

CÔNG TY CỔ
PHẦN TẬP
ĐOÀN ĐẦU TƯ
THĂNG LONG

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN
ĐẦU TƯ THĂNG LONG
DN: C=VN, S=Hà Nội, L=Tầng 8, tháp B, tòa nhà Sông
Đà, đường Phạm Hùng - Phường Mỹ Đình 1 - Quận
Nam Từ Liêm - Hà Nội, O=CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP
ĐOÀN ĐẦU TƯ THĂNG LONG, OU=CÔNG TY CỔ
PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ THĂNG LONG, CN=CÔNG
TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ THĂNG LONG,
OID.0.9.2342.19200300.100.1.1#MST.0101184614
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2025.01.29 14:37:07+0700
Foxit PDF Reader Version: 2024.2.2

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ THĂNG LONG

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025



NỘI DUNG

| | Trang |
|---------------------------------|--------------|
| BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC | 2 - 3 |
| BÁO CÁO TÀI CHÍNH | |
| Bảng cân đối kế toán | 4 - 7 |
| Báo cáo kết quả kinh doanh | 8 |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ | 9 |
| Thuyết minh Báo cáo tài chính | 10 - 35 |

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long hoạt động theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0101164614. Đăng ký lần đầu ngày 27 tháng 7 năm 2001 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp. Đăng ký thay đổi lần thứ 32 ngày 06 tháng 06 năm 2025.

Hội đồng Quản trị

| | |
|-----------------------|----------------------------|
| Ông Nguyễn Phúc Long | Chủ tịch Hội đồng quản trị |
| Ông Hồ Ngọc Hải | Ủy viên Hội đồng quản trị |
| Bà Đào Thị Thanh | Ủy viên Hội đồng quản trị |
| Ông Nguyễn Việt Việt | Ủy viên Hội đồng quản trị |
| Ông Dương Quang Trung | Ủy viên Hội đồng quản trị |

Ban Giám đốc

| | |
|----------------------|-------------------|
| Ông Hồ Ngọc Hải | Tổng giám đốc |
| Bà Đào Thị Thanh | Phó Tổng Giám đốc |
| Ông Nguyễn Minh Quân | Phó Tổng Giám đốc |

Ban Kiểm soát

| | |
|-------------------------|--------------------------|
| Bà Nguyễn Thị Ánh Tuyết | Trưởng ban Kiểm soát |
| Bà Hồ Thị Thu Hà | Thành viên Ban Kiểm soát |
| Ông Vũ Ngọc Anh | Thành viên Ban Kiểm soát |

Kế toán tài chính

| | |
|---------------------------|----------------|
| Bà Nguyễn Thị Thanh Hương | Kế toán trưởng |
|---------------------------|----------------|

Trụ sở đăng ký Tầng 8, tháp B Toà nhà Sông Đà, đường Phạm Hùng, Phường Từ Liêm, Thành Phố Hà Nội

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính của Công ty cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng long (“Công ty”) phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2025, kết quả kinh doanh, lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính này, Ban Giám đốc được yêu cầu phải:

- 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 hay không;
- Lập và trình bày các báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và các quy định có liên quan hiện hành;

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ THĂNG LONG
Tầng 8, tháp B Toà nhà Sông Đà, Phường Từ Liêm, Thành Phố Hà Nội

- Lập Báo cáo tài chính 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 Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán đúng đắn đã được duy trì để thể hiện tình hình tài chính và kết quả kinh doanh trước của Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính được trình bày phù hợp với các Chuẩn mực 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. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Cam kết khác

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Chúng tôi phê duyệt Báo cáo tài chính đính kèm, báo cáo này đã phản ánh trung và thực hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2025, kết quả kinh doanh, lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực 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.

Thay mặt Ban Giám đốc



Đại diện pháp luật
Nguyễn Phúc Long
Hà Nội, ngày 28 tháng 01 năm 2026

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG QUÝ 4 NĂM 2025

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: đồng

| Mã số | TÀI SẢN | Thuyết minh | Số cuối kỳ | Số đầu kỳ |
|-------|-------------------------------------------------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| 100 | A. TÀI SẢN NGẮN HẠN | | 769.131.627.054 | 865.768.142.128 |
| 110 | I. Tiền và các khoản tương đương tiền | V.01 | 7.976.830.434 | 277.502.078.874 |
| 111 | 1. Tiền | | 7.976.830.434 | 76.502.078.874 |
| 112 | 2. Các khoản tương đương tiền | | - | 201.000.000.000 |
| 120 | II. Đầu tư tài chính ngắn hạn | V.11 | 438.000.000.000 | 195.294.471.688 |
| 121 | 1. Chứng khoán kinh doanh | | - | - |
| 122 | 2. Dự phòng giảm giá CK kinh doanh (*) | | - | - |
| 123 | 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | | 438.000.000.000 | 195.294.471.688 |
| 130 | III. Các khoản phải thu ngắn hạn | | 202.286.310.511 | 313.261.875.823 |
| 131 | 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng | V.02 | 72.274.118.187 | 217.290.727.046 |
| 132 | 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn | V.03 | 55.943.396.136 | 42.259.118.578 |
| 135 | 5. Phải thu về cho vay ngắn hạn | V.04 | 51.246.720.100 | 46.128.160.100 |
| 136 | 6. Các khoản phải thu ngắn hạn khác | V.05 | 29.936.037.312 | 7.583.870.099 |
| 137 | 7. Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi (*) | | (7.113.961.224) | - |
| 139 | 8. Tài sản thiếu chờ xử lý | | - | - |
| 140 | IV. Hàng tồn kho | V.06 | 120.325.531.632 | 79.475.947.496 |
| 141 | 1. Hàng tồn kho | | 120.325.531.632 | 79.475.947.496 |
| 149 | 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*) | | - | - |
| 150 | V. Tài sản ngắn hạn khác | | 542.954.477 | 233.768.247 |
| 151 | 1. Chi phí trả trước ngắn hạn | V.07 | 511.736.283 | 211.239.310 |
| 152 | 2. Thuế GTGT được khấu trừ | | - | - |
| 153 | 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | V.14 | 31.218.194 | 22.528.937 |
| 154 | 4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ | | - | - |
| 155 | 5. Tài sản ngắn hạn khác | | - | - |
| 200 | B. TÀI SẢN DÀI HẠN | | 2.286.228.718.714 | 2.128.067.862.120 |
| 210 | I. Các khoản phải thu dài hạn | | 101.538.606.650 | 23.217.467.250 |
| 211 | 1. Phải thu dài hạn của khách hàng | V.02 | 2.382.184.000 | 2.382.184.000 |
| 212 | 2. Trả trước cho người bán dài hạn | | - | - |
| 213 | 3. Vốn kinh doanh của các đơn vị trực thuộc | | - | - |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG QUÝ 4 NĂM 2025

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: đồng

| Mã số | TÀI SẢN | Thuyết minh | Số cuối kỳ | Số đầu kỳ |
|------------|-----------------------------------------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| 214 | 4. Phải thu nội bộ dài hạn | | - | - |
| 215 | 5. Phải thu về cho vay dài hạn | V.04 | - | - |
| 216 | 6. Phải thu dài hạn khác | V.05 | 99.156.422.650 | 20.835.283.250 |
| 219 | 7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*) | | - | - |
| 220 | II. Tài sản cố định | | 10.200.058.190 | 4.306.938.790 |
| 221 | 1. Tài sản cố định hữu hình | V.08 | 10.200.058.190 | 4.306.938.790 |
| 222 | - Nguyên giá | | 33.466.105.180 | 25.117.908.982 |
| 223 | - Giá trị hao mòn lũy kế(*) | | (23.266.046.990) | (20.810.970.192) |
| 224 | 2. Tài sản cố định thuê tài chính | | - | - |
| 225 | - Nguyên giá | | - | - |
| 226 | - Giá trị hao mòn lũy kế(*) | | - | - |
| 227 | 3. Tài sản cố định vô hình | V.09 | - | - |
| 228 | - Nguyên giá | | 305.000.000 | 305.000.000 |
| 229 | - Giá trị hao mòn lũy kế(*) | | (305.000.000) | (305.000.000) |
| 230 | III. Bất động sản đầu tư | | - | - |
| 231 | - Nguyên giá | | - | - |
| 232 | - Giá trị hao mòn lũy kế (*) | | - | - |
| 240 | IV. Tài sản dở dang dài hạn | V.10 | - | 26.854.804.278 |
| 241 | 1. Chi phí SXKD dở dang dài hạn | | - | 26.854.804.278 |
| 242 | 2. Chi phí Xây dựng cơ bản dở dang | | - | - |
| 250 | V. Đầu tư tài chính dài hạn | V.11 | 2.174.289.031.929 | 2.073.548.482.649 |
| 251 | 1. Đầu tư vào công ty con | | 2.026.316.867.822 | 2.009.593.163.100 |
| 252 | 2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh | | - | - |
| 253 | 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | | - | - |
| 254 | 4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*) | | (52.027.835.893) | (39.978.093.551) |
| 255 | 5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | | 200.000.000.000 | 103.933.413.100 |
| 260 | VI. Tài sản dài hạn khác | | 201.021.945 | 140.169.153 |
| 261 | 1. Chi phí trả trước dài hạn | V.07 | 201.021.945 | 140.169.153 |
| 262 | 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | | - | - |
| 263 | 3. Thiết bị vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn | | - | - |
| 268 | 4. Tài sản dài hạn khác | | - | - |
| 270 | TỔNG CỘNG TÀI SẢN | | 3.055.360.345.768 | 2.993.836.004.248 |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG QUÝ 4 NĂM 2025

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: đồng

| Mã số | NGUỒN VỐN | Thuyết minh | Số cuối kỳ | Số đầu kỳ |
|------------|-----------------------------------------|-------------|------------------------|------------------------|
| 300 | A. NỢ PHẢI TRẢ | | 450.206.253.385 | 498.687.250.683 |
| 310 | I. Nợ ngắn hạn | | 443.757.767.203 | 429.805.753.111 |
| 311 | 1. Phải trả người bán ngắn hạn | V.12 | 68.802.897.171 | 85.916.836.304 |
| 312 | 2. Người mua trả trước ngắn hạn | V.13 | 20.048.212.149 | 20.000.000.000 |
| 313 | 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | V.14 | 20.481.250.690 | 47.084.035.776 |
| 314 | 4. Phải trả công nhân viên | | 1.586.096.549 | 837.363.048 |
| 315 | 5. Chi phí phải trả ngắn hạn | V.15 | 1.918.179.777 | 501.083.606 |
| 316 | 6. Phải trả nội bộ ngắn hạn | | - | - |
| 317 | 7. Phải trả theo kế hoạch tiến độ HĐXD | | - | - |
| 318 | 8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn | V.18 | - | 50.947.356.682 |
| 319 | 9. Phải trả ngắn hạn khác | V.16 | 1.518.594.841 | 18.023.051.150 |
| 320 | 10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | V.17 | 322.985.985.781 | 200.079.476.300 |
| 321 | 11. Dự phòng phải trả ngắn hạn | | - | - |
| 322 | 12. Quỹ Khen thưởng phúc lợi | | 6.416.550.245 | 6.416.550.245 |
| 323 | 13. Quỹ Bình ổn giá | | | |
| 324 | 14. Giao dịch mua bán lại Trái phiếu CP | | | |
| 330 | II. Nợ dài hạn | | 6.448.486.182 | 68.881.497.572 |
| 331 | 1. Phải trả dài hạn người bán | | - | - |
| 332 | 2. Người mua trả trước dài hạn | V.13 | - | 17.975.802.890 |
| 333 | 3. Chi phí phải trả dài hạn | | - | - |
| 334 | 4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh | | - | - |
| 335 | 5. Phải trả nội bộ dài hạn | | - | - |
| 336 | 6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn | V.18 | 2.366.086.182 | 2.366.086.182 |
| 337 | 7. Phải trả dài hạn khác | V.16 | - | - |
| 338 | 8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | V.17 | 4.082.400.000 | 48.539.608.500 |
| 339 | 9. Trái phiếu chuyển đổi | | - | - |
| 340 | 10. Cổ phiếu ưu đãi | | - | - |
| 341 | 11. Thuế TNDN hoãn lại phải trả | | - | - |
| 342 | 12. Dự phòng nợ phải trả dài hạn | | - | - |
| 343 | 13. Quỹ phát triển khoa học công nghệ | | - | - |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG QUÝ 4 NĂM 2025

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

| Mã số | NGUỒN VỐN | Thuyết minh | Đơn vị tính: đồng | |
|-------|--------------------------------------------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| | | | Số cuối kỳ | Số đầu kỳ |
| 400 | B. VỐN CHỦ SỞ HỮU | | 2.605.154.092.383 | 2.495.148.753.565 |
| 410 | I. Vốn chủ sở hữu | V.19 | 2.605.154.092.383 | 2.495.148.753.565 |
| 411 | 1. Vốn góp của Chủ sở hữu | | 1.936.062.050.000 | 1.936.062.050.000 |
| 412 | 2. Thặng dư vốn cổ phần | | 15.000.000.000 | 15.000.000.000 |
| 413 | 3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu | | - | - |
| 414 | 4. Vốn khác của chủ sở hữu | | - | - |
| 415 | 5. Cổ phiếu quỹ (*) | | - | - |
| 416 | 6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản | | - | - |
| 417 | 7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái | | (25.684.755) | - |
| 418 | 8. Quỹ đầu tư phát triển | | 7.150.700.951 | 7.150.700.951 |
| 419 | 9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp đổi mới doanh nghiệp | | - | - |
| 420 | 10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | | 1.065.033.362 | 1.065.033.362 |
| 421 | 11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | | 645.901.992.825 | 535.870.969.252 |
| 421a | <i>LNST chưa p/phối lũy kế đến cuối kỳ trước</i> | | 535.863.769.552 | 334.034.569.283 |
| 421b | <i>LNST chưa phân phối kỳ này</i> | | 110.038.223.273 | 201.836.399.969 |
| 422 | 12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản | | - | - |
| 430 | II. Nguồn kinh phí và quỹ khác | | - | - |
| 431 | 1. Nguồn kinh phí | | - | - |
| 432 | 2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ | | - | - |
| 440 | TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN | | 3.055.360.345.768 | 2.993.836.004.248 |

Nguyễn Thị Minh Thương
Người lập biểu

TP Hà Nội, ngày 28 tháng 01 năm 2026

Nguyễn Thị Thanh Hương
Kế toán trưởng



Nguyễn Phúc Long
Đại diện Pháp luật
Chủ tịch HĐQT

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ THĂNG LONG

Tầng 8, Tháp B, Tòa nhà Sông Đà, Đường Phạm Hùng, Phường Từ Liêm, Thành phố Hà Nội

Báo cáo tài chính riêng
Quý 4 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH RIÊNG

Quý 4 năm 2025

| Chi tiêu | Mã số | Thuyết minh | Quý 4 | | Lũy kế đầu năm đến cuối quý này | |
|--------------------------------------------------|-------|-------------|-----------------|------------------|---------------------------------|-------------------|
| | | | Năm nay | Năm trước | Năm nay | Năm trước |
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 01 | 19 | 207.069.428.196 | 369.451.385.905 | 838.523.278.368 | 1.211.276.115.169 |
| 2. Các khoản giảm trừ | 02 | 20 | - | - | - | - |
| 3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ | 10 | 21 | 207.069.428.196 | 369.451.385.905 | 838.523.278.368 | 1.211.276.115.169 |
| 4. Giá vốn hàng bán | 11 | 22 | 144.886.205.510 | 322.389.696.612 | 654.243.474.681 | 999.136.907.317 |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 20 | 22 | 62.183.222.686 | 47.061.689.293 | 184.279.803.687 | 212.139.207.852 |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính | 21 | 23 | 7.449.932.298 | 25.707.030.742 | 22.068.115.183 | 193.749.670.553 |
| 7. Chi phí tài chính | 22 | 24 | 7.439.985.861 | 78.468.844.354 | 28.686.227.440 | 129.178.813.714 |
| - Trong đó: Chi phí lãi vay | 23 | | 4.523.853.379 | 78.468.844.354 | 16.223.610.679 | 14.923.028.785 |
| 9. Chi phí bán hàng | 25 | 25a | 4.768.374.060 | 75.773.860 | 8.370.307.490 | 1.799.961.964 |
| 10. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 26 | 25b | 6.273.336.448 | 5.883.061.928 | 27.197.164.365 | 15.829.975.674 |
| 11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh | 30 | | 51.151.458.615 | (11.658.960.107) | 142.094.219.575 | 259.080.127.053 |
| 12. Thu nhập khác | 31 | 26 | 18.726.481 | (49.013) | 545.167.520 | 95.282.367 |
| 13. Chi phí khác | 32 | 27 | 844.311.772 | 219.783.113 | 3.474.884.920 | 5.128.392.290 |
| 14. Lợi nhuận khác | 40 | | (825.585.291) | (219.832.126) | (2.929.717.400) | (5.033.109.923) |
| 15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | 50 | | 50.325.873.324 | (11.878.792.233) | 139.164.502.175 | 254.047.017.130 |
| 16. Chi phí thuế TNDN hiện hành | 51 | 28 | 10.388.974.796 | (2.183.662.222) | 29.126.278.902 | 52.210.617.161 |
| 17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại | 52 | | - | - | - | - |
| 18. Lợi nhuận sau thuế TNDN | 60 | | 39.936.898.528 | (9.695.130.013) | 110.038.223.273 | 201.836.399.969 |

Nguyễn Thị Minh Thương
Người lập biểu

TP Hà Nội, ngày 28 tháng 01 năm 2026

Nguyễn Thị Thanh Hương
Kế toán trưởng





Đại diện Pháp luật


BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
Quý 4 năm 2025
(Theo phương pháp gián tiếp)

Đơn vị tính: đồng

| Mã số | Chi tiêu | TM | Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này Năm nay | Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này Năm trước |
|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|--------|----------------------------------------------|------------------------------------------------|
| I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh | | | | |
| 01 | 1. Lợi nhuận trước thuế | | 139.164.502.175 | 254.047.017.130 |
| | 2. Điều chỉnh cho các khoản | | 44.460.354.681 | (137.150.964.761) |
| 02 | - Khấu hao TSCĐ và BĐS đầu tư | | 2.455.076.798 | 1.733.892.556 |
| 03 | - Các khoản dự phòng | | 19.163.703.566 | 39.938.196.870 |
| 05 | - (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư | | 6.617.963.638 | (193.746.082.972) |
| 06 | - Chi phí lãi vay | | 16.223.610.679 | 14.923.028.785 |
| 08 | 3. Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động | | 183.624.856.856 | 116.896.052.369 |
| 09 | - (Tăng)/giảm các khoản phải thu | | 30.659.024.688 | 862.496.340.030 |
| 10 | - (Tăng)/giảm hàng tồn kho | | (40.849.584.136) | 84.648.883.093 |
| 11 | - Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp) | | 51.545.986.183 | 36.814.227.393 |
| 12 | - (Tăng)/giảm chi phí trả trước | | (361.349.765) | 221.496.379 |
| 14 | - Tiền lãi vay đã trả | | (14.845.430.902) | (16.049.437.994) |
| 15 | - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | | (41.738.190.509) | (48.230.688.713) |
| 20 | Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh | | 168.035.312.415 | 1.036.796.872.557 |
| II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư | | | | |
| 21 | 1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác | | (617.244.184.938) | (545.649.091) |
| 22 | 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản | | 103.520.687.300 | |
| 23 | 3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác | | (93.420.000.000) | (115.315.913.100) |
| 24 | 4. Tiền thu hồi cho vay, bán công cụ nợ của đơn vị khác | | 88.301.440.000 | 625.406.587 |
| 25 | 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | | (5.100.000.000) | (1.897.374.465.748) |
| 26 | 6. Tiền thu hồi tiền góp vốn vào đơn vị khác | | | 736.172.519.336 |
| 27 | 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | | 11.716.696.783 | 218.454.198.854 |
| | Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư | | (512.225.360.855) | (1.057.983.903.162) |
| III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính | | | | |
| 33 | 2. Tiền thu từ đi vay | VII.01 | 483.534.248.426 | 403.947.742.300 |
| 34 | 3. Tiền trả nợ gốc vay | VII.02 | (408.869.448.426) | (400.000.000.000) |
| 40 | Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính | | 74.664.800.000 | 3.947.742.300 |
| 50 | Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ | | (269.525.248.440) | (17.239.288.305) |
| 60 | Tiền và tương đương tiền đầu năm | | 277.502.078.874 | 294.741.367.179 |
| 70 | Tiền và tương đương tiền cuối kỳ | | 7.976.830.434 | 277.502.078.874 |


Nguyễn Thị Minh Thương
Người lập biểu
TP Hà Nội, ngày 28 tháng 01 năm 2026


Nguyễn Thị Thanh Hương
Kế toán trưởng


Nguyễn Phúc Long
Đại diện Pháp luật
Chủ tịch HĐQT

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng Báo cáo tài chính)

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1 Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long hoạt động theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0101164614. Đăng ký lần đầu ngày 27 tháng 7 năm 2001 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà nội cấp. Đăng ký thay đổi lần thứ 32 ngày 06 tháng 06 năm 2025.

2 Lĩnh vực kinh doanh: Thương mại, dịch vụ, đầu tư bất động sản, đầu tư tài chính

Hoạt động đầu tư kinh doanh BĐS của TIG bao gồm các hoạt động đầu tư, kinh doanh khai thác các sản phẩm BĐS để bán, cho thuê và BĐS du lịch nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí, thể thao ngoài trời.

Ngoài ra, TIG hoạt động kinh doanh phân phối VLXD cho các dự án công trình xây dựng dân dụng, hạ tầng giao thông... và một số hoạt động xây dựng, du lịch, thương mại, dịch vụ và truyền thông khác theo quy định pháp luật Việt Nam.

4 Chu kỳ kinh doanh thông thường

Chu kỳ kinh doanh thông thường của Công ty là trong vòng 12 tháng, kể từ ngày 01/01 đến ngày 31/12

5 Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong kỳ có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính:

Trong hoạt động của Công ty không có đặc điểm đáng kể nào có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính riêng.

6 Cấu trúc doanh nghiệp

6.1 Các công ty con của công ty tính tại thời điểm 31/12/2025

| Công ty | Nơi thành lập | Tỉ lệ sở hữu | Tỉ lệ biểu quyết | Hoạt động kinh doanh chính |
|-------------------------------------------------------|---------------|--------------|------------------|-----------------------------------|
| Công ty CP Đầu tư Thăng Long Phú Thọ | Hà Nội | 94,3% | 94,3% | Dịch vụ lưu trú; Bất động sản.... |
| Công ty cổ phần Bất động sản Hoa Anh Đào | Hà Nội | 80% | 80% | Kinh doanh Bất động sản.... |
| Công ty TNHH Quốc tế TLG | Hungary | 100% | 100% | Kinh doanh Bất động sản... |
| Công ty TNHH Sử dụng Bất động sản RE-G | Hungary | 100% | 100% | Kinh doanh Bất động sản... |
| Công ty Cổ phần Công nghệ & Thương mại Hàng Hiệu Việt | Hà Nội | 51% | 51% | Thương mại... |

6 Tuyên bố về khả năng so sánh

Báo cáo tài chính riêng được lập bởi Công ty đảm bảo tính so sánh thông tin.

II NIÊN ĐỘ TOÁN VÀ ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1 Niên độ kế toán bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

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

III CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1 Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp.

2 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 quy định của chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

VI CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1 Công cụ tài chính

Công cụ tài chính được ghi nhận theo hướng dẫn tại Thông tư 210/2009/TT-BTC ngày 06/11/2009 của Bộ Tài chính – “ Hướng dẫn Chuẩn mực kế toán quốc tế về trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính”.

Ghi nhận ban đầu

Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó.

Tài sản tài chính của công ty bao gồm tiền, các khoản đầu tư, phải thu khách hàng, phải thu khác.

Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc trừ đi các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó.

Công nợ tài chính của công ty bao gồm các khoản vay, các khoản phải trả người bán, phải trả khác, chi phí phải trả.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

2 Các giao dịch bằng ngoại tệ

Công ty có nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ thực hiện ghi sổ kế toán và lập Báo cáo tài chính theo một đơn vị tiền tệ thống nhất là Đồng Việt Nam. Việc quy đổi đồng ngoại tệ ra Đồng Việt Nam căn cứ vào:

- Tỷ giá giao dịch thực tế;
- Tỷ giá ghi sổ kế toán.

- Trường hợp có ngoại tệ nhập quỹ tiền mặt hoặc gửi vào ngân hàng được quy đổi ngoại tệ ra Đồng Việt Nam theo tỷ giá hối đoái tại ngày giao dịch hoặc tỷ giá mua do Ngân hàng Thương mại giao dịch công bố tại thời điểm phát sinh để ghi sổ kế toán.

- Trường hợp mua ngoại tệ về nhập quỹ tiền mặt, gửi vào Ngân hàng hoặc thanh toán công nợ ngoại tệ bằng Đồng Việt Nam thì được quy đổi ngoại tệ ra đồng Việt Nam theo tỷ giá mua hoặc tỷ giá thanh toán.

- Nhóm tài sản vốn bằng tiền có nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi ra Đồng Việt Nam, đồng thời theo dõi chi tiết ngoại tệ theo từng nguyên tệ và được phản ánh trên tài khoản ngoại bảng.

Chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ được kết chuyển vào doanh thu hoặc chi phí tài chính trong năm tài chính.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật, số dư ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế, là tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính..

3 Nguyên tắc ghi nhận các khoản Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian đáo hạn không quá 03 tháng, 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.

4 Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

4.1 Đầu tư vào công ty con, công ty liên kết

Cho mục đích báo cáo tài chính này, các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí có liên quan.

Dự phòng giảm giá khoản đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, ngoại trừ trường hợp khoản lỗ nằm trong dự kiến của Công ty khi quyết định đầu tư. Dự phòng giảm giá khoản đầu tư được hoàn nhập khi đơn vị nhận đầu tư sau đó tạo ra lợi nhuận để bù đắp cho các khoản lỗ trước đó đã được trích lập dự phòng. Khoản dự phòng chỉ được hoàn nhập trong phạm vi không làm giá trị ghi sổ của khoản đầu tư vượt quá giá trị của chúng trong điều kiện giả định không có khoản dự phòng nào được trích lập.

4.2 Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh là chứng khoán do công ty nắm giữ cho mục đích kinh doanh tức là mua để bán lại. Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua cộng các chi phí liên quan trực tiếp. Sau ghi nhận ban đầu, chứng khoán được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh. Dự phòng được lập khi giá thị trường của chứng khoán kinh doanh thấp hơn giá trị ghi sổ. Sau khi khoản dự phòng này được lập, nếu giá trị thị trường của chứng

khoản kinh doanh tăng lên thì khoản dự phòng sẽ được hoàn nhập. Khoản dự phòng được hoàn nhập trong phạm vi không làm giá trị ghi sổ của các chứng khoán hiện có vượt quá giá trị ghi sổ khi giá định không có khoản dự phòng nào được ghi nhận.

4.3 Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi 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.

4.4 Các khoản cho vay

Các khoản cho vay theo kế ước giữa các bên nhưng không được giao dịch mua, bán trên thị trường như chứng khoán. Tùy theo từng hợp đồng, các khoản cho vay theo kế ước có thể được thu hồi một lần tại thời điểm đáo hạn hoặc thu hồi dần từng kỳ.

Đối với các khoản cho vay, nếu chưa được lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật, kế toán tiến hành đánh giá khả năng thu hồi. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản cho vay có thể không thu hồi được, kế toán tiến hành ghi nhận số tổn thất vào chi phí tài chính trong kỳ. Trường hợp số tổn thất không thể xác định được một cách đáng tin cậy, kế toán tiến hành thuyết minh trên Báo cáo tài chính về khả năng thu hồi của khoản cho vay.

4.5 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí có liên quan. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá khoản đầu tư. Dự phòng giảm giá khoản đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, ngoại trừ trường hợp khoản lỗ nằm trong dự kiến của Công ty khi quyết định đầu tư. Dự phòng giảm giá khoản đầu tư được hoàn nhập khi đơn vị nhận đầu tư sau đó tạo ra lợi nhuận để bù đắp cho các khoản lỗ trước đó đã được trích lập dự phòng. Khoản dự phòng chỉ được hoàn nhập trong phạm vi không làm giá trị ghi sổ của khoản đầu tư vượt quá giá trị của chúng trong điều kiện giá định không có khoản dự phòng nào được trích lập.

5 Nguyên tắc kế toán Nợ phải thu

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc:

a. Phải thu của khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán, như: Phải thu về bán hàng, cung cấp dịch vụ, thanh lý, nhượng bán tài sản (TSCĐ, BĐSĐT, các khoản đầu tư tài chính) giữa Công ty và người mua (là đơn vị độc lập với người bán, gồm cả các khoản phải thu giữa công ty mẹ và công ty con, liên doanh, liên kết).

b. Phải thu khác gồm các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán, như:

- Các khoản phải thu tạo ra doanh thu hoạt động tài chính, như: khoản phải thu về lãi cho vay, tiền gửi, cổ tức và lợi nhuận được chia;
- Các khoản phải thu không mang tính thương mại như cho mượn tài sản, phải thu về tiền phạt, bồi thường, tài sản thiếu chờ xử lý...

Khi lập Báo cáo tài chính, kế toán căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu để phân loại là dài hạn hoặc ngắn hạn.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho từng khoản phải thu khó đòi căn cứ theo quy định tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7/12/2009.

Việc xác định các khoản cần lập dự phòng phải thu khó đòi được căn cứ vào các khoản mục được phân loại là phải thu ngắn hạn, dài hạn của Bảng cân đối kế toán. Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho từng khoản phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

6 Nguyên tắc kế toán Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí khác liên quan trực tiếp phát sinh để có được hàng tồn ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp nhập trước xuất trước.

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

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

7 Nguyên tắc kế toán Tài sản cố định và khấu hao tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận 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.

Phương pháp khấu hao áp dụng : TSCĐ khấu hao theo phương pháp đường thẳng để trừ dần nguyên giá tài sản cố định theo thời gian hữu dụng ước tính, phù hợp theo Thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính.

8 Nguyên tắc kế toán các khoản Chi phí trả trước

Các chi phí trả trước chỉ liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh năm tài chính hiện tại được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn và được tính vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính.

Các chi phí sau đây đã phát sinh trong năm tài chính nhưng được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong nhiều năm:

- Chi phí công cụ dụng cụ; Chi phí bảo hiểm..

- Chi phí sửa chữa thiết bị khai thác; Các chi phí khác

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ hạch toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

9 Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc:

a. Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán (là đơn vị độc lập với người mua, gồm cả các khoản phải trả giữa công ty mẹ và công ty con, công ty liên doanh, liên kết).

b. Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ:

- Các khoản phải trả liên quan đến chi phí tài chính, như: khoản phải trả về lãi vay, cổ tức và lợi nhuận phải trả, chi phí hoạt động đầu tư tài chính phải trả;
- Các khoản phải trả không mang tính thương mại như phải trả do mượn tài sản, phải trả về tiền phạt, bồi thường, tài sản thừa chờ xử lý, phải trả về các khoản BHXH, BHYT, BHTN, KPCĐ...

Khi lập Báo cáo tài chính, kế toán căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả để phân loại là dài hạn hoặc ngắn hạn. Khi có các bằng chứng cho thấy một khoản tổn thất có khả năng chắc chắn xảy ra, kế toán ghi nhận ngay một khoản phải trả theo nguyên tắc thận trọng.

10 Nguyên tắc kế toán Chi phí phải trả

Các khoản chi phí thực tế chưa phát sinh nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Khi các chi phí đó phát sinh, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

11 Nguyên tắc kế toán Vốn chủ sở hữu

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

Các quỹ thuộc vốn chủ sở hữu được phân phối từ lợi nhuận sau thuế của công ty, trong quá trình hoạt động, các nguồn quỹ này được quản lý và sử dụng theo điều lệ của công ty.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

12 Nguyên tắc kế toán 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 kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi 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.

Đối với trường hợp cho thuê tài sản, có nhận trước tiền cho thuê của nhiều kỳ thì việc ghi nhận doanh thu được thực hiện theo nguyên tắc phân bổ số tiền cho thuê nhận trước phù hợp với thời gian cho thuê. Trường hợp thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, doanh nghiệp có thể lựa chọn phương pháp ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước nếu thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- + Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và doanh nghiệp cho thuê không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức;
- + Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản;
- + Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê;
- + Doanh nghiệp cho thuê phải ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.

Các doanh nghiệp ghi nhận doanh thu trên tổng số tiền nhận trước trong trường hợp này phải thuyết minh trên Báo cáo tài chính về:

+ Chênh lệch về doanh thu và lợi nhuận nếu ghi nhận theo phương pháp phân bổ dần theo thời gian cho thuê;

+ Ảnh hưởng của việc ghi nhận doanh thu trong kỳ đối với khả năng tạo tiền, rủi ro trong việc suy giảm doanh thu, lợi nhuận của các kỳ trong tương lai.

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.

Thu nhập khác

Phản ánh các khoản thu nhập khác ngoài hoạt động sản xuất, kinh doanh của doanh nghiệp, bao gồm:

- Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý TSCĐ;
- Thu nhập từ nghiệp vụ bán và thuê lại tài sản;
- Các khoản thuế phải nộp khi bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ nhưng sau đó được giảm, được hoàn (thuế xuất khẩu được hoàn, thuế GTGT, TTĐB, BVMT phải nộp nhưng sau đó được giảm);
- Thu tiền bồi thường của bên thứ ba để bù đắp cho tài sản bị tổn thất (ví dụ thu tiền bảo hiểm được bồi thường, tiền đền bù đi dời cơ sở kinh doanh và các khoản có tính chất tương tự);
- Thu tiền phạt do khách hàng vi phạm hợp đồng;
- Các khoản thu nhập khác ngoài các khoản nêu trên.

13 Nguyên tắc kế toán Giá vốn

Phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ bán trong kỳ.

Khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính vào giá vốn hàng bán trên cơ sở số lượng hàng tồn kho và phần chênh lệch giữa giá trị thuần có thể thực hiện được nhỏ hơn giá gốc hàng tồn kho.

Đối với phần giá trị hàng tồn kho hao hụt, mất mát, kế toán tính ngay vào giá vốn hàng bán (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có).

Đối với chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho, kế toán tính ngay vào giá vốn hàng bán (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

Các khoản thuế nhập khẩu, thuế tiêu thụ đặc biệt, thuế bảo vệ môi trường đã tính vào giá trị hàng mua, nếu khi xuất bán hàng hóa mà các khoản thuế đó được hoàn lại thì được ghi giảm giá vốn hàng bán.

Các khoản chi phí giá vốn hàng bán không được coi là chi phí tính thuế TNDN theo quy định của Luật thuế nhưng có đầy đủ hóa đơn chứng từ và đã hạch toán đúng theo Chế độ kế toán Công ty không ghi giảm chi phí kế toán mà chỉ điều chỉnh trong quyết toán thuế TNDN để làm tăng số thuế TNDN phải nộp.

14 Nguyên tắc kế toán Chi phí tài chính

Phản ánh những khoản chi phí hoạt động tài chính bao gồm các khoản chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí cho vay và đi vay vốn, chi phí góp vốn liên doanh, liên kết, lỗ 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 chi phí tài chính không được coi là chi phí tính thuế TNDN theo quy định của Luật thuế nhưng có đầy đủ hóa đơn chứng từ và đã hạch toán đúng theo Chế độ kế toán Công ty không ghi giảm chi phí kế toán mà chỉ điều chỉnh trong quyết toán thuế TNDN để làm tăng số thuế TNDN phải nộp.

15 Nguyên tắc kế toán Chi phí quản lý doanh nghiệp, chi phí bán hàng

Các khoản chi phí ghi nhận là chi phí bán hàng bao gồm: Các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm, hoa hồng bán hàng, chi phí bảo hành sản phẩm, hàng hoá, chi phí bảo quản, đóng gói, vận chuyển,...

Các khoản chi phí ghi nhận là chi phí quản lý doanh nghiệp bao gồm: Các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, thuế môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng...)

16 Nguyên tắc kế toán Các khoản thuế

Chi phí thuế Thu nhập doanh nghiệp hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN.

Thuế TNDN áp dụng mức thuế suất 20% theo Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Thuế TNDN.

THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC
V . KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

| | <u>Số cuối kỳ</u> | <u>Số đầu kỳ</u> |
|---------------------------------------------------|-----------------------|------------------------|
| <i>Đơn vị tính: đồng</i> | | |
| 01 . TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN | | |
| Tiền mặt | 7.454.811.612 | 908.028.416 |
| Tiền gửi ngân hàng | 522.018.822 | 75.594.050.458 |
| Tiền gửi tiết kiệm | | 201.000.000.000 |
| Cộng | 7.976.830.434 | 277.502.078.874 |
| | | |
| 02 . PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG | <u>Số cuối kỳ</u> | <u>Số đầu kỳ</u> |
| a/ Ngắn hạn | 72.274.118.187 | 217.290.727.046 |
| Công ty CP Thương Mại Sản Xuất Và Đầu Tư Hà Thành | 60.147.532.247 | 11.574.798.476 |
| Công ty CP PTDV và Địa ốc An Việt Homes | | 29.909.919.990 |
| Công ty cổ phần đầu tư Thăng Long Phú Thọ | 6.569.281.489 | |
| Đặng Văn Giáp | | 60.000.000.000 |
| Trần Diệu Linh | | 49.000.000.000 |
| Nguyễn Thị Như Hoa | | 22.922.000.000 |
| Vũ Thị Thanh Hải | | 30.988.000.000 |
| Các khách hàng khác | 5.557.304.451 | 12.896.008.580 |
| b/ Dài hạn | 2.382.184.000 | |
| Các khách hàng khác | 2.382.184.000 | 2.382.184.000 |
| Cộng (a+b) | 74.656.302.187 | 219.672.911.046 |
| | | |
| 03 . TRẢ TRƯỚC NGƯỜI BÁN | <u>Số cuối kỳ</u> | <u>Số đầu kỳ</u> |
| Công ty CP Thương Mại Sản Xuất Và Đầu Tư Hà Thành | | 6.975.456.983 |
| Công ty CP sản xuất và Xuất Nhập Khẩu Hà Nội | 294.467.864 | 115.831.478 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Kim Hải | 1.648.636.055 | 2.165.000.000 |
| Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh Doanh Hồng Phát | 1.143.177.053 | |
| Công ty CP dây cáp điện HDE Việt nam | 12.200.000.000 | |
| Công ty Cổ phần Đầu Tư HDE Holdings | 15.298.629.191 | |
| Các đối tượng khác | 25.358.485.973 | 33.002.830.117 |
| Cộng | 55.943.396.136 | 42.259.118.578 |

THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC
V . KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

| | <u>Số cuối kỳ</u> | <u>Số đầu kỳ</u> |
|---------------------------------------------------|-----------------------|------------------------|
| <i>Đơn vị tính: đồng</i> | | |
| 01 . TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN | | |
| Tiền mặt | 7.454.811.612 | 908.028.416 |
| Tiền gửi ngân hàng | 522.018.822 | 75.594.050.458 |
| Tiền gửi tiết kiệm | | 201.000.000.000 |
| Cộng | 7.976.830.434 | 277.502.078.874 |
| | | |
| 02 . PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG | <u>Số cuối kỳ</u> | <u>Số đầu kỳ</u> |
| a/ Ngắn hạn | 72.274.118.187 | 217.290.727.046 |
| Công ty CP Thương Mại Sản Xuất Và Đầu Tư Hà Thành | 60.147.532.247 | 11.574.798.476 |
| Công ty CP PTDV và Địa ốc An Việt Homes | | 29.909.919.990 |
| Công ty cổ phần đầu tư Thăng Long Phú Thọ | 6.569.281.489 | |
| Đặng Văn Giáp | | 60.000.000.000 |
| Trần Diệu Linh | | 49.000.000.000 |
| Nguyễn Thị Như Hoa | | 22.922.000.000 |
| Vũ Thị Thanh Hải | | 30.988.000.000 |
| Các khách hàng khác | 5.557.304.451 | 12.896.008.580 |
| b/ Dài hạn | 2.382.184.000 | |
| Các khách hàng khác | 2.382.184.000 | 2.382.184.000 |
| Cộng (a+b) | 74.656.302.187 | 219.672.911.046 |
| | | |
| 03 . TRẢ TRƯỚC NGƯỜI BÁN | <u>Số cuối kỳ</u> | <u>Số đầu kỳ</u> |
| Công ty CP Thương Mại Sản Xuất Và Đầu Tư Hà Thành | | 6.975.456.983 |
| Công ty CP sản xuất và Xuất Nhập Khẩu Hà Nội | 294.467.864 | 115.831.478 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Kim Hải | 1.648.636.055 | 2.165.000.000 |
| Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh Doanh Hồng Phát | 1.143.177.053 | |
| Công ty CP dây cáp điện HDE Việt nam | 12.200.000.000 | |
| Công ty Cổ phần Đầu Tư HDE Holdings | 15.298.629.191 | |
| Các đối tượng khác | 25.358.485.973 | 33.002.830.117 |
| Cộng | 55.943.396.136 | 42.259.118.578 |

04 . PHẢI THU VỀ CHO VAY

| Khoản mục | Số cuối kỳ | | Số đầu kỳ | |
|--------------------------------------------------------------|-----------------------|----------|-----------------------|----------|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| | 51.246.720.100 | | 46.128.160.100 | |
| Phạm Quang Tiến | 1.000.000.000 | | 1.000.000.000 | |
| Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển nông nghiệp Hà Nội (1) | 6.000.000.000 | | 6.000.000.000 | |
| Công ty Cổ phần bất động sản Hoa Anh Đào (2) | 42.920.000.000 | | | |
| Công ty cổ phần đầu tư thời báo chứng khoán Việt Nam | 500.000.000 | | 38.301.440.000 | |
| Công ty TNHH Kỹ thuật xây dựng Hà Nội | 826.720.100 | | 826.720.100 | |
| Cộng | 51.246.720.100 | | 46.128.160.100 | |

(1) Cho Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển nông nghiệp Hà Nội vay theo Hợp đồng thỏa thuận số 43/2021/HĐVT ngày 29/01/2021 số tiền 6 tỷ đồng, lãi suất 8%/ năm . Trả lãi cuối kỳ. Mục đích vay là Nộp tiền thuê đất tại chợ Cầu Diễn và đầu tư xây dựng Chợ Cầu Diễn. Nguồn tiền trả nợ là từ nguồn thu của các hộ kinh doanh đang thuê địa điểm tại Chợ Cầu Diễn.

(2) Cho Công ty Cổ phần Bất Động Sản Hoa Anh Đào vay theo Hợp đồng vay tiền số 1005/2025/HĐVT/TIG-HAD ngày 10/05/2025 với các phụ lục đi kèm số tiền vay 100 tỷ đồng, lãi suất 9%. Mục đích vay là phục vụ hoạt động đầu tư Dự án 108 Nguyễn Trãi

05 . PHẢI THU KHÁC

| Khoản mục | Số cuối kỳ | | Số đầu kỳ | |
|------------------------------------------------------------|------------------------|----------|-----------------------|----------|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| a) Ngắn hạn | 29.936.037.312 | | 7.583.870.099 | |
| Tạm ứng | 309.947.554 | | 479.973.080 | |
| Lãi dự thu ngân, cổ tức được chia | 12.033.171.274 | | 6.682.783.152 | |
| Công ty Cổ phần đầu tư Thăng Long Phú Thọ | 12.885.279.289 | | | |
| Phải thu khác | 4.707.639.195 | | 421.113.867 | |
| b) Dài hạn | 99.156.422.650 | | 20.835.283.250 | |
| Đặt cọc | 5.302.334.000 | | 6.413.433.000 | |
| Công ty TNHH Kỹ thuật xây dựng Hà Nội | 513.627.650 | | 11.081.389.250 | |
| Thoả thuận thực hiện dự án 202 Hồ Tùng Mậu | 32.000.000.000 | | | |
| Hợp tác thực hiện Dự án Vườn Vua | 58.000.000.000 | | | |
| Hợp tác thực hiện Dự án Khu Nhà ở CBCNV Báo Kinh tế Đô thị | 3.340.461.000 | | 3.340.461.000 | |
| Cộng (a+b) | 129.092.459.962 | | 28.419.153.349 | |

06 . HÀNG TỒN KHO

| Khoản mục | Số cuối kỳ | | Số đầu kỳ | |
|-----------------------|------------------------|----------|-----------------------|----------|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| Nguyên vật liệu | 637.798.119 | | 637.798.119 | |
| Công cụ dụng cụ | | | | |
| Hàng hóa | | | | |
| Hàng hóa bất động sản | 12.352.460.784 | | 15.806.792.784 | |
| Chi phí SXKD dở dang | 107.335.272.729 | | 63.031.356.593 | |
| Cộng | 120.325.531.632 | | 79.475.947.496 | |

07 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

| | Số cuối kỳ | Số đầu kỳ |
|------------------------------------|--------------------|--------------------|
| a/ Ngắn hạn | | |
| Chi phí trả trước khác | 511.736.283 | 123.160.813 |
| Chi phí trả trước chờ phân bổ khác | | 88.078.497 |
| b/ Dài hạn | | |
| Công cụ, dụng cụ | 201.021.945 | 20.049.372 |
| Chi phí trả trước chờ phân bổ khác | | 120.119.781 |
| Cộng (a + b) | 712.758.228 | 351.408.463 |

08 . TĂNG GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH (PHỤ LỤC 01)**09 TĂNG GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

| Khoản mục | Bản quyền phát hành |
|------------------------|---------------------|
| <u>Nguyên giá</u> | |
| Số đầu kỳ | 305.000.000 |
| Số cuối kỳ | 305.000.000 |
| <u>Hao mòn lũy kế</u> | |
| Số đầu kỳ | 305.000.000 |
| Tăng do trích khấu hao | |
| Số cuối kỳ | 305.000.000 |
| <u>Giá trị còn lại</u> | |
| Số đầu kỳ | |
| Số cuối kỳ | |

10 . TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

| Khoản mục | Số cuối kỳ | | Số đầu kỳ | |
|----------------------|------------|----------|-----------------------|----------|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| Chi phí SXKD dở dang | | | 26.854.804.278 | |
| Cộng | | | 26.854.804.278 | |

11 . ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (PHỤ LỤC 02)

| 12 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN | Số cuối kỳ | Số đầu kỳ |
|--------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| a/ Ngắn hạn | 68.802.897.171 | 85.916.836.304 |
| Công ty TNHH Đầu tư sản xuất Bảo Ngọc miền Bắc | 284.382.091 | 15.870.906.251 |
| Công ty Cổ phần Á Long | 1.465.750.022 | 8.056.838.880 |
| Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng và Thương mại Thành An | 7.476.072.392 | 7.476.072.392 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Giáo dục Đông Dương | 6.382.854.794 | 6.682.854.794 |
| Công ty CP ĐT Xây dựng Trường Sinh Sơn La | 6.048.371.896 | 6.548.371.896 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Công nghiệp ICIC | 5.357.546.351 | 5.357.546.351 |
| Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Pidi | 4.741.949.542 | 4.741.949.542 |
| Các đối tượng khác | 37.045.970.083 | 31.182.296.198 |
| b/ Dài hạn | | |
| Các nhà cung cấp khác | | |
| Cộng (a+b) | 68.802.897.171 | 85.916.836.304 |

13 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

| | Số cuối kỳ | Số đầu kỳ |
|--------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| a/ Ngắn hạn | 20.048.212.149 | 20.264.000.000 |
| Công ty CP MBLAND INVEST(*) | 20.000.000.000 | 20.000.000.000 |
| Khách hàng khác | 212.149 | |
| Công ty CP SX và XNK Hà Nội | 48.000.000 | 264.000.000 |
| b/ Dài hạn | | 17.711.802.890 |
| Công ty CP Đầu tư Thăng Long Phú Thọ | | 16.848.112.990 |
| Khách hàng khác | | 863.689.900 |
| Cộng (a+b) | 20.048.212.149 | 37.975.802.890 |

(*) Nhận ứng trước theo hợp đồng số 186/2019/HĐHTĐT về việc hợp tác đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, thuộc một phần khu du lịch sinh thái Vườn Vua.

14 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

| Chỉ tiêu | Số đầu kỳ | Số phải nộp | Số đã trả | Số cuối kỳ |
|----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| THUẾ PHẢI NỘP | 47.084.035.776 | 36.442.221.586 | 63.045.006.672 | 20.481.250.690 |
| Thuế GTGT | 5.764.083.179 | 6.762.419.906 | 12.179.043.292 | 347.459.793 |
| Thuế TNDN | 41.185.265.284 | 29.126.278.902 | 50.238.244.149 | 20.073.300.037 |
| Thuế TNCN | 134.687.313 | 553.522.778 | 627.719.231 | 60.490.860 |
| Thuế khác | 22.528.937 | 3.000.000 | 11.689.257 | 31.218.194 |

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.

| | <u>Số cuối kỳ</u> | <u>Số đầu kỳ</u> | | |
|------------------------------------------------------------------|----------------------|--------------------------|-------------------|--------------------------|
| 15 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ | | | | |
| Ngắn hạn | | | | |
| Chi phí lãi vay | 1.378.179.777 | 28.659.000 | | |
| Chi phí trích trước khác | 540.000.000 | 472.424.606 | | |
| Cộng | <u>1.918.179.777</u> | <u>501.083.606</u> | | |
| 16 . PHẢI TRẢ KHÁC | | | | |
| a/Ngắn hạn | <u>1.518.594.841</u> | <u>18.023.051.150</u> | | |
| BHXH, BHYT, BHTN | 41.515.919 | 76.726.368 | | |
| Đặt cọc mua bán nhà liền kề Đại Mỗ | | | | |
| Phải trả khác | 1.037.078.922 | 1.046.324.782 | | |
| Phải trả thuế TNDN theo HĐ HTKD | 440.000.000 | 16.900.000.000 | | |
| b/Dài hạn | | | | |
| Phải trả khác | | | | |
| Cộng | <u>1.518.594.841</u> | <u>18.023.051.150</u> | | |
| 17 . VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (PHỤ LỤC 03) | | | | |
| 18 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN | <u>Số cuối kỳ</u> | <u>Số đầu kỳ</u> | | |
| Ngắn hạn | | | | |
| Dự án Đại Mỗ | | 50.947.356.682 | | |
| Cộng | | <u>50.947.356.682</u> | | |
| Dài hạn | <u>Số cuối kỳ</u> | <u>Số đầu kỳ</u> | | |
| Dự án Đại Mỗ | | | | |
| Tòa nhà Viettel Quảng Ngãi | 2.366.086.182 | 2.366.086.182 | | |
| Cộng | <u>2.366.086.182</u> | <u>2.366.086.182</u> | | |
| 19 . VỐN CHỦ SỞ HỮU | | | | |
| 19.1 Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu (Phụ lục 04) | | | | |
| 19.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu | | | | |
| Danh sách cổ đông góp vốn | Tỉ lệ(%) | Số cuối kỳ | Tỉ lệ(%) | Số đầu kỳ |
| Vốn góp của các cổ đông | 100 | 1.936.062.050.000 | 100 | 1.936.062.050.000 |
| Cộng | 100 | <u>1.936.062.050.000</u> | 100 | <u>1.936.062.050.000</u> |
| 19.3 Các giao dịch về Vốn chủ sở hữu | | Kỳ này | Kỳ trước | |
| Vốn góp đầu năm | | 1.936.062.050.000 | 1.760.064.850.000 | |
| Vốn góp tăng trong kỳ | | | | |
| Vốn góp giảm trong kỳ | | | | |
| Vốn góp cuối kỳ | | 1.936.062.050.000 | 1.760.064.850.000 | |

| | <u>Số cuối kỳ</u> | <u>Số đầu kỳ</u> |
|---------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| 19.4 Cổ phiếu | | |
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành | 193.606.205 | 193.606.205 |
| Số lượng cổ phiếu đã chào bán ra công chúng | | |
| Cổ phiếu phổ thông | 193.606.205 | 193.606.205 |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành | | |
| Cổ phiếu phổ thông | 193.606.205 | 193.606.205 |
| Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành | 10.000 đ/CP | 10.000 đ/CP |
| 19.5 Các Quỹ của doanh nghiệp | <u>Số cuối kỳ</u> | <u>Số đầu kỳ</u> |
| Quỹ Đầu tư phát triển | 7.150.700.951 | 7.150.700.951 |
| Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | 1.065.033.362 | 1.065.033.362 |
| Cộng | 8.215.734.313 | 8.215.734.313 |

**THUYẾT MINH BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC
VI TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH**

| | | |
|------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| 01 . DOANH THU | <u>Kỳ này</u> | <u>Kỳ trước</u> |
| Hoạt động cung cấp dịch vụ, thương mại | 140.153.911.472 | 344.191.541.267 |
| Hoạt động KD Bất động sản | 66.915.516.724 | 25.259.844.638 |
| Lợi nhuận từ hợp tác đầu tư | | |
| Cộng | 207.069.428.196 | 369.451.385.905 |
| 02 . CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU | <u>Kỳ này</u> | <u>Kỳ trước</u> |
| Hàng bán bị trả lại | | |
| Cộng | | |
| 03 . DOANH THU THUẬN | <u>Kỳ này</u> | <u>Kỳ trước</u> |
| Hoạt động cung cấp dịch vụ, thương mại | 140.153.911.472 | 344.191.541.267 |
| Hoạt động KD Bất động sản | 66.915.516.724 | 25.259.844.638 |
| Hoạt động hợp tác kinh doanh | | |
| Cộng | 207.069.428.196 | 369.451.385.905 |
| 04 . GIÁ VỐN | <u>Kỳ này</u> | <u>Kỳ trước</u> |
| Hoạt động cung cấp dịch vụ, thương mại | 133.097.604.007 | 321.113.949.286 |
| Hoạt động KD Bất động sản | 11.788.601.503 | 1.275.747.326 |
| Cộng | 144.886.205.510 | 322.389.696.612 |
| 05 . DOANH THU TÀI CHÍNH | <u>Kỳ này</u> | <u>Kỳ trước</u> |
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay, phí UTĐT | 7.449.932.298 | 25.707.030.742 |
| Lãi hoạt động hợp tác đầu tư | | |
| Cổ tức nhận được | | |
| Lãi hoạt động chuyển nhượng cổ phần | | |
| Cộng | 7.449.932.298 | 25.707.030.742 |

| | <u>Kỳ này</u> | <u>Kỳ trước</u> |
|-----------------------------------------------|-----------------------|-------------------------|
| 06 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH | | |
| Chi phí lãi vay | 4.523.853.379 | 78.468.844.354 |
| Chi phí khác | 3.478 | |
| Trích lập dự phòng khoản đầu tư | 2.916.129.004 | |
| Cộng | 7.439.985.861 | 78.468.844.354 |
| 07 . CHI PHÍ BÁN HÀNG | | |
| Tiền lương | 65.094.060 | 75.773.860 |
| Chi phí khác | 4.703.280.000 | |
| Cộng | 4.768.374.060 | 75.773.860 |
| 08 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP | | |
| Chi phí tiền lương | 2.913.084.684 | 2.043.287.763 |
| Chi phí khấu hao | 765.671.210 | 407.680.369 |
| Chi phí mua ngoài, chi phí bằng tiền khác | 2.594.580.554 | 3.432.093.796 |
| Cộng | 6.273.336.448 | 5.883.061.928 |
| 10 . CHI PHÍ KHÁC | | |
| Chi tài trợ, từ thiện nhân đạo | | |
| Chi phí khác | 844.311.772 | 219.783.113 |
| Cộng | 844.311.772 | 219.783.113 |
| 11 CHI PHÍ THUẾ TNDN | | |
| Tổng thu nhập trước thuế (1) | 50.325.873.324 | (11.878.792.233) |
| Các khoản điều chỉnh tăng (2) | 1.619.000.655 | 24.000.000 |
| <i>Phụ cấp HDQT và BKS không chuyên trách</i> | <i>24.000.000</i> | <i>24.000.000</i> |
| <i>Chi phí không được trừ khác</i> | <i>1.595.000.655</i> | |
| Các khoản điều chỉnh giảm(3) | | (936.481.122) |
| Tổng thu nhập tính thuế (4=1+2-3) | 51.944.873.979 | (10.918.311.111) |
| Thuế TNDN theo thuế suất phổ thông | 10.388.974.796 | (2.183.662.222) |
| Thuế TNDN điều chỉnh kỳ trước | | |
| Thuế TNDN phải nộp | 10.388.974.796 | (2.183.662.222) |
| 12 . CHI PHÍ SXKD THEO YẾU TỐ | | |
| Chi phí nguyên vật liệu | | |
| Chi phí nhân công | 2.974.618.744 | 2.119.061.623 |
| Chi phí khấu hao TSCĐ | 798.995.075 | 407.680.369 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài, bằng tiền khác | 7.268.096.689 | 3.432.093.796 |
| Cộng | 11.041.710.508 | 5.958.835.788 |

| 13 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH | Giá trị ghi sổ kế toán | |
|------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | Số cuối kỳ | Số đầu kỳ |
| a) Tài sản tài chính | | |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 7.976.830.434 | 277.502.078.874 |
| Phải thu khách hàng | 74.656.302.187 | 219.672.911.046 |
| Phải thu khác | 129.092.459.962 | 28.419.153.349 |
| Phải thu về cho vay | 51.246.720.100 | 46.128.160.100 |
| Đầu tư tài chính | 2.612.289.031.929 | 2.268.842.954.337 |
| Cộng | 2.875.261.344.612 | 2.840.565.257.706 |
| b) Công nợ tài chính | | |
| Các khoản vay và nợ thuê tài chính | 327.068.385.781 | 248.619.084.800 |
| Phải trả người bán | 68.802.897.171 | 85.916.836.304 |
| Chi phí phải trả | 1.918.179.777 | 501.083.606 |
| Phải trả khác | 1.518.594.841 | 18.023.051.150 |
| Cộng | 399.308.057.570 | 353.060.055.860 |

Quản lý rủi ro tài chính

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (gồm rủi ro lãi suất, rủi ro về giá), rủi ro tín dụng, rủi ro thanh khoản. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa các rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính này.

Quản lý rủi ro lãi suất

Công ty chịu rủi ro lãi suất phát sinh từ các khoản vay chịu lãi suất đã ký. Công ty chịu rủi ro lãi suất khi vay vốn theo lãi suất thả nổi và lãi suất cố định. Rủi ro này công ty quản trị bằng cách duy trì ở mức độ hợp lý các khoản vay theo lãi suất cố định và lãi suất thả nổi.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng xảy ra khi khách hàng hoặc đối tác không đáp ứng được các nghĩa vụ trong hợp đồng dẫn đến các tổn thất tài chính cho công ty. Công ty có chính sách tín dụng phù hợp và thường xuyên theo dõi tình hình để đánh giá xem công ty có chịu rủi ro tín dụng hay không.

Rủi ro thanh khoản

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo có đủ nguồn vốn để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính hiện tại và tương lai. Tính thanh khoản cũng được công ty quản lý nhằm đảm bảo mức phụ trội giữa công nợ đến hạn và tài sản đến hạn trong kỳ ở mức có thể kiểm soát được với số vốn mà công ty tin rằng có thể tạo ra trong kỳ đó. Chính sách của Công ty là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thanh khoản hiện tại và dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo Công ty duy trì đủ mức dự phòng tiền mặt, tiền gửi ngân hàng, các khoản vay nhằm đáp ứng các quy định về tính thanh khoản ngắn và dài hạn.

Bảng dưới đây trình bày chi tiết các mức đáo hạn theo hợp đồng còn lại đối với công nợ tài chính phi phát sinh và thời hạn thanh toán như đã thỏa thuận. Bảng dưới đây được trình bày dựa trên dòng tiền chưa chiết khấu của công nợ tài chính tính theo ngày sớm nhất mà công ty phải trả.

| Chỉ tiêu | Từ 1 năm trở xuống | Trên 1 năm đến 5 năm | Tổng cộng |
|--------------------------|------------------------|-------------------------|------------------------|
| Số đầu kỳ | | | |
| Phải trả người bán | 85.916.836.304 | | 85.916.836.304 |
| Chi phí phải trả | 501.083.606 | | 501.083.606 |
| Phải trả khác | 18.023.051.150 | | 18.023.051.150 |
| Vay và nợ thuê tài chính | 200.079.476.300 | 48.539.608.500 | 248.619.084.800 |
| Cộng | 304.520.447.360 | 48.539.608.500 | 353.060.055.860 |

| Chỉ tiêu | Từ 1 năm trở xuống | Trên 1 năm đến 5 năm | Tổng cộng |
|--------------------------|------------------------|-------------------------|------------------------|
| Số cuối năm | | | |
| Phải trả người bán | 68.802.897.171 | | 68.802.897.171 |
| Chi phí phải trả | 1.918.179.777 | | 1.918.179.777 |
| Phải trả khác | 1.518.594.841 | | 1.518.594.841 |
| Vay và nợ thuê tài chính | 322.985.985.781 | 4.082.400.000 | 327.068.385.781 |
| Cộng | 395.225.657.570 | 4.082.400.000 | 399.308.057.570 |

THÔNG TIN BỔ SUNG**VII. CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LCTT**

| | | |
|----------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| 01 . Số tiền thực vay trong kỳ | Kỳ này | Kỳ trước |
| Tiền vay theo các KU thông thường | 483.534.248.426 | 201.730.304.600 |
| Cộng | 483.534.248.426 | 201.730.304.600 |
| 02 . Số tiền đã thực trả gốc vay | Kỳ này | Kỳ trước |
| Tiền trả nợ gốc vay theo các KU thông thường | 408.286.248.426 | 200.000.000.000 |
| Cộng | 408.286.248.426 | 200.000.000.000 |

VIII/ THÔNG TIN KHÁC**01 . SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN**

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán quý 4 năm 2025 đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính này.

02 . NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ CÁC BÊN LIÊN QUAN**2.1 GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

| Bên liên quan | Mối quan hệ |
|-------------------------------------------|-------------|
| Công ty Cổ phần Đầu tư Thăng Long Phú Thọ | Công ty con |
| Công ty TNHH Quốc tế TLG | Công ty con |
| Công ty TNHH Sử dụng Bất động sản RE-G | Công ty con |
| Công ty Cổ phần Bất động sản Hoa Anh Đào | Công ty con |

| | |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| Công ty cổ phần Công Nghệ & Thương mại Hàng Hiệu Việt | Công ty con |
| Chi nhánh Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long - Chi nhánh Chi nhánh | |
| Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản và Năng lượng tái tạo Việt Nam | Công ty liên kết của Công ty con |
| Công ty Cổ phần Quốc tế TIG Global | Công ty liên kết của Công ty con |
| Công ty Cổ phần phân phối HDE | Công ty liên kết của Công ty con |
| Công ty Cổ phần Sản xuất và Xuất Nhập Khẩu Hà Nội | Công ty liên kết của Công ty con |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch và Thương mại Cửa Tùng | Người đại diện là vợ Chủ tịch HĐQT |
| Công ty TNHH Bất động sản Cavaland | Chủ tịch HĐQT là cổ đông của Công ty |
| Công ty Cổ phần Chứng khoán Đầu tư tài chính Việt Nam | Chung thành viên HĐQT |
| Bà Hồ Thanh Hương | Vợ Chủ tịch HĐQT |

a) . Giao dịch bán

| <u>Tên công ty</u> | <u>Mối quan hệ</u> | <u>Kỳ này</u> | <u>Kỳ trước</u> |
|-----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------|--------------------|
| Công ty CP Đầu tư Thăng Long Phú Thọ | Công ty con | 5.798.302.100 | 105.000.000 |
| Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản và Năng lượng tái tạo Việt Nam | Công ty liên kết của Công ty con | 90.000.000 | |
| Công ty CP phân phối HDE | Công ty liên kết của Công ty con | 49.090.908 | 49.090.908 |
| Công ty Cổ phần Sản xuất và Xuất Nhập Khẩu Hà Nội | Công ty liên kết của Công ty con | 49.090.908 | 49.090.908 |
| Cộng | | 5.986.483.916 | 203.181.816 |

b) Giao dịch lãi tài chính

| <u>Tên công ty</u> | <u>Mối quan hệ</u> | <u>Kỳ này</u> | <u>Kỳ trước</u> |
|------------------------------------------|--------------------|----------------------|-----------------------|
| Công ty CP Đầu tư Thăng Long Phú Thọ | Công ty con | 889.397.260 | 14.161.277.072 |
| Công ty Cổ phần Bất động sản Hoa Anh Đào | Công ty con | 466.727.672 | |
| Cộng | | 1.356.124.932 | 14.161.277.072 |

c) Giao dịch lãi hợp tác

| <u>Tên công ty</u> | <u>Mối quan hệ</u> | <u>Kỳ này</u> | <u>Kỳ trước</u> |
|--------------------------------------|--------------------|---------------|-----------------|
| Công ty CP Đầu tư Thăng Long Phú Thọ | Công ty con | | |
| Cộng | | | |

2.2. SƠ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**a) . Nợ phải thu**

| <u>Tên công ty</u> | <u>Mối quan hệ</u> | <u>Số cuối kỳ</u> | <u>Số đầu kỳ</u> |
|-----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------|-----------------------|
| Công ty CP Đầu tư Thăng Long Phú Thọ | Công ty con | 6.569.281.489 | 16.848.112.990 |
| Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản và Năng lượng tái tạo Việt Nam | Công ty liên kết của Công ty con | 99.000.000 | |
| Công ty CP phân phối HDE Cộng | Công ty liên kết của Công ty con | 54.000.000 | |
| | | 6.722.281.489 | 16.848.112.990 |

b) Nợ phải thu về cho vay

| <u>Tên công ty</u> | <u>Mối quan hệ</u> | <u>Số cuối kỳ</u> | <u>Số đầu kỳ</u> |
|------------------------------------------|--------------------|-----------------------|------------------|
| Công ty Cổ phần Bất động sản Hoa Anh Đào | Công ty con | 42.920.000.000 | |
| Cộng | | 42.920.000.000 | |

c) . Nợ phải trả - Người mua trả trước

| <u>Tên công ty</u> | <u>Mối quan hệ</u> | <u>Số cuối kỳ</u> | <u>Số đầu kỳ</u> |
|---------------------------------------------------|----------------------------------|-------------------|--------------------|
| Công ty Cổ phần Sản xuất và Xuất Nhập Khẩu Hà Nội | Công ty liên kết của Công ty con | 48.000.000 | 264.000.000 |
| Cộng | | 48.000.000 | 264.000.000 |

d) . Nợ phải trả - Trả trước người bán

| <u>Tên công ty</u> | <u>Mối quan hệ</u> | <u>Số cuối kỳ</u> | <u>Số đầu kỳ</u> |
|---------------------------------------------------|----------------------------------|--------------------|--------------------|
| Công ty Cổ phần Sản xuất và Xuất Nhập Khẩu Hà Nội | Công ty liên kết của Công ty con | 294.467.864 | 115.831.478 |
| Cộng | | 294.467.864 | 115.831.478 |

e) . Nợ phải thu khác

| <u>Tên công ty</u> | <u>Mối quan hệ</u> | <u>Số cuối kỳ</u> | <u>Số đầu kỳ</u> |
|-------------------------------------------------------|--------------------|-----------------------|-------------------|
| Công ty CP Đầu tư Thăng Long Phú Thọ | Công ty con | 70.885.279.289 | 62.728.764 |
| Công ty cổ phần Công Nghệ & Thương mại Hàng Hiệu Việt | Công ty con | 40.000.000 | |
| Công ty Cổ phần Bất động sản Hoa Anh Đào | Công ty con | 1.615.963.560 | |
| Cộng | | 72.541.242.849 | 62.728.764 |

f) . Nợ phải trả khác

| <u>Tên công ty</u> | <u>Mối quan hệ</u> | <u>Số cuối kỳ</u> | <u>Số đầu kỳ</u> |
|--------------------------------------|--------------------|--------------------|-----------------------|
| Công ty CP Đầu tư Thăng Long Phú Thọ | Công ty con | 440.000.000 | 16.900.000.000 |
| Cộng | | 440.000.000 | 16.900.000.000 |

THU NHẬP BAN TỔNG GIÁM ĐỐC, HĐQT,
3 . BAN KIỂM SOÁT

| | <u>Kỳ này</u> | <u>Kỳ trước</u> |
|----------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Tổng thu nhập của HĐQT và Ban Giám đốc | 464.309.300 | 420.722.600 |
| Tổng Thu nhập của Ban Kiểm soát | 24.000.000 | 24.000.000 |
| Cộng | 488.309.300 | 444.722.600 |

4 . BÁO CÁO BỘ PHẬN (PHỤ LỤC 05)

6 . SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh cho các chỉ tiêu của Bảng Cân đối kế toán và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ Quý 4 năm 2025 là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 của công ty đã được kiểm toán;

Số liệu so sánh cho các chỉ tiêu của Báo cáo kết quả kinh doanh Quý 4 năm 2025 là số liệu trên Báo cáo tài chính Quý 4 năm 2024 của công ty tự lập.

Nguyễn Thị Minh Thương
Người lập biểu
TP Hà Nội, ngày 28 tháng 01 năm 2026

Nguyễn Thị Thanh Hương
Kế toán trưởng



Nguyễn Phúc Long
Đại diện Pháp luật
Chủ tịch HĐQT

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐÀU TƯ THĂNG LONG

Tầng 8, Tháp B, Tòa nhà Sông Đà, Đường Phạm Hùng
Phường Từ Liêm, Thành phố Hà Nội

Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng
Quý 4 năm 2025

PHỤ LỤC SỐ 01**08 TĂNG GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

Đơn vị tính: VND

| TT | Chi tiêu | Máy móc, thiết bị | Phương tiện vận tải | Thiết bị dụng cụ quản lý | Tổng cộng tài sản cố định hữu hình |
|------------|--------------------------|-------------------|---------------------|--------------------------|------------------------------------|
| I | Nguyên giá TSCĐ | | | | |
| 1 | Số đầu kỳ | - | 24.587.980.909 | 529.928.073 | 25.117.908.982 |
| 2 | Tăng trong kỳ | - | 8.213.677.680 | 134.518.518 | 8.348.196.198 |
| | - Do mua sắm | - | 8.213.677.680 | 134.518.518 | 8.348.196.198 |
| 3 | Giảm trong kỳ | - | - | - | - |
| | - Do thanh lý | - | - | - | - |
| 4 | Số cuối kỳ | - | 32.801.658.589 | 664.446.591 | 33.466.105.180 |
| II | Hao mòn TSCĐ | | | | |
| 1 | Số đầu kỳ | - | 20.281.042.119 | 529.928.073 | 20.810.970.192 |
| 2 | Tăng trong kỳ | - | 2.443.410.710 | 11.666.088 | 2.455.076.798 |
| | - Do trích khấu hao TSCĐ | - | 2.443.410.710 | 11.666.088 | 2.455.076.798 |
| 3 | Giảm trong kỳ | - | - | - | - |
| | - Do thanh lý | - | - | - | - |
| 4 | Số cuối kỳ | - | 22.724.452.829 | 541.594.161 | 23.266.046.990 |
| III | Giá trị còn lại | | | | |
| 1 | Số đầu kỳ | - | 4.306.938.790 | - | 4.306.938.790 |
| 2 | Số cuối kỳ | - | 10.077.205.760 | 122.852.430 | 10.200.058.190 |

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ THẮNG LONG
Tầng 8, Tháp B, Tòa nhà Sông Đà, Đường Phạm Hùng
Phường Từ Liêm, Thành phố Hà Nội

Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng
Quý 4 năm 2025

| Khoản mục đầu tư | Số cuối kỳ | | Số đầu kỳ | | PHỤ LỤC SỐ 02 | |
|-----------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------------|--------------------------|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá trị hợp lý | Giá gốc | | Dự phòng |
| I ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN | 438.000.000.000 | - | 438.000.000.000 | 195.294.471.688 | - | 195.294.471.688 |
| I Tiền gửi tiết kiệm ngắn hạn | 438.000.000.000 | | 438.000.000.000 | 195.294.471.688 | | 195.294.471.688 |
| II ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN | 2.226.316.867.822 | (52.027.835.893) | 2.174.289.031.929 | 2.113.526.576.200 | (39.978.093.551) | 2.073.548.482.649 |
| I Đầu tư vào Công ty con | 2.021.216.867.822 | (51.788.077.496) | 2.174.289.031.929 | 2.009.593.163.100 | (39.978.093.551) | 1.969.615.069.549 |
| 1.1 Công ty CP Đầu tư Thăng Long Phú Thọ | 1.132.080.000.000 | | 1.132.080.000.000 | 1.132.080.000.000 | | 1.132.080.000.000 |
| 1.2 Công ty TNHH Quốc tế TLG | 222.928.200 | | 222.928.200 | 209.700.000 | | 209.700.000 |
| 1.3 Công ty TNHH Sử dụng Bất động sản RE-G | 48.913.939.622 | | 48.913.939.622 | 37.303.463.100 | | 37.303.463.100 |
| 1.4 Công ty CP Bất động sản Hoa Anh Đào | 840.000.000.000 | (51.788.077.496) | 788.211.922.504 | 840.000.000.000 | (39.978.093.551) | 800.021.906.449 |
| 1.5 Công ty cổ phần Công Nghệ & Thương mại Hàng Hiệu Việt | 5.100.000.000 | (239.758.397) | 4.860.241.603 | | | |
| 1.6 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 200.000.000.000 | | 200.000.000.000 | 103.933.413.100 | | 103.933.413.100 |
| TỔNG CỘNG | 2.664.316.867.822 | (52.027.835.893) | 2.612.289.031.929 | 2.308.821.047.888 | (39.978.093.551) | 2.268.842.954.337 |

PHỤ LỤC SỐ 03

| CHỈ TIÊU | Số cuối kỳ | | | Phát sinh trong kỳ | | | Số đầu kỳ | | |
|-------------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|-------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|--|
| | Giá trị | Số có khả năng trả | Vay vào | Trả nợ vay | Chênh lệch đo chuyển đổi BCTC | Giá trị | Số có khả năng trả | Số có khả năng trả | |
| I VAY NGẮN HẠN | 322.985.985.781 | 322.985.985.781 | 531.855.434.207 | 408.948.924.726 | | 200.079.476.300 | 200.079.476.300 | 200.079.476.300 | |
| I.1 Vay ngắn hạn | 321.819.585.781 | 321.819.585.781 | 530.105.834.207 | 408.365.724.726 | | 200.079.476.300 | 200.079.476.300 | 200.079.476.300 | |
| Ngân hàng TMCP Việt Nam | 200.000.000.000 | 200.000.000.000 | 408.286.248.426 | 408.286.248.426 | | 200.000.000.000 | 200.000.000.000 | 200.000.000.000 | |
| 1 Thương Tín | | | | 79.476.300 | | 79.476.300 | 79.476.300 | 79.476.300 | |
| 2 Công ty TNHH Quốc tế TLG | | | | | | | | | |
| Ngân hàng TMCP Quân đội Chi nhánh Đồng Đa | 50.000.000.000 | 50.000.000.000 | 50.000.000.000 | | | | | | |
| Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín | 20.000.000.000 | 20.000.000.000 | 20.000.000.000 | | | | | | |
| 4 Thương Tín | | | | | | | | | |
| 5 Bà Nguyễn Thị Thu Thủy | 51.819.585.781 | 51.819.585.781 | 51.819.585.781 | | | | | | |
| I.2 Nợ dài hạn đến hạn trả | 1.166.400.000 | 1.166.400.000 | 1.749.600.000 | 583.200.000 | | | | | |
| Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam | 1.166.400.000 | 1.166.400.000 | 1.749.600.000 | 583.200.000 | | | | | |
| 1 Thương Việt Nam | | | | | | | | | |
| II VAY DÀI HẠN | 4.082.400.000 | 4.082.400.000 | 6.119.205.831 | 50.494.295.100 | (82.119.231) | 48.539.608.500 | 48.539.608.500 | 48.539.608.500 | |
| Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam | 4.082.400.000 | 4.082.400.000 | 5.832.000.000 | 1.749.600.000 | | | | | |
| 1 Thương Việt Nam | | | | | | | | | |
| 2 Bà Nguyễn Thị Thu Thủy | | | 287.205.831 | 48.744.695.100 | (82.119.231) | 48.539.608.500 | 48.539.608.500 | 48.539.608.500 | |
| Cộng | 327.068.385.781 | 327.068.385.781 | 537.974.640.038 | 459.443.219.826 | (82.119.231) | 248.619.084.800 | 248.619.084.800 | 248.619.084.800 | |

19.1 - BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG VỐN CHỦ SỞ HỮU

PHỤ LỤC SỐ 03

| Chỉ tiêu | Vốn chủ sở hữu | Thặng dư Vốn cổ phần | Quỹ Khác thuộc vốn chủ sở hữu | Quỹ đầu tư phát triển | Chênh lệch tỷ giá hối đoái | Lợi nhuận sau thuế | Tổng cộng |
|------------------------------|-------------------|-------------------------|----------------------------------|--------------------------|-------------------------------|--------------------|-------------------|
| Năm trước | | | | | | | |
| 1. Số dư đầu kỳ | 1.936.062.050.000 | 15.000.000.000 | 1.065.033.362 | 7.150.700.951 | | 334.034.569.283 | 2.293.312.353.596 |
| 2. Số tăng trong năm | | | | | | 201.836.399.969 | 201.836.399.969 |
| - Tăng vốn | | | | | | 201.836.399.969 | 201.836.399.969 |
| - Lãi(Lỗ) năm nay | | | | | | | |
| 3. Số giảm trong năm | | | | | | | |
| - Phân phối lợi nhuận | | | | | | | |
| 4. Số cuối kỳ | 1.936.062.050.000 | 15.000.000.000 | 1.065.033.362 | 7.150.700.951 | | 535.870.969.252 | 2.495.148.753.565 |
| Năm nay | | | | | | | |
| 1. Số dư đầu kỳ | 1.936.062.050.000 | 15.000.000.000 | 1.065.033.362 | 7.150.700.951 | | 535.870.969.252 | 2.495.148.753.565 |
| 2. Số tăng trong kỳ | | | | | | 110.038.223.273 | 110.038.223.273 |
| - Tăng vốn trong kỳ | | | | | | | |
| - Lãi(Lỗ) kỳ này | | | | | (25.684.755) | 110.038.223.273 | 110.038.223.273 |
| 3. Số giảm trong kỳ | | | | | | (7.199.700) | (32.884.455) |
| - Phân phối lợi nhuận | | | | | | | |
| - Giám khác | | | | | | (7.199.700) | (7.199.700) |
| - Chênh lệch tỷ giá hối đoái | | | | | (25.684.755) | | (25.684.755) |
| 4. Số cuối kỳ | 1.936.062.050.000 | 15.000.000.000 | 1.065.033.362 | 7.150.700.951 | (25.684.755) | 645.901.992.825 | 2.605.154.092.383 |

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐÀU TỬ THẮNG LONG
Tầng 8, Tháp B, Tòa nhà Sông Đà, Đường Phạm Hùng
Phường Từ Liêm, Thành phố Hà Nội

Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng
Quý 4 năm 2025

VIII.04 - BÁO CÁO BỘ PHẬN

Báo cáo theo lĩnh vực kinh doanh

Để phục vụ mục đích quản lý, Công ty tổ chức 3 lĩnh vực kinh doanh riêng gồm: Hoạt động kinh doanh bất động sản, hoạt động thương mại và dịch vụ khác. Công ty lập báo cáo theo 3 bộ phận kinh doanh này

PHỤ LỤC SỐ 04
Đơn vị tính: đồng

| TT | Năm nay | Hoạt động Bất động sản | Thương mại | Dịch vụ khác | Tổng bộ phận đã báo cáo | Loại trừ | Tổng cộng toàn DN |
|----|-----------------------------------------------------------|------------------------|-----------------|--------------|-------------------------|----------|-------------------|
| 1 | Doanh thu bán hàng ra bên ngoài | 66.915.516.724 | 139.518.932.471 | 634.979.001 | 207.069.428.196 | | 207.069.428.196 |
| 2 | Doanh thu bán hàng cho các bộ phận khác | | | | - | | - |
| 3 | Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp | 11.788.601.503 | 132.892.225.409 | 205.378.598 | 144.886.205.510 | | 144.886.205.510 |
| 4 | Lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh và cung cấp dịch vụ | 55.126.915.221 | 6.626.707.062 | 429.600.403 | 62.183.222.686 | 0 | 62.183.222.686 |