

# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

Cho kỳ kế toán Quý III năm 2025

## NỘI DUNG

	<b>Trang</b>
Báo cáo của Ban lãnh đạo	02-03
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	04-05
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	06-07
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	08-09
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	10-42

## **BÁO CÁO CỦA BAN LÃNH ĐẠO**

Ban lãnh đạo Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho kỳ kế toán quý III năm 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 13 lần thay đổi giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần thay đổi lần thứ 14 được cấp ngày 10 tháng 05 năm 2024 với vốn điều lệ là 777.413.560.000 đồng. Vốn điều lệ thực góp đến ngày 30 tháng 09 năm 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 Tuyển	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 Tuyển	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

## 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 HỢP NHẤT

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

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

Ban lãnh đạo Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phân ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban lãnh đạo Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 30/09/2025, 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 hợp nhất.

#### Cam kết khác

Ban lãnh đạo cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ về quy định chi tiết thi hành một số điều của luật chứng khoán và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn 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 30 tháng 10 năm 2025

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

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>1.139.575.185.609</b>	<b>800.398.555.571</b>
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	13.616.607.225	24.700.237.369
111	1. Tiền		13.616.607.225	24.700.237.369
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		520.278.681.806	224.570.537.374
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	119.427.927.641	144.747.726.019
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	103.775.821.820	43.825.140.521
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	83.661.400.000	36.000.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	217.024.638.164	3.608.776.653
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)		(3.611.105.819)	(3.611.105.819)
140	IV. Hàng tồn kho	10	583.798.289.698	535.016.644.631
141	1. Hàng tồn kho		583.798.289.698	535.016.644.631
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		18.445.218.183	7.325.975.006
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	13	438.312.266	412.272.717
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		13.374.866.130	2.413.486.309
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	16	4.632.039.787	4.500.215.980
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>279.899.346.781</b>	<b>250.244.725.394</b>
220	II. Tài sản cố định		135.563.851.297	150.905.172.323
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	135.563.851.297	150.905.172.323
222	- Nguyên giá		267.215.893.777	267.135.893.777
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(131.652.042.480)	(116.230.721.454)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	11	43.939.306.698	-
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		43.939.306.698	-
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	4	96.136.606.377	95.997.126.061
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		96.136.606.377	95.997.126.061
260	VI. Tài sản dài hạn khác		4.259.582.409	3.342.427.010
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	13	4.146.861.560	3.221.116.334
262	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	.a	112.720.849	121.310.676
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>1.419.474.532.390</b>	<b>1.050.643.280.965</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

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>424.810.804.330</b>	<b>234.195.258.330</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>261.196.788.822</b>	<b>209.251.967.130</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14	69.475.706.125	67.212.796.093
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15	54.204.148.975	6.651.832.000
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	1.366.021.310	680.997.698
314	4. Phải trả người lao động		-	803.300.000
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	-	209.245.473
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	18	791.509.192	212.919.240
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	19	133.848.018.082	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>163.614.015.508</b>	<b>24.943.291.200</b>
338	1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	19	163.561.741.817	24.943.291.200
341	2. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	.b	52.273.691	-
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>994.663.728.060</b>	<b>816.448.022.635</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>20</b>	<b>994.663.728.060</b>	<b>816.448.022.635</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		41.094.272.091	27.229.966.142
421a	LNST chưa phân phối lũy kết đến cuối năm trước		27.228.416.142	13.122.629.522
421b	LNST chưa phân phối kỳ này		13.865.855.949	14.107.336.620
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		175.462.453.400	11.111.053.924
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>1.419.474.532.390</b>	<b>1.050.643.280.965</b>

*Trần Thị Nga*

*Trần Thị Nga*



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

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

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

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**

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	22	108.483.795.604	146.466.669.625	409.772.169.009	425.061.662.665
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	23	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		106.960.872.524	145.989.533.957	408.249.245.929	424.584.526.997
11	4. Giá vốn hàng bán	24	93.574.667.067	135.000.658.382	371.034.489.956	392.569.630.669
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		13.386.205.457	10.988.875.575	37.214.755.973	32.014.896.328
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	25	596.955.838	750.697.728	1.760.958.409	2.927.875.308
22	7. Chi phí tài chính	26	2.126.804.096	2.375.438.089	6.157.761.968	7.024.460.941
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		2.393.632.129	2.375.438.089	6.155.488.741	7.024.460.941
24	8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		141.996.341	-	139.480.316	-
25	9. Chi phí bán hàng	27	4.397.981.907	2.534.235.940	12.285.903.717	6.645.443.508
26	10 Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	1.850.489.738	1.916.327.456	5.387.251.189	4.817.760.856
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		5.749.881.895	4.913.571.818	15.284.277.824	16.455.106.331

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

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

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

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**

Quý III năm 2025

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý III		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
			VND	VND	VND	VND
31	Thu nhập khác		417.068	100.530.642	11.490.704	105.631.069
32	Chi phí khác	29	160.122.833	160.479.853	333.097.577	352.295.168
40	Lợi nhuận khác		(159.705.765)	(59.949.211)	(321.606.873)	(246.664.099)
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		5.590.176.130	4.853.622.607	14.962.670.951	16.208.442.232
51	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	30	402.380.814	495.313.119	984.552.009	1.689.339.779
52	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	c	17.914.827	2.863.276	60.863.518	8.589.827
60	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		5.169.880.489	4.355.446.212	13.917.255.424	14.510.512.626
61	Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ		4.981.950.549	4.355.446.212	13.865.855.949	14.481.563.678
62	Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát				51.399.475	28.948.948
70	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	31			178	186
71	Lãi suy giảm trên cổ phiếu					



Hà Nội ngày 30 tháng 10 năm 2025

Chủ tịch Hội đồng quản trị

Kế toán trưởng

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

CHỦ TỊCH HĐQT  
*Nguyễn An Ngọc*

*Treasurer*

*Treasurer*

335  
CÔNG TY  
PHẦN  
Y D  
IÊN P  
G L

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

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>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		14.962.670.951	16.208.442.232
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		15.421.321.026	15.701.218.306
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(1.900.185.165)	(3.033.393.476)
06	- Chi phí lãi vay		6.155.488.741	7.024.460.941
07	- Các khoản điều chỉnh khác		164.298.450.001	-
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		198.937.745.554	35.900.728.003
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(258.972.526.403)	(30.813.566.215)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(48.781.645.067)	(23.579.198.053)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		50.057.851.532	67.451.085.861
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		(951.784.775)	(132.132.200)
14	- Tiền lãi vay đã trả		(6.212.265.113)	(6.796.073.045)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(716.548.564)	(908.653.150)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(66.639.172.836)	41.122.191.201
<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		(44.019.306.698)	(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		(137.838.551.585)	(99.994.824.362)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		95.525.924.079	114.942.172.324
27	5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		1.390.499.685	2.927.875.308
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(84.941.434.519)	19.418.536.819
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

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
33	1. Tiền thu từ đi vay		419.088.153.508	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		140.496.977.211	(40.714.898.531)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(11.083.630.144)	19.825.829.489

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

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
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		24.700.237.369	7.912.283.707
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	3	13.616.607.225	27.738.113.196

*Trần Thị Nga*

*Trần Thị Nga*



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 HỢP NHẤT

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.

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

Trong quá trình hoạt động, Công ty đã 13 lần thay đổi giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần thay đổi lần thứ 14 được cấp ngày 10 tháng 05 năm 2024 với vốn điều lệ là 777.413.560.000 đồng. Vốn điều lệ thực góp đến ngày 30 tháng 09 năm 2025 là 777.413.560.000 đồng; tương đương 77.741.356 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

#### Lĩnh vực kinh doanh

Sản xuất, xây dựng, thương mại dịch vụ.

#### Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh của Công ty chủ yếu là:

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

**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 hợp nhất**  
Cho kỳ kế toán Quý III năm 2025**Cấu trúc Tập đoàn**

- Công ty có các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 30/09/2025 bao gồm:

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

- Công ty có các công ty liên kết được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 30/09/2025 bao gồm:

<u>Tên công ty</u>	<u>Trụ sở chính</u>	<u>Tỷ lệ lợi ích</u>	<u>Tỷ lệ quyền 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	Xã Phú Lương, Tỉnh Thái Nguyên	48,00%	48,00%	Kinh doanh bất động sản

**2 . CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY****2.1 . Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

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

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

## 2.2 . Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

### *Chế độ kế toán áp dụng*

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, 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 và Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn Phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

### *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 tin hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

## 2.3 . Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

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

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

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

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát

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

## 2.4 . 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 tương 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.

## 2.5 . 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 hoặc 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 chỉ 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 hợp nhất 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.

## 2.6 . Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

## 2.7 . Các khoản đầu tư tài chính

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

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

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

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

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

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

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

## 2.8 . Các khoản nợ phải thu

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

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

## 2.9 . 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.

## 2.10 . 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

## 2.11 . Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

## 2.12 . Chi phí 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.

## 2.13 . Các khoản nợ phải trả

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

## 2.14 . Vay và nợ phải trả

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

## 2.15 . Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”. Ngoài ra, đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

## 2.16 . Vốn chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh chênh lệch giữa mệnh giá, chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu và giá phát hành cổ phiếu (kể cả các trường hợp tái phát hành cổ phiếu quỹ) và có thể là thặng dư dương (nếu giá phát hành cao hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu) hoặc thặng dư âm (nếu giá phát hành thấp hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu).

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

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

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

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

## 2.17 . Doanh thu

### *Doanh thu bán hàng*

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

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

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



*Doanh thu hợp đồng xây dựng*

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

Các khoản tăng, giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác chỉ được tính vào doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

- Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không được ước tính một cách đáng tin cậy thì doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn. Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận là chi phí trong năm khi các chi phí này đã phát sinh.

*Doanh thu hoạt động tài chính*

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

**2.18 . Các khoản giảm trừ doanh thu**

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

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

**2.19 . Giá vốn hàng bán**

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

**2.20 . Chi phí tài chính**

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

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

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

### 2.21 . Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

Chi nhánh Miền Trung - Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long được áp dụng mức thuế suất ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp là 10% trong thời gian 15 năm (kể từ năm 2018 đến năm 2032) và được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp trong thời gian 4 năm (từ năm 2018 đến năm 2021) và giảm 50% số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong 9 năm tiếp theo đối với thu nhập từ hoạt động sản xuất kinh doanh tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn.

Chi nhánh Miền Nam Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại và Sản xuất Ván ép Thăng Long áp dụng mức thuế suất ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp là 10% trong thời gian 15 năm (kể từ năm 2016 đến năm 2030) và được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp trong thời gian 4 năm (kể từ năm 2016 đến năm 2019) và giảm 50% số thuế thu nhập doanh nghiệp trong 9 năm tiếp theo đối với thu nhập từ hoạt động sản xuất kinh doanh tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn.

### 2.22 . Lãi trên cổ phiếu

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

### 2.23 . Các bên liên quan

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

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

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

## 3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	8.584.528.423	2.528.438.162
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	5.032.078.802	22.171.799.207
	<b>13.616.607.225</b>	<b>24.700.237.369</b>

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất  
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>-</b>	<b>8.785.161.191</b>	<b>-</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 Công ty liên doanh, liên kết**

	30/09/2025				01/01/2025			
	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ theo phương pháp Vốn chủ sở hữu VND	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ theo phương pháp Vốn chủ sở hữu VND
<b>Đầu tư vào công ty liên kết</b>								
- Công ty CP ĐTXD và PTĐT Thăng Long Thái Nguyên (**)	Huyện Phú Lương, Tỉnh Thái Nguyên	48,00%	48,00%	96.136.606.377	Huyện Phú Lương, Tỉnh Thái Nguyên	48,00%	48,00%	95.997.126.061
				<b>96.136.606.377</b>				<b>95.997.126.061</b>

(\*\*) Là khoản đầu tư góp vốn vào Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển đô thị Thăng Long Thái Nguyên với giá trị là 96.000.000.000 đồng - chiếm tỷ lệ 48,00% vốn điều lệ nhằm mục đích thực hiện dự án Cụm công nghiệp Yên Lạc, Huyện Phú Lương, Tỉnh Thái Nguyên. Đến thời điểm 30/09/2025, Công ty đã hoàn thành góp đủ số vốn nêu trên.

**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 hợp nhất**  
Cho kỳ kế toán Quý III năm 2025

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

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>Phải thu của khách hàng là bên liên quan</b>				
Công ty CP ĐTXD và CBLS An Khang	1.145.320.248	-	822.800.248	-
<b>Phải thu khách hàng khác</b>				
Công ty TNHH MTV XNK Gỗ Hà Nội	4.578.253.920	-	28.043.036.237	-
Công ty TNHH MTV Ván ép Tây Hà Nội	34.331.841.932	-	9.564.842.800	-
Phòng kinh tế và hạ tầng huyện Lạng Giang - Bắc Giang	4.456.359.000	-	6.325.158.000	-
Công ty TNHH MTV Kỹ nghệ gỗ Hoa Nét	21.160.219.680	-	20.744.676.720	-
Công ty CP ĐTPT XD Miền Bắc	5.013.895.455	(3.509.726.819)	5.013.895.455	(3.509.726.819)
Công ty TNHH Tâm Diên - Tây Yên Tử	4.530.363.200	-	11.994.080.400	-
Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Mê Linh (CT hạ tầng đầu giá QSD đất)	6.594.172.000	-	6.594.172.000	-
Phải thu khách hàng khác	37.617.502.206	-	55.645.064.159	-
	<b>119.427.927.641</b>	<b>(3.509.726.819)</b>	<b>144.747.726.019</b>	<b>(3.509.726.819)</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 hợp nhất  
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>				
Các hộ dân tại cụm CN làng nghề Hồ Diên - Liên Trung	10.000.000.000	-	10.000.000.000	-
Công ty CPĐT XD và PT hạ tầng Tre Việt (*)	556.454.200	-	18.556.454.200	-
Công ty TNHH Thương Mại An Phát Việt Nam	7.000.000.000	-	-	-
Công ty CP Thương mại Dịch vụ và Kỹ thuật PCCC Thăng Long	85.447.858.617	-	9.703.894.019	-
Các đối tượng khác	771.509.003	(101.379.000)	5.564.792.302	(101.379.000)
	<b>103.775.821.820</b>	<b>(101.379.000)</b>	<b>43.825.140.521</b>	<b>(101.379.000)</b>

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

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 hợp nhất  
Cho kỳ kế toán Quý III năm 2025

8 . PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>Phải thu các đối tượng khác</b>				
Cho vay các cá nhân	83.661.400.000	-	36.000.000.000	-
	<b>83.661.400.000</b>	<b>-</b>	<b>36.000.000.000</b>	<b>-</b>

(\*) Khoản cho vay cá nhân nhằm mục đích phục vụ kinh doanh với lãi suất từ 3% đến 4,8%/năm, thời hạn dưới 12 tháng, tài sản đảm bảo là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các cá nhân.

8 . PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>Phải thu đối tượng khác</b>				
Tạm ứng	214.000.000.000	-	3.000.000.000	-
Ký cược, ký quỹ	2.551.100.000	-	500.000.000	-
Phải thu về lãi tiền gửi, tiền cho vay	473.538.164	-	103.333.000	-
Phải thu khác	-	-	5.443.653	-
	<b>217.024.638.164</b>	<b>-</b>	<b>3.608.776.653</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 hợp nhất  
Cho kỳ kế toán Quý III năm 2025

9 . 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 người bán ngắn hạn</b>				
- Công ty Cổ phần 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>

10 . HÀNG TỒN KHO

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	47.908.209.510	-	55.791.126.401	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	470.870.943.569	-	376.500.268.776	-
Thành phẩm	55.862.729.896	-	93.928.044.517	-
Hàng hoá	9.156.406.723	-	8.797.204.937	-
	<b>583.798.289.698</b>	<b>-</b>	<b>535.016.644.631</b>	<b>-</b>

11 . TÀI SẢN DỒ DANG DÀI HẠN

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
<b>Xây dựng cơ bản dở dang</b>	<b>43.939.306.698</b>	-
- Dự án Nhà máy sản xuất ván ép tại Bắc Kạn (*)	43.939.306.698	-
	<b>43.939.306.698</b>	<b>-</b>

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

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

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

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

**12 . 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	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá										
Tại ngày 01/01/2025	148.731.148.991	109.211.508.636	9.006.872.513	186.363.637	267.135.893.777					
- Mua trong kỳ	-	80.000.000	-	-	80.000.000					
Tại ngày 30/09/2025	<b>148.731.148.991</b>	<b>109.291.508.636</b>	<b>9.006.872.513</b>	<b>186.363.637</b>	<b>267.215.893.777</b>					
Tại ngày 01/01/2025	43.212.026.462	67.784.259.772	5.203.374.612	31.060.608	116.230.721.454					
- Khấu hao trong kỳ	6.991.919.179	7.748.573.138	657.533.253	23.295.456	15.421.321.026					
Tại ngày 30/09/2025	<b>50.203.945.641</b>	<b>75.532.832.910</b>	<b>5.860.907.865</b>	<b>54.356.064</b>	<b>131.652.042.480</b>					
Tại ngày đầu kỳ	105.519.122.529	41.427.248.864	3.803.497.901	155.303.029	150.905.172.323					
Tại ngày cuối kỳ	<b>98.527.203.350</b>	<b>33.758.675.726</b>	<b>3.145.964.648</b>	<b>132.007.573</b>	<b>135.563.851.297</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 cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 36.997.517.559 đồng.

**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 hợp nhất**  
Cho kỳ kế toán Quý III năm 2025

**13 . 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	-	18.657.413
Chi phí lập báo cáo giám sát môi trường	20.138.889	-
Phí bảo hiểm xe, phí đường bộ	45.454.545	-
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 thuê hạ tầng	-	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>412.272.717</b></u>
<b>b) Dài hạn</b>		
Chi phí công cụ dụng cụ	1.049.492.716	426.120.153
Chi phí sửa chữa, bảo dưỡng	98.991.206	-
Chi phí san lấp mặt bằng	2.193.146.607	2.296.421.607
Chi phí phần mềm	429.721	1.611.454
Chi phí làm thí nghiệm và cấp chứng chỉ chất lượng	334.123.920	-
Chi phí trả trước dài hạn khác	470.677.390	496.963.120
	<u><b>4.146.861.560</b></u>	<u><b>3.221.116.334</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 hợp nhất  
Cho kỳ kế toán Quý III năm 2025

14 . 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 người bán là bên khác</b>				
Công ty Cổ Phần Kim Gia Hưng Yên	1.516.653.682	1.516.653.682	944.648.153	944.648.153
Công ty CP ĐT SX Thương Mại Gia Phong	-	-	12.062.952.000	12.062.952.000
Công ty TNHH DV TM Nội thất và Vận tải Bình An	2.964.005.460	2.964.005.460	-	-
Công ty TNHH Thuận Hà	3.760.040.470	3.760.040.470	3.035.063.814	3.035.063.814
Công ty TNHH VIETCO LOGISTICS	1.837.020.000	1.837.020.000	1.697.358.880	1.697.358.880
Công ty TNHH thương mại quốc tế GUANGXIPING SHANG	1.478.795.324	1.478.795.324	-	-
Công ty CP SX TM Hoàng Châu Plywood	2.835.000.000	2.835.000.000	-	-
HTX Lâm Nghiệp Tổng hợp Quỳnh Thăng	3.432.422.120	3.432.422.120	954.525.940	954.525.940
Phải trả các đối tượng khác	51.651.769.069	51.651.769.069	48.518.247.306	48.518.247.306
	<b>69.475.706.125</b>	<b>69.475.706.125</b>	<b>67.212.796.093</b>	<b>67.212.796.093</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THĂNG LONG****Báo cáo tài chính hợp nhất**  
**Cho kỳ kế toán Quý III năm 2025**

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

**15 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

	<u>30/09/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	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>		
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
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	-
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 thu khác	11.503.354.975	1.312.603.000
	<u><u>54.204.148.975</u></u>	<u><u>6.651.832.000</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 hợp nhất  
Cho kỳ kế toán Quý III năm 2025

**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	4.286.529.109		215.023.863		12.035.984.185		11.750.787.825		4.621.136.423		834.827.537	
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	212.686.871		465.973.835		984.552.009		716.548.564		9.903.364		531.193.773	
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	-		-		21.227.945		21.227.945		-		-	
	<b>4.500.215.980</b>		<b>680.997.698</b>		<b>13.046.534.787</b>		<b>12.493.334.982</b>		<b>4.632.039.787</b>		<b>1.366.021.310</b>	

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

Chi nhánh Miền Trung - Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long được áp dụng mức thuế suất ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp là 10% trong thời gian 15 năm (kể từ năm 2018 đến năm 2032) và được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp trong thời gian 4 năm (từ năm 2018 đến năm 2021) và giảm 50% số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong 9 năm tiếp theo đối với thu nhập từ hoạt động sản xuất kinh doanh tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn.

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

**17 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGÂN 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>

**18 . PHẢI TRẢ NGÂN HẠN KHÁC**

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Kinh phí công đoàn	370.786.588	212.919.240
- Bảo hiểm xã hội	336.254.821	-
- Bảo hiểm y tế	59.091.877	-
- Bảo hiểm thất nghiệp	25.375.906	-
	<b>791.509.192</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 hợp nhất  
Cho kỳ kế toán Quý III năm 2025

**19 . VAY VÀ NỢ THUẾ 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				
<b>a) Vay ngắn hạn</b>						
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 Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Sơn Tây (3)	10.865.122.800	10.865.122.800	6.429.716.057	10.865.122.800	6.429.716.057	6.429.716.057
	<b>131.969.491.488</b>	<b>131.969.491.488</b>	<b>265.026.411.691</b>	<b>263.147.885.097</b>	<b>133.848.018.082</b>	<b>133.848.018.082</b>
<b>b) Vay dài hạn</b>						
- Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Sơn Tây (3)	24.943.291.200	24.943.291.200	69.942.577.004	15.443.291.200	79.442.577.004	79.442.577.004
- 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>154.061.741.817</b>	<b>15.443.291.200</b>	<b>163.561.741.817</b>	<b>163.561.741.817</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 05/09/2025.
- 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 VND; Hợp đồng tiền gửi số 3809.24.830.2711868.TG.DN trị giá 1.300.000.000 VND; Hợp đồng tiền gửi số 1444.24.830.2711868.TG.DN trị giá 2.000.000.000 VND; Hợp đồng tiền gửi số 54436.23.830.71186.8.TG.DN trị giá 2.700.000.000 VND.
  - + Bất động sản tại thửa đất số 356, tờ bản đồ số 2, địa chỉ: Cụm 2, xã Liên Trung, huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 493957 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 18/10/2019 cho ông Nguyễn Thanh Hải.
  - + 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 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 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/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 TRUNGVIIETHANGLONG ngày 09/07/2018, hóa đơn VAT số 0000335 ngày 09/11/2018.

- + Máy móc thiết bị: Hệ thống lò đầu 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 bơm keo cố định, 02 máy trộn keo đặt cố định, 01 máy cưa cắt cạnh ván ép theo hợp đồng mua bán số 01.2018/XNK TL TRUNGVIET-TLONG ngày 09/07/2018, hóa đơn VAT số 0000336 ngày 09/11/2018.
- + Máy móc thiết bị: hệ thống hút bụi trung tâm theo Hợp đồng kinh tế số 250.09/VNS-ĐTTL/HĐKT/2018 ngày 24/09/2018 giữa khách hàng và Công ty TNHH Sản xuất quạt công nghiệp Vinasun, hóa đơn VAT số 0000062 ngày 08/12/2018.
- + Máy móc thiết bị: Hệ thống hút lọc bụi trung tâm công ty TNHH Sản xuất Quạt Công nghiệp TH Vinasun theo Hợp đồng kinh tế số 098.08/VNS-ĐTTL/HĐKT/2019; hóa đơn VAT số 0000025.
- + Máy móc thiết bị: Hệ thống thiết bị nồi hơi 7.000KG/H theo hợp đồng kinh tế số 070718/HĐKT ngày 20/07/2018, hóa đơn VAT số 0001730 ngày 04/12/2018.
- + Máy móc thiết bị: Máy sấy Rulo 4 tầng 8 khoang nóng, 2 khoang làm mát theo hợp đồng kinh tế số 02-072018/HĐKT/Vitech/2018 ngày 24/07/2018, hóa đơn VAT số 0000300 ngày 19/12/2018.
- + Máy móc thiết bị: 02 Máy ép nhiệt thủy lực (600T) model SM-RY15A theo hợp đồng số 01.2018/XNK TL TRUNGVIET-THANG LONG ngày 09/07/2018, hóa đơn VAT số 0000328 ngày 28/09/2018.
- + Hàng hóa, quyền đòi nợ hình thành từ phương án MB tài trợ theo Hợp đồng thế chấp số 159777.23.830.2711868.BD ngày 8/9/2023 giữa MB và Công ty.

**Thông tin chi tiết đến khoản vay dài hạn:**

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

- Hợp đồng tín dụng số 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 VNĐ.
- Hợp đồng tín dụng số 293108.25.830.36274776.TD ngày 22/04/2025, số tiền vay tối đa 150.000.000.000 đồng. Trong đó: Giai đoạn 1 giá trị cho vay tối đa 115.000.000.000 đồng và Giai đoạn 2 giá trị cho vay tối đa 35.000.000.000 đồng. Mục đích vay: tài trợ chi phí đầu tư Dự án nhà máy sản xuất ván ép công nghiệp Thăng Long Bắc Kạn tại Lô A2, KCN Thành Bình, Xã Thanh Thịnh, Huyện Chợ Mới, Tỉnh Bắc Kạn. Thời hạn vay 108 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Tài sản đảm bảo là:
  - (+) Tài sản gắn liền với đất là các công trình thuộc Dự án nhà máy sản xuất ván ép công nghiệp Thăng Long Bắc Kạn đang được hình thành, sẽ hình thành trong tương lai tại địa chỉ Lô A2, KCN Thành Bình, Xã Thanh Thịnh, Huyện Chợ Mới, Tỉnh Bắc Kạn. Diện tích: 51.524,1 m<sup>2</sup>. Tổng tài sản thế chấp được định giá là 118.078.000.000 đồng theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 297174.25.830.36274776.BD ký ngày 08/05/2025.

**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 hợp nhất**  
Cho kỳ kế toán Quý III năm 2025

- (+) 3.200.000 cổ phiếu của Ông Nguyễn An Dũng tại Công ty Cổ phần Sản xuất và Thương mại Thăng Long Bắc Kạn theo Hợp đồng thế chấp cổ phần số 293828.25.830.36274776.BD ký ngày 22/04/2025.
- (+) Máy móc thiết bị được quản lý, sử dụng, hiện có, hình thành trong tương lai tại địa chỉ Lô A2, KCN Thành Bình, Xã Thanh Thịnh, Huyện Chợ Mới, Tỉnh Bắc Kạn.
- (+) Quyền tài sản phát sinh từ Dự án Cụm công nghiệp Song Phượng, Xã Song Phượng, Huyện Đan Phượng, TP Hà Nội.
- (4) Khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 2211LAV2025.00230 ngày 04/03/2025 giữa Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Đan Phượng Tây Đô và Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long với nội dung như sau:
- Số tiền vay: 150.000.000.000 đồng
  - Mục đích sử dụng vốn vay: Cho vay bù đắp tài chính và thanh toán các chi phí để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp Hồng Dương, Xã Hồng Dương, Huyện Thanh Oai, TP Hà Nội.
  - Thời hạn cho vay: 60 tháng
  - Phương thức cho vay: từng lần thực hiện Dự án đầu tư
  - Thời gian ân hạn: tối đa 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên hoặc được tính từ ngày giải ngân đầu tiên tới ngày Dự án chính thức có nguồn thu để trả nợ 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 ĐÔ THỊ THẮNG LONG**

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

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

**20 . VỐN CHỦ SỞ HỮU**

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Năm 2024</b>						
Tại ngày 01/01/2024	747.525.860.000	(71.250.000)	764.692.569	43.061.070.955	4.034.776.004	795.315.149.528
Lãi/lỗ trong năm 2024	-	-	-	14.107.536.620	25.536.487	14.132.873.107
Tăng vốn từ lợi nhuận	29.887.700.000	-	-	(29.887.700.000)	-	-
Tăng/Giảm khác do tăng vốn ở công ty con	-	-	-	(50.741.433)	7.050.741.433	7.000.000.000
<b>Tại ngày 31/12/2024</b>	<b>777.413.560.000</b>	<b>(71.250.000)</b>	<b>764.692.569</b>	<b>27.229.966.142</b>	<b>11.111.053.924</b>	<b>816.448.022.635</b>
<b>Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025</b>						
Số dư đầu kỳ này	777.413.560.000	(71.250.000)	764.692.569	27.229.966.142	11.111.053.924	816.448.022.635
Lãi/lỗ trong kỳ này	-	-	-	13.865.855.949	51.399.475	13.917.255.424
Cổ đông không kiểm soát góp vốn vào công ty con	-	-	-	-	164.300.000.000	164.300.000.000
Tăng/giảm khác khi hợp nhất	-	-	-	(1.550.000)	1	(1.549.999)
<b>Số dư cuối kỳ này</b>	<b>777.413.560.000</b>	<b>(71.250.000)</b>	<b>764.692.569</b>	<b>41.094.272.091</b>	<b>175.462.453.400</b>	<b>994.663.728.060</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 hợp nhất  
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	13,22%	102.738.190.000	13,22%	102.738.190.000
Ông Nguyễn An Quân	10,41%	80.895.070.000	10,41%	80.895.070.000
Cổ phiếu quỹ	76,37%	593.780.300.000	76,37%	593.780.300.000
	<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

d) Cổ phiếu

	30/09/2025	01/01/2025
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	77.741.356	77.741.356
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	77.741.356	77.741.356
- Cổ phiếu phổ thông	77.741.356	77.741.356
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	77.741.356	77.741.356
- Cổ phiếu phổ thông	77.741.356	77.741.356
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND)	10.000	10.000

e) Các quỹ công ty

	30/09/2025 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>

21 . 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

22 . 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	409.772.169.009	425.061.662.665
	<b>409.772.169.009</b>	<b>425.061.662.665</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 hợp nhất  
Cho kỳ kế toán Quý III năm 2025

**23 . CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU**

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

**24 . 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	371.034.489.956	392.569.630.669
	<b>371.034.489.956</b>	<b>392.569.630.669</b>

**25 . 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	1.760.704.849	2.927.875.308
Doanh thu hoạt động tài chính khác	253.560	-
	<b>1.760.958.409</b>	<b>2.927.875.308</b>

**26 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Lãi tiền vay	6.155.488.741	7.024.460.941
Lỗ chuyển nhượng công ty liên kết	2.273.227	-
	<b>6.157.761.968</b>	<b>7.024.460.941</b>

**27 . 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>

**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 hợp nhất**  
Cho kỳ kế toán Quý III năm 2025**28 . 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	3.409.357.893	2.563.245.966
Chi phí khấu hao tài sản cố định	462.593.961	272.912.566
Thuế, phí, lệ phí	17.365.750	47.577.671
Chi phí dịch vụ mua ngoài	630.878.963	649.749.900
Chi phí khác bằng tiền	867.054.622	1.284.274.753
	<b>5.387.251.189</b>	<b>4.817.760.856</b>

**29 . CHI PHÍ KHÁC**

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Phạt chậm nộp, truy thu thuế, bảo hiểm	158.884.174	284.319.324
Khấu hao TSCĐ	121.381.356	52.785.288
Xử lý công nợ	-	140.544
Chi phí khác	52.832.047	15.050.012
	<b>333.097.577</b>	<b>352.295.168</b>

**30 . 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	984.552.009	1.689.339.779
	<b>984.552.009</b>	<b>1.689.339.779</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 hợp nhất  
Cho kỳ kế toán Quý III năm 2025

**31 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

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

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Lợi nhuận sau thuế	13.865.855.949	14.481.563.678
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	13.865.855.949	14.481.563.678
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	77.741.356	77.741.356
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>178</b>	<b>186</b>

**32 . 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	13.616.607.225	-	24.700.237.369	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	336.452.565.805	(3.611.105.819)	148.356.502.672	(3.611.105.819)
Các khoản cho vay	83.661.400.000	-	36.000.000.000	-
Đầu tư ngắn hạn	3.436.388.697	-	8.785.161.191	-
	<b>437.166.961.727</b>	<b>(3.611.105.819)</b>	<b>217.841.901.232</b>	<b>(3.611.105.819)</b>

	Giá trị số kế toán	
	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
<b>Nợ phải trả tài chính</b>		
Vay và nợ	297.409.759.899	156.912.782.688
Phải trả người bán, phải trả khác	70.267.215.317	67.425.715.333
Chi phí phải trả	-	209.245.473
	<b>367.676.975.216</b>	<b>224.547.743.494</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 năm tài chính 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.

# 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 hợp nhất  
Cho kỳ kế toán Quý III năm 2025

## 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 năm tài chính Công ty chưa có kế hoạch bán các khoản đầu tư này.

	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>				
Đầu tư ngắn hạn	3.436.388.697	-	-	3.436.388.697
	<u>3.436.388.697</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3.436.388.697</u>
<b>Tại ngày 01/01/2025</b>				
Đầu tư ngắn hạn	8.785.161.191	-	-	8.785.161.191
	<u>8.785.161.191</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>8.785.161.191</u>

#### 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).

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

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

Cho kỳ kế toán Quý III năm 2025

	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	13.616.607.225	-	-	13.616.607.225
Phải thu khách hàng, phải thu khác	332.841.459.986	-	-	332.841.459.986
Các khoản cho vay	83.661.400.000	-	-	83.661.400.000
	<b>430.119.467.211</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>430.119.467.211</b>
<b>Tại ngày 01/01/2025</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	24.700.237.369	-	-	24.700.237.369
Phải thu khách hàng, phải thu khác	144.745.396.853	-	-	144.745.396.853
Các khoản cho vay	36.000.000.000	-	-	36.000.000.000
	<b>205.445.634.222</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>205.445.634.222</b>

**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:

	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>				
Vay và nợ	133.848.018.082	163.561.741.817	-	297.409.759.899
Phải trả người bán, phải trả khác	70.267.215.317	-	-	70.267.215.317
	<b>204.115.233.399</b>	<b>163.561.741.817</b>	<b>-</b>	<b>367.676.975.216</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	67.425.715.333	-	-	67.425.715.333
Chi phí phải trả	209.245.473	-	-	209.245.473
	<b>199.604.452.294</b>	<b>24.943.291.200</b>	<b>-</b>	<b>224.547.743.494</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 hợp nhất**  
Cho kỳ kế toán Quý III năm 2025

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.

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

**Giao dịch phát sinh trong kỳ:**

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>Công ty CP Đầu tư Xây dựng 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 19.

**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 hợp nhất**  
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 nước 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 Tuyển	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

**34 . SỐ LIỆU SO SÁNH**

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính năm 2024 đã được kiểm toán. Số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và các thuyết minh tương ứng từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/09/2024 là số liệu do Công ty lập.



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