – THANGLONG ngày 09/07/2018; hóa đơn VAT số 0000344 ngày 20/12/2018, số 000345 ngày 20/12/2018.
- + Máy móc thiết bị: 06 Bộ máy móc thiết bị dùng để sản xuất 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 rời (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 rời (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 rời mới 100% sản xuất năm 2019 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 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/HDKT/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/HDKT ngày 01/08/2018, hóa đơn VAT số 0001685 ngày 12/11/2018.

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

Thôn Trung, Xã Ô Diên, TP Hà Nội, Việt Nam

**Báo cáo tài chính riêng**  
Cho kỳ kế toán Quý III năm 2025

- + 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 nổi 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 190122.24.830.2711868.TD ngày 5/2/2024; số tiền cấp tín dụng: 100.000.000.000 VND, doanh số giải ngân và bảo lãnh thanh toán tối đa 82.600.000.000 VND. Mục đích sử dụng vốn để tài trợ chi phí thực hiện dự án Cụm công nghiệp Song Phượng, Hà Nội; thời hạn rút vốn đến ngày 02/02/2025. Số tiền cho vay chi tiết tại từng lần giải ngân, thời hạn cho vay 60 tháng, thời gian ân hạn 12 tháng. Tài sản đảm bảo là:
  - Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng thuê đất số 07/HĐTĐ-STNMT-KTĐ ngày 23/1/2024 giữa Công ty và UBND thành phố Hà Nội.
  - Quyền tài sản phát sinh từ dự án Cụm công nghiệp Song Phượng, xã Song Phượng, huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội.
  - Hợp đồng tiền gửi số 1444.24.830.2711868.TG.DN trị giá 2.000.000.000 VND.

- (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 tùy 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.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÓ THỊ THẮNG LONG**

Báo cáo tài chính riêng

Thôn Trung, Xã Ô Diên, TP Hà Nội, Việt Nam

Cho kỳ kế toán Quý III năm 2025

**18 . 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
<b>Năm 2024</b>					
Tại ngày 01/01/2024	747.525.860.000	(71.250.000)	764.692.569	42.396.733.691	790.616.036.260
Tăng vốn từ lợi nhuận	29.887.700.000	-	-	(29.887.700.000)	-
Lợi nhuận trong năm 2024	-	-	-	13.468.170.164	13.468.170.164
<b>Tại ngày 31/12/2024</b>	<b>777.413.560.000</b>	<b>(71.250.000)</b>	<b>764.692.569</b>	<b>25.977.203.855</b>	<b>804.084.206.424</b>
<b>Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025</b>					
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 kỳ này	-	-	-	13.622.729.711	13.622.729.711
<b>Tại ngày 30/09/2025</b>	<b>777.413.560.000</b>	<b>(71.250.000)</b>	<b>764.692.569</b>	<b>39.599.933.566</b>	<b>817.706.936.135</b>

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

Thôn Trung, Xã Ô Diên, TP Hà Nội, Việt Nam

**Báo cáo tài chính riêng**  
Cho kỳ kế toán Quý III năm 2025

**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
	<b>100%</b>	<b>777.413.560.000</b>	<b>100%</b>	<b>777.413.560.000</b>

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

	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025 VND	Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/09/2024 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**

	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
Quỹ đầu tư phát triển	764.692.569	764.692.569
	<b>764.692.569</b>	<b>764.692.569</b>

**19 . CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
Ngoại tệ các loại

	30/09/2025	01/01/2025
- Đồng đô la Mỹ (USD)	26.897,00	8.465,98

**20 . TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	357.755.337.509	351.639.036.705
	<b>357.755.337.509</b>	<b>351.639.036.705</b>

**21 . CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giảm giá hàng bán	1.522.923.080	477.135.668
	<b>1.522.923.080</b>	<b>477.135.668</b>

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

Thôn Trung, Xã Ô Diên, TP Hà Nội, Việt Nam

**Báo cáo tài chính riêng**  
Cho kỳ kế toán Quý III năm 2025

**22 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ	319.315.087.771	319.530.487.543
	<b>319.315.087.771</b>	<b>319.530.487.543</b>

**23 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	173.639.102	1.521.778.058
Doanh thu hoạt động tài chính khác	253.560	-
	<b>173.892.662</b>	<b>1.521.778.058</b>

**24 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Lãi tiền vay	5.866.510.533	7.024.460.941
Trích lập dự phòng khoản tổn thất đầu tư tài chính	258.494.518	-
Chi phí tài chính khác	2.273.227	-
	<b>6.127.278.278</b>	<b>7.024.460.941</b>

**25 . CHI PHÍ BÁN HÀNG**

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí vật liệu, bao bì	117.457.913	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	12.164.423.268	6.552.154.037
Chi phí khác bằng tiền	4.022.536	93.289.471
	<b>12.285.903.717</b>	<b>6.645.443.508</b>

**26 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí nhân viên	2.406.835.778	2.015.101.170
Chi phí khấu hao tài sản cố định	284.423.958	155.967.565
Thuế, phí, lệ phí	8.365.750	41.577.671
Chi phí dịch vụ mua ngoài	538.477.900	529.749.900
Chi phí khác bằng tiền	697.127.844	1.129.851.030
	<b>3.935.231.230</b>	<b>3.872.247.336</b>

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

Thôn Trung, Xã Ô Diên, TP Hà Nội, Việt Nam

Báo cáo tài chính riêng  
Cho kỳ kế toán Quý III năm 2025

27 . THU NHẬP KHÁC

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	-	105.518.168
Xử lý công nợ nhỏ lẻ	134.200	2.901
Thu nhập khác	11.356.503	110.000
	<b>11.490.703</b>	<b>105.631.069</b>

28 . CHI PHÍ KHÁC

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Các khoản thuế, BHXH phạt chậm nộp, bị truy thu	150.656.229	272.292.207
Khấu hao xe trên 1,6 tỷ	108.439.815	-
Xử lý công nợ	-	140.544
Chi phí khác	2.829.882	15.000.000
	<b>261.925.926</b>	<b>287.432.751</b>

29 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	861.051.334	1.504.125.776
	<b>861.051.334</b>	<b>1.504.125.776</b>

30 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Các loại công cụ tài chính của Công ty bao gồm:

	Giá trị số kế toán			
	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>Tài sản tài chính</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	4.737.460.194	-	23.359.913.953	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	80.305.995.447	-	106.658.763.649	-
Đầu tư ngắn hạn	3.436.388.697	-	8.785.161.191	-
	<b>88.479.844.338</b>	<b>-</b>	<b>138.803.838.793</b>	<b>-</b>

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

Thôn Trung, Xã Ô Diên, TP Hà Nội, Việt Nam

**Báo cáo tài chính riêng**  
Cho kỳ kế toán Quý III năm 2025

	Giá trị số kế toán	
	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
<b>Nợ phải trả tài chính</b>		
Vay và nợ	227.867.048.865	156.912.782.688
Phải trả người bán, phải trả khác	56.228.072.099	50.730.482.933
Chi phí phải trả	-	209.245.473
	<b>284.095.120.964</b>	<b>207.852.511.094</b>

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá lại theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc kỳ kế toán do Thông tư 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra các hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính, ngoại trừ các khoản trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi và dự phòng giảm giá các khoản đầu tư chứng khoán đã được nêu chi tiết tại các Thuyết minh liên quan.

**Quản lý rủi ro tài chính**

Rủi ro tài chính của Công ty bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban lãnh đạo Công ty có trách nhiệm theo dõi quy trình quản lý rủi ro để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

**Rủi ro thị trường**

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về giá, tỷ giá hối đoái và lãi suất.

**Rủi ro về giá:**

Công ty chịu rủi ro về giá của các công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư cổ phiếu ngắn hạn và dài hạn do tính không chắc chắn về giá tương lai của cổ phiếu đầu tư. Các khoản đầu tư cổ phiếu dài hạn được nắm giữ với mục đích chiến lược lâu dài, tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán Công ty chưa có kế hoạch bán các khoản đầu tư này.

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
<b>Tại ngày 30/09/2025</b>				
Đầu tư ngắn hạn	3.436.388.697	-	-	3.436.388.697
	<b>3.436.388.697</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3.436.388.697</b>
<b>Tại ngày 01/01/2025</b>				
Đầu tư ngắn hạn	8.785.161.191	-	-	8.785.161.191
	<b>8.785.161.191</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>8.785.161.191</b>

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

Thôn Trung, Xã Ô Diên, TP Hà Nội, Việt Nam

**Báo cáo tài chính riêng**  
Cho kỳ kế toán Quý III năm 2025

Rủi ro về tỷ giá hối đoái:

Công ty chịu rủi ro về tỷ giá do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá ngoại tệ khi các khoản vay, doanh thu và chi phí của Công ty được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ khác với đồng Việt Nam.

Rủi ro về lãi suất:

Công ty chịu rủi ro về lãi suất do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường khi Công ty có phát sinh các khoản tiền gửi có hoặc không có kỳ hạn, các khoản vay và nợ chịu lãi suất thả nổi. Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty.

**Rủi ro tín dụng**

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty. Công ty có các rủi ro tín dụng từ hoạt động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (bao gồm tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác).

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
<b>Tại ngày 30/09/2025</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	4.737.460.194	-	-	4.737.460.194
Phải thu khách hàng, phải thu khác	80.305.995.447	-	-	80.305.995.447
	<u><u>85.043.455.641</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>85.043.455.641</u></u>
<b>Tại ngày 01/01/2025</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	23.359.913.953	-	-	23.359.913.953
Phải thu khách hàng, phải thu khác	106.658.763.649	-	-	106.658.763.649
	<u><u>130.018.677.602</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>130.018.677.602</u></u>

**Rủi ro thanh khoản**

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn khác nhau.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng (trên cơ sở dòng tiền của các khoản gốc) như sau:

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

Báo cáo tài chính riêng

Thôn Trung, Xã Ô Diên, TP Hà Nội, Việt Nam

Cho kỳ kế toán Quý III năm 2025

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
<b>Tại ngày 30/09/2025</b>				
Vay và nợ	127.418.302.025	100.448.746.840	-	227.867.048.865
Phải trả người bán, phải trả khác	56.228.072.099	-	-	56.228.072.099
	<b>183.646.374.124</b>	<b>100.448.746.840</b>	<b>-</b>	<b>284.095.120.964</b>
<b>Tại ngày 01/01/2025</b>				
Vay và nợ	131.969.491.488	24.943.291.200	-	156.912.782.688
Phải trả người bán, phải trả khác	50.730.482.933	-	-	50.730.482.933
Chi phí phải trả	209.245.473	-	-	209.245.473
	<b>182.909.219.894</b>	<b>24.943.291.200</b>	<b>-</b>	<b>207.852.511.094</b>

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

**31 . THÔNG TIN VỀ BÊN LIÊN QUAN**

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

<b>Bên liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>
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 Gõ Tre Việt")	Ông Nguyễn An Quân là người đại diện pháp luật

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

Thôn Trung, Xã Ô Diên, TP Hà Nội, Việt Nam

**Báo cáo tài chính riêng**

Cho kỳ kế toán Quý III năm 2025

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

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
<b>Công ty CP Xây dựng Thương mại và Sản xuất Ván ép Thăng Long</b>		
Bán hàng hoá, dịch vụ	1.107.275.500	3.347.015.520
Mua hàng hoá, dịch vụ	-	1.481.490.000
<b>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")</b>		
Bán hàng hoá, dịch vụ	1.073.129.000	2.517.356.280
Mua hàng hoá, dịch vụ	760.320.000	1.912.194.000
<b>Công ty Cổ phần Sản xuất và Thương mại Thăng Long Bắc Kạn</b>		
Góp vốn	44.000.000.000	-
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Công nghiệp Thái Nguyên</b>		
Góp vốn	45.900.000.000	-
Góp vốn Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghiệp Tây Hà Nội	40.800.000.000	-
Góp vốn Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghiệp Nam Hà Nội	55.000.000.000	-
Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này		
	-	Năm trước
	VND	VND
<b>Công ty CP Đầu tư XD và Chế biến Lâm sản An Khang</b>		
Bán hàng hoá, dịch vụ	2.022.520.000	3.755.112.748
<b>Bà Lê Thị Ánh</b>		
Công ty trả tiền vay	-	225.500.000

**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 17.



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

Thôn Trung, Xã Ô Diên, TP Hà Nội, Việt Nam

**Báo cáo tài chính riêng**  
Cho kỳ kế toán Quý III năm 2025

**Thu nhập của HĐQT và Ban lãnh đạo như sau:**

Họ và tên	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>Thu nhập và thù lao của HĐQT và Ban TGD</b>		
Ông Nguyễn An Ngọc	229.320.000	130.400.000
Ông Nguyễn An Quân	137.250.000	127.800.000
Ông Phạm Văn Cường	110.250.000	104.500.000
Ông Phạm Văn Tuyền	137.250.000	132.210.000
Ông Nguyễn Thanh Hải	98.190.000	34.200.000
<b>Thu nhập và thù lao của Ban kiểm soát</b>		
Bà Lê Thị Huyền Thanh	69.750.000	57.750.000
Bà Trương Thị Hà	58.605.000	58.500.000
Bà Lê Thủy Dung	64.500.000	-
<b>Thu nhập và thù lao của Kế toán trưởng</b>		
Bà Trần Thị Nga	105.750.000	99.750.000

**32 . SỐ LIỆU SO SÁNH**

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán riêng và các thuyết minh tương ứng là số liệu tại Báo cáo tài chính năm 2024 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 01/01/2024 đến ngày 30/09/2024 do công ty lập.

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



*[Handwritten signature]*

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 2025

