

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét
cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026



MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH	1 - 3
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT	
Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	8
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	9 - 48

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

BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thắng Long (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026.

THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thắng Long (gọi tắt là "Công ty") được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 0101164614, đăng ký lần đầu ngày 27/07/2001 và thay đổi lần thứ 33 ngày 05/06/2026 do Số Tài chính thành phố Hà Nội cấp.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thắng Long có trụ sở chính tại: Tháp B, tòa nhà Sông Đà, đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

CÁC THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN ĐIỀU HÀNH

Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Ban điều hành Công ty trong kỳ kế toán và cho đến ngày lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/miễn nhiệm
Ông Nguyễn Phúc Long	Chủ tịch HĐQT	Tái bổ nhiệm ngày 13/05/2026
Ông Hồ Ngọc Hải	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 13/05/2026
Ông Đặng Văn Giáp	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 13/05/2026
Bà Đào Thị Thanh	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 13/05/2026
Ông Nguyễn Việt Việt	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 13/05/2026
Ông Dương Quang Trung	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 13/05/2026

Ban Kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/miễn nhiệm
Ông Vũ Ngọc Anh	Trưởng Ban Kiểm soát	Bổ nhiệm ngày 13/05/2026
	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 13/05/2026
Bà Nguyễn Thị Ánh Tuyết	Trưởng Ban Kiểm soát	Miễn nhiệm ngày 13/05/2026
	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 13/05/2026
Bà Hồ Thị Thu Hà	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 13/05/2026
Bà Trần Thị Thúy Hằng	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 13/05/2026

Ban Điều hành

Họ và tên	Chức vụ
Ông Hồ Ngọc Hải	Tổng Giám đốc
Bà Đào Thị Thanh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Minh Quân	Phó Tổng Giám đốc

Đại diện pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ kế toán và cho đến thời điểm lập báo cáo này là ông Nguyễn Phúc Long – Chủ tịch Hội đồng quản trị và ông Hồ Ngọc Hải – Tổng Giám đốc.

CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán đưa đến yêu cầu phải điều chỉnh hoặc công bố trong thuyết minh trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH (tiếp theo)

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Quốc tế được chỉ định là kiểm toán viên thực hiện soát xét Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026 của Công ty.

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN ĐIỀU HÀNH ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty trong kỳ. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Ban Điều hành được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ hay không;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Điều hành đảm bảo các số kế toán có liên quan được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất, tình hình hoạt động của Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các số kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Ban Điều hành cũng chịu trách nhiệm quản lý các tài sản của Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Ban Điều hành cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

CAM KẾT KHÁC

Ban Điều hành cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 quy định chi tiết thi hành một số điều của luật chứng khoán được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định 245/2025/NĐ-CP ngày 11/09/2025 của Chính phủ. 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 về việc công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán, được sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư số 68/2024/TT-BTC ngày 18/09/2024, Thông tư số 18/2025/TT-BTC ngày 26/04/2025 và Thông tư số 08/2026/TT-BTC ngày 03/02/2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH (tiếp theo)

PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Ban Điều hành phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm. Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 30 tháng 06 năm 2026, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày, phù hợp với 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 giữa niên độ.

Thay mặt và đại diện cho Ban Điều hành,



Ông Nguyễn Phúc Long

Chủ tịch Hội đồng quản trị

Hà Nội, ngày 29 tháng 08 năm 2026

Số: 0207.1/2026/BCSX/IAV

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kính gửi: Các cổ đông
Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Điều hành
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long

Chúng tôi đã soát xét Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long (sau đây gọi tắt là "Công ty") được lập ngày 29 tháng 08 năm 2026, từ trang 05 đến trang 48, bao gồm: Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30/06/2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Điều hành

Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ theo 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 giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Điều hành xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của đơn vị tại ngày 30/06/2026 và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với 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 giữa niên độ.



Nguyễn Phương Thủy
Phó Giám đốc

Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 4567-2022-283-1

Thay mặt và đại diện cho

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ QUỐC TẾ

Hà Nội, ngày 29 tháng 08 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

TÀI SẢN	Mã số	TM	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.762.714.519.214	1.620.144.319.192
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	98.261.124.482	19.905.637.699
1. Tiền	111		98.230.124.482	19.875.637.699
2. Các khoản tương đương tiền	112		31.000.000	30.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	5.2	526.434.151.931	571.834.423.021
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123		526.434.151.931	571.834.423.021
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		533.908.729.666	421.497.397.210
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	210.688.405.596	259.042.486.083
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	300.369.947.474	148.928.369.233
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	5.5	29.118.202.971	19.794.368.269
4. Dự phòng phải thu khó đòi ngắn hạn	137	5.6	(6.267.826.375)	(6.267.826.375)
IV. Hàng tồn kho	140		590.147.294.691	587.678.905.691
1. Hàng tồn kho	141	5.8	590.147.294.691	587.678.905.691
VI. Tài sản ngắn hạn khác	160		13.963.218.444	19.227.955.571
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	5.7	2.561.450.458	3.242.201.327
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		7.881.562.455	12.414.653.379
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	5.18	3.520.205.531	3.571.100.865
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		2.330.928.045.595	2.459.845.689.286
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		284.312.082.909	320.929.082.909
1. Trả trước cho người bán dài hạn	212	5.4	84.307.660.259	120.927.660.259
2. Phải thu dài hạn khác	215	5.5	200.004.422.650	200.001.422.650
II. Tài sản cố định	220		127.941.251.685	135.245.609.422
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.10	127.941.251.685	135.245.609.422
- Nguyên giá	222		215.557.422.810	215.498.922.810
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(87.616.171.125)	(80.253.313.388)
2. Tài sản cố định vô hình	227	5.9	-	-
- Nguyên giá	228		445.790.000	446.504.252
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(445.790.000)	(446.504.252)
IV. Bất động sản đầu tư	240	5.11	96.809.824.392	96.225.883.389
- Nguyên giá	241		147.738.917.720	146.759.624.020
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(50.929.093.328)	(50.533.740.631)
V. Tài sản dở dang dài hạn	250	5.12	326.456.885.927	310.343.048.001
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		326.456.885.927	310.343.048.001
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	260	5.2	937.625.879.236	1.005.915.415.508
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		281.161.635.236	281.741.171.508
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		27.544.244.000	27.544.244.000
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265		628.920.000.000	696.630.000.000
VII. Tài sản dài hạn khác	270		557.782.121.446	591.186.650.057
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	5.7	20.393.657.553	21.900.578.381
2. Lợi thế thương mại	279		537.388.463.893	569.286.071.676
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	280		4.093.642.564.809	4.079.990.008.478

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		1.919.644.187.392	1.909.640.989.611
I. Nợ ngắn hạn	310		1.218.583.625.603	1.223.968.558.461
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.13	92.006.606.143	129.276.487.633
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.14	20.665.703.181	21.433.559.860
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	5.18	24.169.713.921	33.359.259.010
4. Phải trả người lao động	315		4.890.817.807	6.916.992.260
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	5.15	75.151.197.530	72.057.158.894
6. Phải trả ngắn hạn khác	320	5.17	157.905.638.099	145.750.508.922
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	5.19	835.602.370.233	808.019.400.983
8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322		1.775.028.444	738.640.654
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		6.416.550.245	6.416.550.245
II. Nợ dài hạn	330		701.060.561.789	685.672.431.150
1. Chi phí phải trả dài hạn	334	5.15	293.203.661	293.203.661
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	337	5.16	254.660.919.446	248.029.208.804
3. Phải trả dài hạn khác	338	5.17	190.120.000.000	190.120.000.000
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	5.19	255.986.438.682	247.230.018.685
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	5.20	2.173.998.377.417	2.170.349.018.867
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.936.062.050.000	1.936.062.050.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.936.062.050.000	1.936.062.050.000
2. Thặng dư vốn	412		15.000.000.000	15.000.000.000
3. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		(4.601.957.429)	(5.346.831.998)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		7.150.700.951	7.150.700.951
5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		1.065.033.362	1.065.033.362
6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		117.646.168.702	113.892.398.301
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		113.892.398.301	39.507.503.918
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		3.753.770.401	74.384.894.383
7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		101.676.381.831	102.525.668.251
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		4.093.642.564.809	4.079.990.008.478

Người lập biểu
Lê Thị Vân

Kế toán trưởng
Nguyễn Thị Thanh Hương

Chủ tịch Hội đồng quản trị
Nguyễn Phúc Long
Hà Nội, Việt Nam
Ngày 29 tháng 08 năm 2026



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

Chi tiêu	Mã số	TM	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	298.483.575.123	639.519.487.733
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		298.483.575.123	639.519.487.733
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	244.478.239.868	549.169.450.888
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		54.005.335.255	90.350.036.845
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	6.3	48.561.966.016	35.879.297.564
8. Chi phí tài chính	23	6.4	29.839.354.035	13.053.147.265
Trong đó: Chi phí đi vay	24		29.583.287.811	12.862.365.952
9. Chi phí bán hàng	25		6.432.770.429	389.561.684
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	47.456.828.957	52.882.615.672
11. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	27	6.6	(579.536.272)	2.835.293
12. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20+21+(22-23)-(25+26)+27)	30		18.258.811.578	59.906.845.081
13. Thu nhập khác	31	6.7	770.218.184	3.691.632.100
14. Chi phí khác	32	6.8	5.730.386.539	3.727.882.959
15. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(4.960.168.355)	(36.250.859)
16. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		13.298.643.223	59.870.594.222
17. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.9	10.394.159.241	17.137.761.391
18. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
19. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		2.904.483.982	42.732.832.831
20. - LNST của cổ đông của công ty mẹ	61		3.753.770.401	43.375.162.250
21. - LNST của cổ đông không kiểm soát	62		(849.286.419)	(642.329.419)
22. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.10	19	224
23. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	6.10	9	99

Người lập biểu
Lê Thị Vân

Kế toán trưởng
Nguyễn Thị Thanh Hương



Chủ tịch Hội đồng quản trị
Nguyễn Phúc Long
Hà Nội, Việt Nam
Ngày 29 tháng 08 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026
(theo phương pháp gián tiếp)

Chỉ tiêu	Mã số	TM	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		13.298.643.223	59.870.594.222
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		39.260.465.520	37.988.547.990
- Các khoản dự phòng	03		1.036.387.790	7.299.022.197
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(48.561.966.016)	(35.812.923.742)
- Chi phí lãi vay	06		-	12.173.719.210
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		5.033.530.517	81.518.959.877
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(133.670.583.039)	131.923.553.248
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(2.468.389.000)	(25.015.755.541)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		58.247.763.286	(172.491.767.293)
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		2.187.671.697	(3.169.747.098)
- Chi phí đi vay đã trả	14		(26.579.249.175)	(11.114.957.706)
- Thuế TNDN đã nộp	15		(20.829.353.027)	(2.530.084.501)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh	20		(118.078.608.741)	(879.799.014)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(16.055.337.926)	(20.191.690.339)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(166.299.729.205)	(422.393.788.256)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24		279.410.000.295	59.004.449.000
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(13.459.061.895)
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được	27		63.039.773.113	29.401.743.625
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		160.094.706.277	(367.638.347.865)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ đi vay	33	7.1	366.988.681.165	585.072.989.735
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	7.2	(330.649.291.918)	(306.891.033.242)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		36.339.389.247	278.181.956.493
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		78.355.486.783	(90.336.190.386)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		19.905.637.699	287.232.418.064
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	584.713.437
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70		98.261.124.482	197.480.941.115

Người lập biểu
Lê Thị Vân

Kế toán trưởng
Nguyễn Thị Thanh Hương



Chủ tịch Hội đồng quản trị
Nguyễn Phúc Long
Hà Nội, Việt Nam
Ngày 29 tháng 08 năm 2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ*Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026*

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo.

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**1.1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long (gọi tắt là "Công ty") được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 0101164614, đăng ký lần đầu ngày 27/07/2001 và thay đổi lần thứ 33 ngày 05/06/2026 do sở Tài chính thành phố Hà Nội cấp.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch chứng khoán thành phố Hà Nội với mã chứng khoán TIG. Tổng số lượng cổ phiếu đang lưu hành là 193.606.205 cổ phiếu.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 là 489 người (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 430 người).

1.2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là: Bất động sản, đầu tư tài chính, xây dựng, khai khoáng, thiết kế, tư vấn, thương mại dịch vụ, truyền thông.

1.3. Chu kỳ kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty không quá 12 tháng.

1.4. Đặc điểm hoạt động của Công ty trong kỳ có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Trong kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2026, không có hoạt động nào có ảnh hưởng đáng kể đến các chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty.

1.5. Cấu trúc tập đoàn

Tại ngày 30/06/2026, Công ty có 1 chi nhánh trực thuộc. Thông tin chi tiết như sau: Chi nhánh Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long - Tại Hungary, được thành lập theo Nghị quyết số 2492/2022/NQ/HĐQT-TIG ngày 05/10/2022 về việc Thông qua việc thành lập chi nhánh của Công ty tại Hungary của Hội đồng Quản trị, giấy đăng ký kinh doanh của Chi nhánh số 01-17-001551, cấp tại Hungary ngày 27/03/2023

Tại ngày 30/06/2026, Công ty có các Công ty con được hợp nhất như sau:

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết
Công ty CP Đầu tư Thăng Long Phú Thọ	Phú Thọ	Kinh doanh bất động sản, Dịch vụ lưu trú	94,30%	94,30%
Công ty CP Bất động sản Hòa Anh Đào	Hà Nội	Kinh doanh bất động sản	80,00%	80,00%
Công ty CP Công nghệ & Thương mại Hàng hiệu Việt	Hà Nội	Dịch vụ sàn giao dịch thương mại điện tử, bán lẻ hàng hóa qua internet, tổ chức xúc tiến thương mại, quảng cáo,....	51,00%	51,00%
Công ty TNHH Quốc tế TLG (*)	Hungary	Kinh doanh bất động sản	100,00%	100,00%
Công ty TNHH Sử dụng Bất động sản RE-G (**)	Hungary	Kinh doanh bất động sản	100,00%	100,00%

(*) Theo Nghị Quyết số 33/2023/NQ/HĐQT-TIG ngày 02/04/2023 thông qua việc thành lập Công ty con của Công ty tại Châu Âu. Ngày 03/04/2023, Công ty nhận được Giấy phép thành lập Công ty TNHH TLG International (TLG) - Công ty con của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long tại Hungary do Tòa án đăng ký Công ty Budapest đăng ký. Tuy nhiên, tới thời điểm lập báo cáo này Công ty chưa hoàn thành Giấy chứng nhận đầu tư ra nước ngoài do Bộ Kế hoạch Đầu tư (nay là Bộ tài chính) cấp. Do đó, Công ty đang thực hiện góp vốn vào TLG thông qua chi nhánh của Công ty tại Hungary.

(**) Theo Nghị quyết số 2010/2023/NQ/HĐQT-TIG ngày 20/10/2023 về việc Thông qua việc mua lại Công ty TNHH Sử dụng Bất động sản RE-G tại Châu Âu của Hội đồng quản trị, giấy đăng ký kinh doanh số 01-09-702125 cấp tại Hungary lần đầu ngày 14/01/2002 và xác nhận bắt đầu là thành viên của Công ty kể từ ngày 31/10/2023. Tuy nhiên, tới thời điểm lập báo cáo này Công ty chưa hoàn thành Giấy chứng nhận đầu tư ra nước ngoài do Bộ Kế hoạch Đầu tư (nay là Bộ Tài chính) cấp. Do đó, Công ty đang thực hiện góp vốn vào REG thông qua chi nhánh của Công ty tại Hungary.

Tại ngày 30/06/2026, Công ty có 4 Công ty liên kết gián tiếp (Khoản đầu tư vào Công ty liên kết gián tiếp thông qua Công ty Cổ phần Bất động sản Hoa Anh Đào) như sau:

Stt	Tên công ty	Tỷ lệ lợi ích (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Hoạt động kinh doanh chính
1	Công ty CP Đầu tư Phát triển Bất động sản và Năng lượng tái tạo Việt Nam	19,08%	23,85%	Kinh doanh bất động sản; Tư vấn, môi giới, đấu giá, bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất...
2	Công ty CP Quốc tế TIG Global	19,20%	24,00%	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất, kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất
3	Công ty CP Phân phối HDE	19,20%	24,00%	Phân phối các sản phẩm trong lĩnh vực điện tử gia dụng, điện lạnh ...
4	Công ty CP Sản xuất và Xuất nhập khẩu Hà Nội	17,92%	22,40%	Xuất nhập khẩu các mặt hàng gia dụng, các sản phẩm điện lạnh ...

1.6. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Số liệu trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026 của Công ty được so sánh được với số liệu tương ứng của số liệu cùng kỳ năm trước.

2. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

2.1. Kỳ kế toán

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

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026, Công ty thực hiện lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ theo quy định.

2.2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

2.3 Giá định hoạt động liên tục

Không có bất kỳ sự kiện nào gây ra sự nghi ngờ lớn về khả năng hoạt động liên tục và Công ty không có ý định cũng như buộc phải ngừng hoạt động, hoặc phải thu hẹp đáng kể quy mô hoạt động của mình.

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ kế toán ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của bộ trưởng Bộ Tài chính về hướng dẫn lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất được sửa đổi, bổ sung một số điều tại Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20 tháng 04 năm 2026.

3.2. 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 ban hành. Báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

3.3. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với 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 giữa niên độ.

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN, ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN VÀ CÁC QUY ĐỊNH CÓ LIÊN QUAN ÁP DỤNG

4.1. Thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh

Ngày 20 tháng 04 năm 2026, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 43/2026/TT-BTC sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014.

Công ty đã áp dụng phi hồi tố các yêu cầu có liên quan của Thông tư số 43/2026/TT-BTC kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

4.2. Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ tuân thủ theo 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 giữa niên độ yêu cầu Ban Điều hành phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Điều hành, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

4.3. Cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty và báo cáo tài chính giữa niên độ của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho đến ngày 30 tháng 06 hàng kỳ. Việc kiểm soát này 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.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong kỳ được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Trong trường hợp cần thiết, báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con là giống nhau.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa các công ty trong cùng tập đoàn được loại bỏ khi hợp nhất báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu (chi tiết xem nội dung trình bày dưới đây) và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

4.4. Hợp nhất kinh doanh

Tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày mua công ty con. Bất kỳ khoản phụ trội nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận là lợi thế thương mại. Bất kỳ khoản thiếu hụt nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán phát sinh hoạt động mua công ty con.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu được xác định trên cơ sở tỷ lệ của cổ đông không kiểm soát trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng được ghi nhận.

4.5. Đầu tư vào Công ty liên kết

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

Kết quả hoạt động kinh doanh, tài sản và công nợ của các công ty liên kết được hợp nhất trong báo cáo tài chính theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Các khoản góp vốn liên kết được trình bày trong Báo cáo tình hình tài chính theo giá gốc được điều chỉnh theo những thay đổi trong phần vốn góp của Công ty vào phần tài sản thuần của công ty liên kết sau ngày mua khoản đầu tư. Các khoản lỗ của công ty liên kết vượt quá khoản góp vốn của Công ty tại công ty liên kết đó (bao gồm bất kể các khoản góp vốn dài hạn mà về thực chất tạo thành đầu tư thuần của Công ty tại công ty liên kết đó) không được ghi nhận.

Trong trường hợp một công ty thành viên của Công ty thực hiện giao dịch với một công ty liên kết với Công ty, lãi/lỗ chưa thực hiện tương ứng với phần góp vốn của Công ty vào công ty liên kết, được loại trừ khỏi báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

4.6. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi không kỳ hạn, tiền đang chuyển, các khoản tương đương tiền của doanh nghiệp, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu

hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định, không bị hạn chế sử dụng và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán.

4.7. Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại trên báo cáo tài chính hợp nhất là phần phụ trội giữa mức giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con, công ty liên kết, hoặc đơn vị góp vốn liên doanh tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế thương mại đó là 10 năm.

Lợi thế thương mại có được từ việc mua công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được tính vào giá trị ghi sổ của công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát. Lợi thế thương mại từ việc mua các công ty con được trình bày riêng như một loại tài sản trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất.

Khi bán công ty con, công ty liên kết hoặc đơn vị góp vốn liên doanh, giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa khấu hao hết được tính vào khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng.

4.8. Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn của Công ty là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn 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 nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau khi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

Các khoản cho vay

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi các khoản cho vay của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn một phần hoặc toàn bộ giá trị của khoản đầu tư (bao gồm cả các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, nếu có) bị suy giảm giá trị hoặc không thu hồi được tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

4.9. Các khoản phải thu

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ 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, hoặc các khoản nợ phải thu mà đối tượng nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

4.10. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

4.11. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hình thành do mua sắm bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Đối với tài sản cố định hình thành do đầu tư xây dựng cơ bản theo phương thức giao thầu hoặc tự xây dựng và sản xuất, nguyên giá là giá quyết toán công trình xây dựng theo quy chế quản lý đầu tư và xây dựng hiện hành, các chi phí khác có liên quan trực tiếp và lệ phí trước bạ (nếu có). Trường hợp dự án đã hoàn thành và đưa vào sử dụng nhưng quyết toán chưa được phê duyệt, nguyên giá tài sản cố định được ghi nhận theo giá tạm tính trên cơ sở chi phí thực tế đã bỏ ra để có được tài sản cố định. Nguyên giá tạm tính sẽ được điều chỉnh theo giá quyết toán được các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính phù hợp với quy định tại Thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại Thông tư 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 và Thông tư 28/2017/TT-BTC ngày 12/04/2017 về hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, cụ thể như sau:

	Số năm
Nhà cửa vật kiến trúc	05 – 25
Máy móc thiết bị	03 - 10
Phương tiện vận tải truyền dẫn	06 - 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	05 – 08
Tài sản cố định khác	05 - 20

Các khoản lãi, lỗ phát sinh khi thanh lý, bán tài sản là chênh lệch giữa thu nhập từ thanh lý và chi phí thanh lý tài sản và được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

4.12. Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Tài sản cố định vô hình của Công ty bao gồm:

Bản quyền, bằng sáng chế và thương hiệu

Nguyên giá của bản quyền tác giả, bằng sáng chế, thương hiệu mua lại từ bên thứ ba bao gồm giá mua, thuế mua hàng không được hoàn lại và chi phí đăng ký. Bản quyền tác giả, bằng sáng chế và thương hiệu được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 08 năm.

4.13. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty hay thuê tài chính được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính.

Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá không được trích khấu hao. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá bị giảm giá so với giá trị thị trường và khoản giảm giá được xác định một cách đáng tin cậy thì bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá được ghi giảm nguyên giá và tổn thất được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

4.14. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích kinh doanh bất động sản, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí xây dựng và các chi phí có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

4.15. Hợp đồng hợp tác kinh doanh

Hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát

Công ty ghi nhận trong Báo cáo tài chính các hợp đồng hợp tác kinh doanh dưới hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát các nội dung sau:

- Giá trị tài sản mà Công ty hiện sở hữu.
- Các khoản nợ phải trả mà Công ty phải gánh chịu.
- Doanh thu được chia từ việc bán hàng hóa hoặc cung cấp dịch vụ của liên doanh.
- Các khoản chi phí phải gánh chịu.

4.16. Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí chờ phân bổ của Công ty bao gồm các chi phí sau:

Công cụ, dụng cụ

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 03 năm.

Chi phí khác

Các chi phí khác được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 03 năm.

4.17. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

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

- Phải trả người bán phản ánh 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 Công ty.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước. Khi các chi phí đó phát sinh thực tế, 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.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp dịch vụ.

4.18. Vay và nợ phải trả thuê tài chính

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

4.19. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay". Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. 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.

4.20. Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng phải trả được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, và Công ty có khả năng phải thanh toán nghĩa vụ này. Các khoản dự phòng được xác định trên cơ sở ước tính của Ban Điều hành về các khoản chi phí cần thiết để thanh toán nghĩa vụ nợ này tại ngày kết thúc kỳ hoạt động.

Các khoản dự phòng phải trả của Công ty bao gồm:

Chi phí sửa chữa, bảo dưỡng tài sản cố định định kỳ

Việc trích trước chi phí sửa chữa, bảo dưỡng tài sản cố định theo định kỳ được căn cứ vào kế hoạch sửa chữa, bảo dưỡng tài sản cố định. Nếu chi phí sửa chữa, bảo dưỡng tài sản cố định thực tế cao hơn số đã trích thì phần chênh lệch được hạch toán toàn bộ vào chi phí hoặc phân bổ dần vào chi phí trong thời gian 05 năm/tháng. Nếu chi phí sửa chữa, bảo dưỡng tài sản cố định thực tế nhỏ hơn số đã trích thì phần chênh lệch được hạch toán giảm chi phí.

4.21. Vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

4.22. Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và có danh sách chốt quyền cổ đông nhận cổ tức.

4.23. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán hàng hoá

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

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa 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 của giao dịch cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả 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 kết thúc năm tài chính.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản mà Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bán giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua.
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản.
- 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 bất động sản.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Trường hợp khách hàng có quyền hoàn thiện nội thất của bất động sản và Công ty thực hiện việc hoàn thiện nội thất của bất động sản theo đúng thiết kế, mẫu mã, yêu cầu của khách hàng theo một hợp đồng hoàn thiện nội thất bất động sản riêng thì doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành, bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

Doanh thu hoạt động tài chính

Tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi, tiền cho vay và lãi suất thực tế từng kỳ.

4.24. Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ

Giá vốn dịch vụ cung cấp là tổng chi phí phát sinh của dịch vụ cung cấp trong kỳ, được ghi nhận theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu và nguyên tắc thận trọng.

4.25. Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình quản lý chung của Công ty chủ yếu bao gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý; bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý; chi phí vật liệu văn phòng; chi phí khấu hao; thuế, phí và lệ phí; chi phí dự phòng; dịch vụ mua ngoài và chi phí khác.

4.26. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các kỳ khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

4.27. Báo cáo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

4.28. Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định tài chính và hoạt động. Các bên cũng được coi là bên liên quan nếu cùng được kiểm soát chung hoặc cùng chịu sự ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

5.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Tiền mặt	14.556.367.094	14.897.843.637
Tiền gửi không kỳ hạn	83.673.757.388	4.977.794.062
Các khoản tương đương tiền	31.000.000	30.000.000
Cộng	98.261.124.482	19.905.637.699

(i) Chi tiết các khoản tiền gửi không kỳ hạn:

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín	50.058.319.166	2.835.558.566
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	30.333.023.238	-
Các ngân hàng khác	3.282.414.984	2.142.235.496
Cộng	83.673.757.388	4.977.794.062

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ THẮNG LONG
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Mẫu số B 09 – DN

5.2. Các khoản đầu tư tài chính

5.2.1 Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ		
	Giá trị ghi sổ VND	Giá theo phương pháp vốn chủ VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá theo phương pháp vốn chủ VND	Giá trị có thể thu hồi VND
Công ty CP Đầu tư Phát triển Bất động sản và Năng lượng tái tạo Việt Nam	108.500.000.000	108.549.226.636	(i)	108.500.000.000	108.550.980.352	(i)
Công ty CP Quốc tế TIG Global	30.000.000.000	30.012.026.429	(i)	30.000.000.000	30.004.756.730	(i)
Công ty CP Phân phối HDE	78.750.000.000	78.139.744.843	(i)	78.750.000.000	78.783.118.219	(i)
Công ty CP Sản xuất và Xuất nhập khẩu Hà Nội	64.400.000.000	64.460.637.328	(i)	64.400.000.000	64.402.316.207	(i)
Cộng	281.650.000.000	281.161.635.236		281.650.000.000	281.741.171.508	

(i) Công ty chưa xác định giá trị có thể thu hồi của các khoản đầu tư do chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị có thể thu hồi.

5.2.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ		
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá trị dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá trị dự phòng VND
Công ty CP Đầu tư HDE Holdings	27.544.244.000	(i)	-	27.544.244.000	(i)	-
Cộng	27.544.244.000	-	-	27.544.244.000	-	-

(i) Công ty chưa xác định giá trị có thể thu hồi của các khoản đầu tư do chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị có thể thu hồi.

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ THẮNG LONG
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

Mẫu số B 09 – DN

5.2.3 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá trị dự phòng VND	Giá gốc VND
Ngắn hạn	526.434.151.931	526.434.151.931	-	571.834.423.021
Tiền gửi có kỳ hạn (i)	462.168.783.963	462.168.783.963	-	492.900.000.295
Cho vay	30.726.720.100	30.726.720.100	-	30.917.967.761
Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Nông nghiệp Hà Nội (iii)	6.000.000.000	6.000.000.000	-	6.000.000.000
Công ty TNHH Kỹ thuật Xây dựng Hà Nội (iv)	826.720.100	826.720.100	-	826.720.100
Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Kim Lân (v)	16.000.000.000	16.000.000.000	-	16.000.000.000
Các khoản cho vay khác	7.900.000.000	7.900.000.000	-	8.091.247.661
Lãi dự thu của tiền gửi, tiền cho vay, trái phiếu	33.538.647.868	33.538.647.868	-	48.016.454.965
Dài hạn	628.920.000.000	628.920.000.000	-	696.630.000.000
Cho vay dài hạn (v)	328.920.000.000	328.920.000.000	-	396.630.000.000
Trái phiếu (ii)	300.000.000.000	300.000.000.000	-	300.000.000.000
Cộng	1.155.354.151.931	1.155.354.151.931	-	1.268.464.423.021

(i) Chi tiết các khoản tiền gửi như sau:

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ THẮNG LONG
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Mẫu số B 09 – DN

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá trị dự phòng VND	Giá gốc VND
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Đồng Đa	306.000.000.000	306.000.000.000	-	238.000.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thái Hà	-	-	-	150.000.000.000
Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Đồng Đa	20.000.000.000	20.000.000.000	-	50.000.000.000
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Tài Lộc - CN Thanh Trì	30.104.900.000	30.104.900.000	-	100.000.000
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín - CN Hà Nội	106.063.883.963	106.063.883.963	-	54.800.000.295
	462.168.783.963	462.168.783.963	-	492.900.000.295

(ii) Trái phiếu của Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín mã VBB12501, kỳ hạn 7 năm, lãi suất 7,4%/năm được áp dụng năm đầu tiên.

(iii) Cho Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Nông nghiệp Hà Nội vay theo Hợp đồng thỏa thuận số 43/2021/HEVT ngày 29/01/2021, kèm Công văn đề nghị gia hạn số 319/CT-TCKT ngày 30/07/2026 và Công văn chấp thuận gia hạn của Công ty. Số tiền cho vay: 6.000.000.000 đồng; Mục đích vay: Nộp tiền thuê đất tại chợ Cầu Diễn và đầu tư xây dựng Chợ Cầu Diễn; Nguồn tiền trả nợ: là nguồn thu của các hộ kinh doanh đang thuê địa điểm tại Chợ Cầu Diễn; Kỳ hạn: 6 tháng; Lãi suất: 8%/năm; Tài sản đảm bảo: Không có tài sản đảm bảo.

(iv) Đây là khoản phải thu Công ty TNHH Kỹ thuật Xây dựng Hà Nội do đơn phương chấp dứt hợp đồng liên danh hợp tác đầu tư số 080b/2010/HDDLD-DDTXD, Theo Biên bản làm việc ngày 09/01/2012. Số tiền được nhận nợ: 826.720.100 đồng; Kỳ hạn: Không xác định kỳ hạn; Lãi suất: Không lãi suất; Tài sản đảm bảo: Không có tài sản đảm bảo.

(v) Cho Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Kim Lân vay theo hợp đồng vay tiền số 22/2022/HEVT/TLPT_KIMLAN ngày 23/06/2022. Số tiền vay sẽ được xác nhận bằng giấy nhận nợ mỗi lần phát sinh. Thời hạn vay: Không kỳ hạn, không xác định thời gian. Lãi suất vay vốn theo phụ lục gần nhất 10%/năm. Tài sản đảm bảo: là các tài sản đảm bảo đang được bên thứ ba thế chấp cho Công ty Cổ phần Đầu tư Tài Chính Kim Lân được phong tỏa tại Công ty Cổ phần Chứng khoán Đầu tư Tài chính Việt Nam (VISC) theo biên bản làm việc ngày 30/06/2026.



5.3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Công ty CP Thương mại Sản xuất và Đầu tư Hà Thành	12.885.572.665	-	60.144.611.927	-
Các đối tượng khác	197.802.832.931	-	198.897.874.156	-
Cộng	210.688.405.596	-	259.042.486.083	-
Phải thu ngắn hạn của khách hàng với các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 8.3)	1.103.625.520		153.000.000	

5.4. Trả trước cho người bán

5.4.1 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Công ty CP Đầu tư và Thương mại Xuất nhập khẩu Thủ Đức	15.000.000.000	-	37.200.000.000	-
Công ty CP Dây cáp Điện HDE Việt nam	500.000.000	-	12.200.000.000	-
Công ty CP Đầu tư HDE Holdings	113.395.386.820	-	15.298.629.191	-
Công ty CP TIG Holdings	67.600.000.000	-	46.600.000.000	-
Công ty CP Đầu tư phát triển Bất động sản và Năng lượng tái tạo Việt Nam	56.352.782.379	-	-	-
Các nhà cung cấp khác	47.521.778.275	-	37.629.740.042	-
Cộng	300.369.947.474	-	148.928.369.233	-
Trả trước cho người bán ngắn hạn với các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 8.3)	56.514.854.173		284.467.864	

5.4.2 Trả trước cho người bán dài hạn

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Công ty CP Đầu tư HDE Holdings (i)	75.304.649.864	-	110.624.649.864	-
Công ty CP Đầu tư TIG Holdings	9.003.010.395	-	10.303.010.395	-
Cộng	84.307.660.259	-	120.927.660.259	-
Trả trước cho người bán dài hạn với các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 8.3)	75.304.649.864		110.624.649.864	

(i) Trả trước theo:

- Hợp đồng thi công xây dựng số 01/2014/HĐXL ngày 02/06/2014 với Công ty Cổ phần Đầu tư HDE Holdings kèm theo các phụ lục "Thi công xây dựng, hoàn thiện công trình và các hạng mục phụ trợ" thuộc công trình "Cải tạo ao hồ, đào đắp mở rộng đường giao thông, thi công các công trình kiến trúc, cảnh quan" thuộc dự án "Khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng Vườn Vua".
- Hợp đồng số 106/2023/HĐTCXD/TLPT-HDEHOLDINGS ngày 01/06/2023 về việc thi công hạng mục: "Xây dựng, nâng cấp, cải tạo Công trình biệt thự nghỉ dưỡng Dự án Khu du lịch, biệt thự sinh thái nghỉ dưỡng Vườn Vua". Tổng giá trị hợp đồng 112.500.000.000 VND đã bao gồm thuế GTGT.

5.5. Phải thu khác

5.5.1 Phải thu khác ngắn hạn

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Ký quỹ, ký cược	169.000.000	-	1.582.297.360	-
Tạm ứng	3.507.341.089	-	696.323.236	-
Phí ủy thác đầu tư - Công ty CP Sân Golf và nhà ở sinh thái Sơn Thủy Vườn Vua	21.384.650.960	-	14.295.600.001	-
Các khoản phải thu khác	4.057.210.922	-	4.340.147.672	-
Cộng	29.118.202.971	-	19.794.368.269	-

5.5.2 Phải thu khác dài hạn

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Ký quỹ, ký cược	5.310.334.000	-	5.307.334.000	-
Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Nông nghiệp Hà Nội (i)	32.000.000.000	-	32.000.000.000	-
Công ty CP Tư vấn Handic - Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội	3.340.461.000	-	3.340.461.000	-
Công ty TNHH Kỹ thuật Xây dựng Hà Nội	513.627.650	-	513.627.650	-
Công ty CP Sân Golf và nhà ở sinh thái Sơn Thủy Vườn Vua (iii)	158.840.000.000	-	158.840.000.000	-
Cộng	200.004.422.650	-	200.001.422.650	-

(i) Khoản phải thu Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Nông nghiệp Hà Nội theo thỏa thuận hợp tác nghiên cứu phát triển dự án số 166/2024/TTHTTPDA/HADICO-TIG ngày 31/12/2024 về việc thực hiện công tác nghiên cứu phát triển dự án tại khu đất địa chỉ 202 Hồ Tùng Mậu, phường Phú Diễn, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

(iii) Phải thu theo Hợp đồng ủy thác đầu tư số 8.31/2022/HDUTĐT ngày 31/12/2022 và Phụ lục Hợp đồng Ủy thác đầu tư số 01.2023/PLHDUTĐT ngày 31/12/2023 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Thăng Long Phú Thọ (bên A) và Công ty Cổ phần sân Golf và nhà ở sinh thái Sơn Thủy Vườn Vua (bên B). Mục đích ủy thác là thực hiện mua đất nông nghiệp phục vụ cho việc đền bù giải phóng mặt bằng cho việc mở rộng dự án Vườn Vua. Theo đó, Công ty Cổ phần Đầu tư Thăng Long Phú Thọ ủy thác Công ty Cổ phần sân Golf và nhà ở sinh thái Sơn Thủy Vườn Vua mua đất nông nghiệp theo quy định của pháp luật. Ngày 31/12/2025, hai bên ký phụ lục hợp đồng ủy thác đầu tư số 01.2025/PLHDUTĐT về gia hạn thêm thời gian thực hiện hợp đồng đến 31/12/2027.

5.6. Nợ xấu

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Công ty CP Tư vấn - Xây dựng Hoàng Hùng	2.752.435.000	-	2.752.435.000	-
Công ty CP Bi-Me Thăng Long	3.999.167.524	1.199.750.258	3.999.167.524	1.199.750.258
Công ty TNHH T.A.H.I Việt Nam	1.022.820.156	306.846.047	1.022.820.156	306.846.047
Cộng	7.774.422.680	1.506.596.305	7.774.422.680	1.506.596.305

5.7. Chi phí chờ phân bổ

5.7.1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	1.510.168.908	2.789.220.814
Chi phí trả trước khác	1.051.281.550	452.980.513
Cộng	2.561.450.458	3.242.201.327

5.7.2. Chi phí chờ phân bổ dài hạn

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	6.596.587.126	8.804.471.958
Chi phí thường nhân viên về kinh doanh BĐS	12.933.621.204	12.933.621.204
Các loại chi phí khác	863.449.223	162.485.219
Cộng	20.393.657.553	21.900.578.381

5.8. Hàng tồn kho

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên liệu, vật liệu	1.498.821.471	-	864.574.122	-
Công cụ, dụng cụ	1.115.769.416	-	2.086.601.366	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	522.133.030.151	-	521.403.928.464	-
Hàng hoá	65.399.673.653	-	63.323.801.739	-
Cộng	590.147.294.691	-	587.678.905.691	-

5.9. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

	Bản quyền, bằng sáng chế VND	Chương trình phần mềm VND	Tổng cộng VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu kỳ	305.000.000	141.504.252	446.504.252
Giảm do chuyển đổi BCTC	-	(714.252)	(714.252)
Số dư cuối kỳ	305.000.000	140.790.000	445.790.000
GIÁ TRỊ HAO MÓN LŨY KẾ			
Số dư đầu kỳ	305.000.000	141.504.252	446.504.252
Giảm do chuyển đổi BCTC	-	(714.252)	(714.252)
Số dư cuối kỳ	305.000.000	140.790.000	445.790.000
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu kỳ	-	-	-
Tại ngày cuối kỳ	-	-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ THẮNG LONG
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Mẫu số B 09 – DN

- Giá trị còn lại của TSCĐ vô hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại 30/06/2026 là 0 VND, tại 01/01/2026 là 0 VND.
- Nguyên giá TSCĐ vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại 30/06/2026 là 445.790.000 VND, tại 01/01/2026 là 446.504.252 VND.

5.10. Tàng, giảm 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	TSCĐ khác	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
NGUYỄN GIÁ						
Số dư đầu kỳ	147.822.081.267	17.138.740.671	38.865.908.234	6.848.653.263	4.823.539.375	215.498.922.810
Mua trong kỳ	-	-	-	-	58.500.000	58.500.000
Số dư cuối kỳ	147.822.081.267	17.138.740.671	38.865.908.234	6.848.653.263	4.882.039.375	215.557.422.810
GIÁ TRỊ HAO MÒN LUY KẾ						
Số dư đầu kỳ	46.887.542.323	4.972.813.592	25.030.906.968	1.624.385.433	1.737.665.072	80.253.313.388
Khấu hao trong kỳ	3.935.974.026	833.576.550	2.032.399.008	355.599.882	205.308.271	7.362.857.737
Số dư cuối kỳ	50.823.516.349	5.806.390.142	27.063.305.976	1.979.985.315	1.942.973.343	87.616.171.125
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại ngày đầu kỳ	100.934.538.944	12.165.927.079	13.835.001.266	5.224.267.830	3.085.874.303	135.245.609.422
Tại ngày cuối kỳ	96.998.564.918	11.332.350.529	11.802.602.258	4.868.667.948	2.939.066.032	127.941.251.685

- Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại 30/06/2026 là 7.638.712.177 VND, tại 01/01/2026 là 8.323.185.319 VND.
- Nguyên giá TSCĐ hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại 30/06/2026 là 23.895.939.525 VND, tại 01/01/2026 là 23.895.939.525 VND.

5.11. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

5.11.1 Bất động sản đầu tư cho thuê

	Nhà và quyền sử dụng đất VND	Tổng cộng VND
NGUYÊN GIÁ		
Số dư đầu kỳ	68.424.557.490	68.424.557.490
Tăng trong kỳ	979.293.700	979.293.700
Tăng/giảm do chuyển đổi Báo cáo	979.293.700	979.293.700
Số dư cuối kỳ	69.403.851.190	69.403.851.190
GIÁ TRỊ HAO MÔN LUY KẾ		
Số dư đầu kỳ	50.533.740.631	50.533.740.631
Tăng/giảm do chuyển đổi Báo cáo	395.352.697	395.352.697
Số dư cuối kỳ	50.929.093.328	50.929.093.328
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại ngày đầu kỳ	17.890.816.859	17.890.816.859
Tại ngày cuối kỳ	18.474.757.862	18.474.757.862

5.11.2 Bất động sản đầu tư chờ tăng giá

	Nhà và quyền sử dụng đất VND	Tổng cộng VND
NGUYÊN GIÁ		
Số dư đầu kỳ	78.335.066.530	78.335.066.530
Số dư cuối kỳ	78.335.066.530	78.335.066.530
TÓN THẤT DO SUY GIẢM GIÁ TRỊ		
Số dư đầu kỳ	-	-
Số dư cuối kỳ	-	-
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại ngày đầu kỳ	78.335.066.530	78.335.066.530
Tại ngày cuối kỳ	78.335.066.530	78.335.066.530

5.12. Tài sản dở dang dài hạn

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Xây dựng cơ bản	326.456.885.927	310.343.048.001
Dự án King Palace (i)	312.336.368.288	296.807.472.134
Dự án Vườn Vua (ii)	13.196.485.547	12.640.754.917
Các dự án khác	924.032.092	894.820.950
Cộng	326.456.885.927	310.343.048.001

(i) Dự án Tòa nhà hỗn hợp thương mại, dịch vụ, văn phòng, khách sạn căn hộ và nhà ở để bán - King Palace (Khối B) thuộc dự án Khu hỗn hợp trung tâm thương mại, dịch vụ công cộng, văn phòng và nhà ở để bán tại số 108 đường Nguyễn Trãi, phường Thanh Xuân, Hà Nội.

- Tổng mức đầu tư Dự án: 3.663.421.654.964 đồng (Bằng chữ: Ba nghìn, sáu trăm sáu mươi ba tỷ, bốn trăm hai mươi một triệu, sáu trăm năm mươi tư nghìn, chín trăm sáu mươi tư đồng). Trong đó:
+ Khối A (theo số liệu đã được quyết toán): 1.981.733.654.964 đồng – Đã hoàn thành và đưa vào sử dụng.

+ Khối B: 1.681.688.000.000 đồng (Bằng chữ: Một nghìn, sáu trăm tám mươi một tỷ, sáu trăm tám mươi tám triệu đồng).

- Khối Tháp B (Khách sạn căn hộ - căn hộ cho thuê): Diện tích đất 2.930 m².

+ Toàn bộ diện tích xây dựng khối tháp B bao gồm cả 03 tầng hầm: Theo quy định của pháp luật hiện hành.

- Thời gian, tiến độ thực hiện dự án:

+ Khởi công quý I/2025.

+ Đưa công trình vào sử dụng: quý IV/2027.

(ii) Dự án "Khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng Vườn Vua". Dự án thực hiện tại xã Vườn Vua, xã Tu Vũ, tỉnh Phú Thọ.

- Quy mô: Xây dựng quần thể biệt thự du lịch nghỉ dưỡng sinh thái, dịch vụ ăn uống và công viên vui chơi ngoài trời;
- Diện tích: 82,9 ha;
- Vốn đầu tư: 4.247.000.000.000 đồng;

5.13. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Công ty CP Á Long	14.677.808.065	1.465.750.022
Công ty TNHH Đầu tư Sản xuất Bảo Ngọc Miền Bắc	-	284.382.091
Công ty CP Tư vấn Xây dựng và Thương mại Thành An	7.476.072.392	7.476.072.392
Công ty CP Đầu tư Phát triển Bất động sản và Năng lượng Tái Tạo Việt Nam	-	42.534.417.271
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Trường Sinh Sơn La	-	6.048.371.896
Công ty CP Đầu tư và Giáo dục Đông Dương	-	6.382.854.794
Phải trả cho các đối tượng khác	69.852.725.686	65.084.639.167
Cộng	92.006.606.143	129.276.487.633
Phải trả người bán ngắn hạn là các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 8.3)	-	42.534.417.271

5.14. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Công ty CP Mbland Invest	20.000.000.000	20.000.000.000
Các khoản người mua trả tiền trước khác	665.703.181	1.433.559.860
Cộng	20.665.703.181	21.433.559.860
Người mua trả tiền trước ngắn hạn là các bên liên quan (Chi tiết tại thuyết minh số 8.3)	-	48.000.000

5.15. Chi phí phải trả

5.15.1 Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Chi phí lãi vay	4.382.218.413	1.378.179.777
Trích trước chi phí xây dựng dự án Vườn Vua	70.318.979.117	70.318.979.117
Chi phí phải trả khác	450.000.000	360.000.000
	75.151.197.530	72.057.158.894

5.15.2 Chi phí phải trả dài hạn

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Tiền thuê đất phải nộp	293.203.661	293.203.661
Cộng	293.203.661	293.203.661

5.16. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Dự án Vườn Vua	252.294.833.264	245.663.122.622
Dự án khác	2.366.086.182	2.366.086.182
Cộng	254.660.919.446	248.029.208.804

5.17. Phải trả khác

5.17.1 Phải trả khác ngắn hạn

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Kinh phí công đoàn	40.025.623	68.929.114
Các khoản bảo hiểm	45.905.568	40.771.994
Phải trả về hợp tác kinh doanh (i)	118.880.000.000	120.000.000.000
Tiền đặt cọc	5.979.192.176	6.465.374.376
Phải trả chi phí lãi vay	21.108.456.637	15.369.120.879
Phải trả khác	11.852.058.095	3.806.312.559
	157.905.638.099	145.750.508.922
Phải trả ngắn hạn khác của các bên liên quan (Chi tiết tại thuyết minh số 8.3)	-	254.323.288

(i) Phải trả hợp tác kinh doanh cho Công ty Cổ phần Molta (Tên cũ là: Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Thế theo Molta) theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 79/2024/HĐHT/HAD-MOLTA ngày 06/11/2024 về việc hợp tác đầu tư, xây dựng và khai thác tòa tháp B Dự án "Tòa nhà hỗn hợp thương mại, dịch vụ, văn phòng, khách sạn căn hộ và nhà ở để bán - King Palace" tại số 108 Nguyễn Trãi, phường Thượng Đình, Thanh Xuân, Hà Nội ("Dự án"), số tiền Molta góp là 120 tỷ đồng. Các bên thống nhất việc phân chia lợi nhuận theo hình thức quy đổi thành sản phẩm của tháp B Dự án.

5.17.2 Phải trả khác dài hạn

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Nhận ký quỹ, ký cược	60.120.000.000	60.120.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Xuất Nhập Khẩu Thủ Đức (i)	45.000.000.000	40.000.000.000
Công ty Cổ phần Phân phối HDE (ii)	45.000.000.000	45.000.000.000
Công ty Cổ phần Thương Mại Sản xuất và Đầu tư Hà Thành (iii)	40.000.000.000	45.000.000.000
	190.120.000.000	190.120.000.000
Phải trả dài hạn khác với các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 8.3)	45.000.000.000	45.000.000.000

(i) Khoản Hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Xuất Nhập Khẩu Thủ Đức theo thỏa thuận số 0701/2023/TTHT-TLPT-TĐ ngày 07 tháng 01 năm 2023 về hợp tác triển khai thực hiện Dự án Khu du lịch, biệt thự sinh thái và nghỉ dưỡng Vườn Vua – Giai đoạn 2.

(ii) Khoản Hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Phân phối HDE theo thỏa thuận 0901/2023/TTHT-TLPT-TĐ ngày 09 tháng 01 năm 2023 về hợp tác triển khai thực hiện Dự án Khu du lịch, biệt thự sinh thái và nghỉ dưỡng Vườn Vua – Giai đoạn 2.

(iii) Khoản Hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Thương Mại Sản Xuất Và Đầu Tư Hà Thành theo thỏa thuận 0501/2023/TTHT-TLPT-TĐ ngày 05 tháng 01 năm 2023 về hợp tác triển khai thực hiện Dự án Khu du lịch, biệt thự sinh thái và nghỉ dưỡng Vườn Vua – Giai đoạn 2.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ THẮNG LONG
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Mẫu số B 09 – DN

5.18. Thuế và các khoản phải thu, phải nộp Nhà nước

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Phải thu VND	Phải nộp VND	Số phải nộp VND	Phải nộp VND
Thuế giá trị gia tăng	8.560.661	6.627.961.940	7.817.231.850	4.752.618.483
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.982.695.205	16.276.249.744	10.394.159.241	26.711.443.530
Thuế thu nhập cá nhân	-	693.461.762	775.144.163	268.078.397
Thuế tài nguyên	-	504.000	3.044.160	451.360
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	500.276.168	-	-	-
Các loại thuế khác	-	19.894.679	133.606.618	25.968.457
Phí, lệ phí và các khoản khác	28.673.497	551.641.796	2.002.031.140	1.600.698.783
Cộng	3.520.205.531	24.169.713.921	21.125.217.172	33.359.259.010

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ THẮNG LONG
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Mẫu số B 09 – DN

5.19. Vay và nợ thuế tài chính

5.19.1. Vay và nợ thuế tài chính ngắn hạn

	Số cuối kỳ Giá trị	Trong kỳ		Số đầu kỳ Giá trị
		Tăng	Giảm	
	VND	VND	VND	VND
Vay ngắn hạn	502.573.460.918	275.588.816.852	262.000.000.000	438.788.036.739
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín (i)	250.000.000.000	200.000.000.000		250.000.000.000
Công ty CP Đầu tư Delta Việt Nam Số 1 (ii)	7.843.347.000	-	-	7.843.347.000
Công ty TNHH Hoàng Tử (iii)	9.178.652.000	-	-	9.178.652.000
Công ty CP Delta Việt Nam (iv)	5.817.022.000	2.200.000.000	-	3.617.022.000
Ngân hàng TMCP Quân Đội (v)	20.120.120.000	120.120.000	30.000.000.000	50.000.000.000
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Tài Lộc (vi)	49.193.669.200	49.193.669.200	20.000.000.000	20.000.000.000
Công ty CP Đầu tư HDE Holdings (vii)	550.000.000	10.550.000.000	12.000.000.000	2.000.000.000
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (xii)	12.715.027.652	12.715.027.652	-	-
Vay các cá nhân (viii)	89.985.623.066	810.000.000	-	96.149.015.739
Vay dài hạn đến hạn trả	398.126.124.276	53.299.625.116	33.646.789.842	369.231.364.244
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín (i)	94.461.690.055	52.716.425.116	22.092.335.060	63.837.599.999
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Đa (ix)	1.166.400.000	583.200.000	583.200.000	1.166.400.000
Công ty TNHH Bất động sản Cavaland (xi)	8.195.516.613	-	-	8.195.516.613
Vay các cá nhân (viii)	294.302.517.608	-	10.971.254.782	296.031.847.632
Cộng	835.602.370.233	328.888.441.968	295.646.789.842	808.019.400.983
Vay và nợ thuế tài chính ngắn hạn là các bên liên quan (chỉ tiết Thuyết minh số 8.3)	8.195.516.613			8.195.516.613
Vay và nợ thuế tài chính ngắn hạn quá hạn chưa thanh toán	217.994.132.536			207.600.227.688

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ THẮNG LONG
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Mẫu số B 09 – DN

5.19.2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

	Số cuối kỳ		Trong kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị VND		Tăng VND	Giảm VND	Giá trị VND	
Vay dài hạn	255.986.438.682		91.399.864.313	82.643.444.316	247.230.018.685	
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín (i)	89.275.363.255		90.876.252.162	52.716.425.116	51.115.536.209	
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Tài Lộc (x)	160.565.180.250		-	29.193.669.200	189.758.849.450	
Ngân hàng TMCP Công thương VN - Chi nhánh Đồng Đa (ix)	3.499.200.000		-	583.200.000	4.082.400.000	
Ngân hàng TMCP Quân Đội (v)	450.450.000		-	150.150.000	600.600.000	
Vay các cá nhân (viii)	2.196.245.177		523.612.151	-	1.672.633.026	
Cộng	255.986.438.682		91.399.864.313	82.643.444.316	247.230.018.685	

Thông tin chi tiết các khoản vay:

(i) Vay Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín

▪ **Khoản vay của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long**

Vay Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 0808/HĐTD/9752557 ngày 17/07/2026. Hạn mức tín dụng: 200 tỷ VND. Mục đích vay: Mục đích của từng lần cấp tín dụng cụ thể phù hợp với quy định của pháp luật và được ghi trong Giấy nhận nợ/Thỏa thuận Cấp tín Dụng; Lãi suất vay: được xác định cho từng lần nhận tiền vay theo thỏa thuận của các bên tại thời điểm ngân hàng giải ngân và được ghi cụ thể trên từng Giấy nhận nợ phù hợp với quy định của pháp luật. Thời hạn vay: 12 tháng; Bảo đảm khoản vay: Các bất động sản thuộc sở hữu của bên thứ 3.

▪ **Khoản vay của Công ty Cổ phần Thăng Long Phú Thọ**

+ Hợp đồng tín dụng số PTH.DN.01.3006 ngày 30/06/2022. Hạn mức tín dụng: 300 tỷ VND. Mục đích vay: Thanh toán chi phí đầu tư xây dựng thực hiện dự án Khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng Vườn Vua Resot & Villa, thanh toán của bên thứ ba là ông Nguyễn Phúc Long để thực hiện đầu tư dự án Khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng Vườn Vua Resot & Villa; Lãi suất vay: được xác định cho từng lần nhận tiền vay theo thỏa thuận của các bên tại thời điểm ngân hàng giải ngân và được ghi cụ thể trên từng Giấy nhận nợ phù hợp với quy định của pháp luật. Thời hạn vay: 60 tháng; Bảo đảm khoản vay: Tài sản đảm bảo: Thửa đất số: 42 + 122 + 71 + 60 + 90 + 123 + 51 + 169 + 103 + 104 + 115 + 129 + 168 + 147 + 127 + 114 + 207 + 210 + 195 + 196 + 190 + 191 + 216 + 219 + 221 + 223 + 226 + 225 + 229 + 233 + 232 + 230; Tờ bản đồ số 01/2021/TĐĐC-TC (Bản trích đo địa chính tỷ lệ 1/1000); Địa chỉ: Xã Đồng Trung, huyện Thanh Thủy, tỉnh Phú Thọ.

+ Hợp đồng tín dụng số 0808/HĐTD/9719298 ngày 24/03/2026. Hạn mức tín dụng: 100 tỷ VND. Mục đích vay: Bổ sung vốn thanh toán tiền mua cây xanh để bổ sung TSCĐ của bên được cấp tín dụng theo hợp đồng số 07/2025/HĐMB ngày 20/11/2025; Lãi suất vay: Được áp dụng cụ thể theo từng lần giải ngân thực tế. Thời hạn vay: 60 tháng.

(ii) Vay Công ty Cổ phần Đầu tư Delta Việt Nam Số 1: Đây là khoản vay của Công ty Cổ phần Bất động sản Hoa Anh Đào theo hợp đồng vay vốn số 02.12/2024/HĐVV/DELTA SO 1-HAD ngày 17/12/2024. Số tiền vay: 21.815.244.000 đồng, thời hạn vay 09 tháng từ 17/12/2024 đến 16/09/2025, lãi suất: 8,2%/năm. Khoản vay không có tài sản đảm bảo. Ngày 17/09/2025, Khoản vay được gia hạn nợ đến 16/09/2026 theo Giấy ghi nhận nợ số 1709/2025/HĐVV/DELTA SO 1-HAD. Số tiền còn dư nợ: 7.843.347.000 đồng; thời hạn gia hạn là 365 ngày kể từ ngày 17/09/2025 đến ngày 16/09/2026; Lãi suất 8,2%/năm.

(iii) Vay Công ty TNHH Hoàng Tử: là khoản vay của Công ty Cổ phần Bất động sản Hoa Anh Đào bao gồm các hợp đồng sau:

- Hợp đồng vay vốn số 02/2025/HĐVV/HT-HAD ngày 20/05/2025. Số tiền vay: 1.350.000.000 VND, thời hạn: 9 tháng, lãi suất 8,2%. Khoản vay không có tài sản đảm bảo. Khoản vay được gia hạn theo Giấy ghi nợ số 2105/2026/HĐVV/HT-HAD ngày 20/02/2026. Số tiền còn dư nợ: 1.350.000.000 VND; thời hạn gia hạn khoản vay: 18 tháng kể từ ngày 20/02/2026 đến ngày 19/08/2027.

- Hợp đồng vay vốn số 04/2025/HĐVV/HT-HAD ngày 14/11/2025. Số tiền vay: 945.000.000 VND, thời hạn: 12 tháng, lãi suất 8,2%. Khoản vay không có tài sản đảm bảo.

Hợp đồng vay vốn số 05/2025/HĐVV/HT-HAD ngày 22/10/2025. Số tiền vay: 6.883.652.000 VND, thời hạn: 12 tháng, lãi suất 8,2%. Khoản vay không có tài sản đảm bảo.

(iv) Vay Công ty Cổ phần Delta Việt Nam:

- Là khoản vay của Công ty Cổ phần Bất động sản Hoa Anh Đào theo hợp đồng vay vốn số 01/2025/HĐVV/DELTA-HAD ngày 15/05/2025. Số tiền vay: 1.663.750.000 VND, lãi suất: 8,2%/năm, thời hạn vay: 9 tháng từ ngày 15/05/2025 đến 14/2/2026. Khoản vay không có tài sản đảm bảo.

Khoản vay được gia hạn theo Giấy ghi nợ số 1402/2026/HĐVV/DELTA-HAD. Số tiền còn dư nợ: 1.663.750.000 đồng; thời hạn gia hạn: 12 tháng kể từ ngày 14/02/2026 đến ngày 14/02/2027.

- Khoản vay Công ty Cổ phần Delta Việt Nam theo hợp đồng vay vốn số 03/2025/HĐVV/DELTA-HAD ngày 17/07/2025. Số tiền vay: 1.155.000.000 VND; Mục đích vay: Chi trả các khoản lãi vay của khách hàng 5% tại dự án King Palace Tháp A; Lãi suất: 8,2%/năm; Thời hạn: 12 tháng kể từ ngày bên A chuyển tiền; Khoản vay không có tài sản đảm bảo.
- Khoản vay Công ty Cổ phần Delta Việt Nam theo hợp đồng vay vốn số 03.1/2025/HĐVV/DELTA-HAD ngày 31/07/2025. Số tiền vay: 413.272.000 VND; Mục đích vay: Chi trả các khoản lãi vay của khách hàng 5% tại dự án King Palace Tháp A; Lãi suất: 8,2%/năm; Thời hạn: 12 tháng kể từ ngày bên A chuyển tiền; Khoản vay không có tài sản đảm bảo.
- Khoản vay Công ty Cổ phần Delta Việt Nam theo hợp đồng vay vốn số 03.2/2025/HĐVV/DELTA-HAD ngày 17/07/2025. Số tiền vay: 385.000.000 VND; Mục đích vay: Chi trả các khoản lãi vay của khách hàng 5% tại dự án King Palace Tháp A; Lãi suất: 8,2%/năm; Thời hạn: 12 tháng kể từ ngày bên A chuyển tiền; Khoản vay không có tài sản đảm bảo.

(v) Khoản vay Ngân hàng TMCP Quân Đội:

▪ Khoản vay của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long

- Hợp đồng tín dụng số 367167.25.059.620054.TD ngày 26/12/2025. Hạn mức tín dụng: 100 tỷ VND. Mục đích vay: Cấp tín dụng phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh thương mại hàng tiêu dùng, gia dụng, vật liệu xây dựng, nhựa...; Lãi suất vay: được xác định cho từng lần nhận tiền vay theo thỏa thuận của các bên tại thời điểm ngân hàng giải ngân và được ghi cụ thể trên từng Giấy nhận nợ phù hợp với quy định của pháp luật. Thời hạn vay: thời hạn cho vay trong thời hạn duy trì hạn mức tín dụng tối đa 12 tháng /vẫn bản nhận nợ chỉ tiết thời hạn cho vay tại văn bản nhận nợ theo từng lần giải ngân; Bảo đảm khoản vay: Hợp đồng tiền gửi

▪ Khoản vay của Công ty Cổ phần Thăng Long Phú Thọ

- Hợp đồng tín dụng số 363033.25.057.2085588.TD và Giấy nhận nợ ngày 25/12/2025 giữa Ngân hàng TMCP Quân Đội – Chi nhánh Hoàn Kiếm và Công ty Cổ phần Đầu tư Thăng Long Phú Thọ. Số tiền cho vay: 600.600.000 VND. Thời hạn vay: 60 tháng. Mục đích: Cho vay bù đắp mua 3 xe điện chở người 4 bánh, 14 chỗ ngồi hiệu Freen Tech GT-S14.C phục vụ trong khu du lịch Vườn Vua Resort & Villas tại Đồng Trung, huyện Thanh Thủy, tỉnh Phú Thọ. Lãi suất cho vay: 8,2%/năm; mỗi quý điều chỉnh 1 lần biên độ 3,1%/năm.

(vi) Khoản vay Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn Tài Lộc theo hợp đồng hạn mức tín dụng số 202529931179 ngày 28/11/2025. Hạn mức tín dụng: 20 tỷ VND. Mục đích vay: Mục đích cấp tín dụng cụ thể của từng lần cấp tín dụng do Sacombank và bên được cấp tín dụng thỏa thuận phù hợp với quy định của pháp luật và được ghi trong Văn Kiện Tín Dụng; Lãi suất vay: Lãi suất vay được quy định trong từng Văn Kiện Tín Dụng cụ thể. Thời hạn vay đến ngày 28/11/2026; Bảo đảm khoản vay: Các bất động sản thuộc sở hữu của bên thứ 3.

(vii) Khoản vay Công ty Cổ phần Đầu tư HDE Holding theo hợp đồng vay tiền số 3112/HĐVV/HAD-HDEH ngày 31/12/2025. Số tiền vay: 2.000.000.000 VND. Thời hạn vay: Không kỳ hạn, không xác định thời gian. Lãi suất 8%/năm. Khoản vay không có tài sản đảm bảo.

(viii) Khoản vay cá nhân bao gồm các khoản sau:

1. Vay bà Nguyễn Thị Thu Thủy

- Khoản vay của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long – Chi nhánh Hungary

- Khoản vay bà Nguyễn Thị Thu Thủy tại Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long – Chi nhánh Hungary theo hợp đồng vay ngày 03/11/2023, Phụ lục hợp đồng ngày 31/12/2024, thời hạn vay tới ngày 31/12/2026, không có lãi suất và không có tài sản đảm bảo.

2. Khoản vay cá nhân của Công ty Cổ phần Bất động sản Hoa Anh Đào là các hợp đồng vay cá nhân với lãi suất 8%/năm. Khoản vay không có tài sản đảm bảo.

3. Khoản vay cá nhân của Công ty Cổ phần Thăng Long Phú Thọ là các hợp đồng vay cá nhân mục đích đầu tư xây dựng dự án Khu du lịch, Biệt thự sinh thái nghỉ dưỡng Vườn Vua tại các xã: Trung Nghĩa, Đồng Luận, Đồng Trung, huyện Thanh Thủy, tỉnh Phú Thọ. Trong thời hạn vay, khoản vay sẽ không tính lãi. Việc thanh toán khoản lãi vay được thực hiện khi kết thúc thời hạn vay hoặc theo thoả thuận của các bên tại từng thời điểm. Hình thức đảm bảo khoản vay là Tín Chấp với thời hạn tối đa là 36 tháng.

4. Khoản vay bà Hồ Thanh Hương: là khoản vay của Công ty TNHH Quốc tế TLG bao gồm các hợp đồng vay vốn sau:

- Theo hợp đồng ký ngày 04/04/2023 và phụ lục hợp đồng ký ngày 31/12/2024 giữa bà Hồ Thanh Hương (bên cho vay) và TLG International Kft. Số tiền vay: 400.000 EUR; Lãi suất: 1%/năm; Thời hạn trả nợ: 31/12/2026; Tài sản đảm bảo: Tín chấp.
- Theo hợp đồng ký ngày 03/04/2023 và phụ lục hợp đồng ký ngày 31/12/2024 giữa bà Hồ Thanh Hương (bên cho vay) và TLG International Kft. Số tiền vay: 123.500.000 HUF; Lãi suất: 1%/năm; Thời hạn trả nợ: 31/12/2026; Tài sản đảm bảo: Tín chấp.
- Theo hợp đồng ký ngày 28/02/2023 và phụ lục hợp đồng ký ngày 31/12/2024 giữa bà Hồ Thanh Hương (bên cho vay) và TLG International Kft. Số tiền vay: 123.500.000 HUF; Lãi suất: 1%/năm; Thời hạn trả nợ: 31/12/2026. Tài sản đảm bảo: Tín chấp.
- Theo hợp đồng ký ngày 03/11/2023 và phụ lục hợp đồng ký ngày 31/12/2024 giữa bà Hồ Thanh Hương (bên cho vay) và TLG International Kft. Số tiền vay: 1.800.000 EUR; Lãi suất: 1%/năm; Thời hạn trả nợ: 31/12/2026; Tài sản đảm bảo: Tín chấp.

(ix) Khoản vay Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Đồng Đa theo hợp đồng cho vay dự án đầu tư số 413/2025-HĐCVTLNHCT126-THANGLONG ngày 08/07/2025. Hạn mức tín dụng: 5.832.000.000 VND. Mục đích vay: Thanh toán tiền mua 01 xe ô tô Lexus LM500H 6seats CD; Lãi suất vay: lãi suất điều chỉnh. Thời hạn vay: 60 tháng. Bảo đảm khoản vay: Tài sản đảm bảo là xe ô tô Lexus LM500H 6seats CD.

(x) Khoản vay Ngân hàng TMCP Sài Gòn Tài Lộc – Chi nhánh Thanh Trì: là khoản vay của Công ty Cổ phần Bất động sản Hoa Anh Đào theo hợp đồng tín dụng số 202528017443 ngày 03/03/2025. Hạn mức cho vay: 734.776.000.000 VND; Mục đích vay: Tài trợ đầu tư xây dựng tòa nhà hỗn hợp thương mại, dịch vụ, văn phòng, khách sạn căn hộ King Palace (Khối tháp B). Lãi suất: 8%/năm; Thời hạn cho vay: 60 tháng. Thời gian ân hạn: Gốc 24 tháng và lãi không ân hạn; Biện pháp đảm bảo: Thế chấp tài sản của bên thứ ba và thế chấp toàn bộ 80% vốn Cổ phần Công ty Cổ phần Bất động sản Hoa Anh Đào thuộc quyền sở hữu của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long theo Giấy chứng nhận cổ phần số 001/GCN-SHCP hợp đồng tiền gửi số 020109336441, số EA 146324 ngày 06/06/2025 phát hành tại Sacombank – Chi nhánh Thanh Trì thuộc sở hữu của Công ty cổ phần bất động sản Hoa Anh Đào.

(xi) Khoản vay Công ty TNHH Bất động sản Cavaland: là khoản vay của Công ty TNHH Quốc tế TLG bao gồm các hợp đồng vay vốn sau:

- Theo hợp đồng ký ngày 28/02/2023 và phụ lục hợp đồng ký ngày 31/12/2024 giữa CAVALAND Property Kft (bên cho vay) và TLG International Kft. Số tiền vay: 5.000.000 HUF. Lãi suất: 1%/năm; Thời hạn trả nợ: 31/12/2026; Tài sản đảm bảo: Tín chấp.
- Theo hợp đồng ký ngày 19/03/2023 và phụ lục hợp đồng ký ngày 31/12/2024 giữa CAVALAND Property Kft (bên cho vay) và TLG International Kft. Số tiền vay: 240.000 EUR; Lãi suất: 1%/năm; Thời hạn trả nợ: 31/12/2026; Tài sản đảm bảo: Tín chấp.
- Theo hợp đồng ký ngày 16/02/2023 và phụ lục hợp đồng ký ngày 31/12/2024 giữa CAVALAND Property Kft (bên cho vay) và TLG International Kft. Số tiền vay: 240.000 EUR; Lãi suất: 1%/năm; Thời hạn trả nợ: 31/12/2026; Tài sản đảm bảo: Tín chấp.
- Theo hợp đồng ký ngày 14/02/2023 và phụ lục hợp đồng ký ngày 31/12/2024 giữa CAVALAND Property Kft (bên cho vay) và TLG International Kft. Số tiền vay: 240.000 EUR. Lãi suất: 1%/năm; Thời hạn trả nợ: 31/12/2026; Tài sản đảm bảo: Tín chấp.
- Theo hợp đồng ký ngày 11/01/2023 và phụ lục hợp đồng ký ngày 31/12/2024 giữa CAVALAND Property Kft (bên cho vay) và TLG International Kft. Số tiền vay: 240.000 EUR; Lãi suất: 1%/năm; Thời hạn trả nợ: 31/12/2026; Tài sản đảm bảo: Tín chấp.

(xii) Khoản vay Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng: là khoản vay của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long theo hợp đồng tín dụng cho vay số CLC-72172-01 ngày 22/01/2026.

Hạn mức tín dụng: 40 tỷ VND. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng, hàng gia dụng, điện tử, thiết bị nhà bếp, thiết bị lọc nước, thiết bị điện, thiết bị dây cáp điện, điện lạnh thương hiệu Hyundai HDE, các nguyên vật liệu ngành nhựa, thực phẩm. Lãi suất vay: Được VPBank và khách hàng thỏa thuận trong (các) khế ước nhận nợ và/hoặc các văn bản liên quan ký kết giữa Các bên. Thời hạn vay: 12 tháng. Bảo đảm khoản vay: Giấy Chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu Nhà ở và Tài sản khác gắn liền với đất số CK 394794, địa chỉ LK01-L15 khu nhà ở thấp tầng (nhà vườn liền kề) phường Đại Mỗ, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội (nay là phường Đại Mỗ, thành phố Hà Nội) thuộc sở hữu của Công ty.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ THẮNG LONG
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Mẫu số B 09 – DN

5.20. Vốn chủ sở hữu

5.20.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	VND	VND	Thặng dư vốn cổ phần	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Quý đầu tư phát triển	Quý khác thuộc vốn chủ sở hữu	LNST chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	1.936.062.050.000	15.000.000.000		-	7.150.700.951	1.065.033.362	36.069.757.597	99.404.788.572	2.094.752.330.482
Tăng trong năm									
- Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	-	-	74.384.894.383	-	74.384.894.383
- Cổ đông không kiểm soát góp vốn vào Công ty con	-	-	-	-	-	-	-	4.900.000.000	4.900.000.000
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-	-	850.989.296	850.989.296
- Lỗ trong năm trước	-	-	-	-	-	-	-	(2.630.109.617)	(2.630.109.617)
- Tăng/giảm do chênh lệch tỷ giá do chuyển đổi BCTC	-	-	-	(5.346.831.998)	-	-	3.437.746.321	(1.909.085.677)	(1.909.085.677)
Số dư cuối năm trước	1.936.062.050.000	15.000.000.000		(5.346.831.998)	7.150.700.951	1.065.033.362	113.892.398.301	102.525.668.251	2.170.349.018.867
Số dư đầu kỳ	1.936.062.050.000	15.000.000.000		(5.346.831.998)	7.150.700.951	1.065.033.362	113.892.398.301	102.525.668.251	2.170.349.018.867
Tăng trong kỳ									
- Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	-	-	3.753.770.401	(849.286.419)	2.904.483.982
- Tăng/giảm do chênh lệch tỷ giá do chuyển đổi BCTC	-	-	-	744.874.569	-	-	-	-	744.874.569
- Điều chỉnh khác	-	-	-	-	-	-	-	(1)	(1)
Số dư cuối kỳ	1.936.062.050.000	15.000.000.000		(4.601.957.429)	7.150.700.951	1.065.033.362	117.646.168.702	101.676.381.831	2.173.998.377.417

5.20.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị VND	Tỷ lệ %	Giá trị VND	Tỷ lệ %
Ông Nguyễn Phúc Long	381.100.930.000	19,68%	381.100.930.000	19,68%
Ông Nguyễn Văn Nghĩa	94.680.330.000	4,89%	94.680.330.000	4,89%
Ông Park Jin Ku	177.256.000.000	9,16%	177.256.000.000	9,16%
Vốn góp các cổ đông khác	1.283.024.790.000	66,27%	1.283.024.790.000	66,27%
Cộng	1.936.062.050.000	100%	1.936.062.050.000	100%

5.20.3. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu kỳ	1.936.062.050.000	1.936.062.050.000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
Vốn góp cuối kỳ	1.936.062.050.000	1.936.062.050.000

5.20.4. Cổ phiếu

	Số cuối kỳ Cổ phiếu	Số đầu kỳ Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	-	-
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	193.606.205	193.606.205
Cổ phiếu phổ thông	193.606.205	193.606.205
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	193.606.205	193.606.205
Cổ phiếu phổ thông	193.606.205	193.606.205

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu bán hàng hoá	186.763.946.802	448.698.951.335
Doanh thu cung cấp dịch vụ	89.774.556.351	20.749.435.414
Doanh thu kinh doanh bất động sản	21.945.071.970	170.071.100.984
	298.483.575.123	639.519.487.733
Doanh thu phát sinh trong kỳ với các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 8.3)	376.363.632	406.363.632

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ THĂNG LONG
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Mẫu số B 09 – DN

6.2. Giá vốn hàng bán

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Giá vốn của hàng hóa đã bán	178.529.411.739	450.317.677.417
Giá vốn cung cấp dịch vụ	57.573.145.135	13.122.739.123
Giá vốn kinh doanh bất động sản	8.375.682.994	85.729.034.348
Cộng	244.478.239.868	549.169.450.888

6.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	48.561.966.016	35.879.297.564
Cộng	48.561.966.016	35.879.297.564

6.4. Chi phí tài chính

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi tiền vay	29.583.287.811	12.862.365.952
Chi phí tài chính khác	256.066.224	190.781.313
Cộng	29.839.354.035	13.053.147.265

6.5. Chi phí bán hàng

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nhân viên	240.028.028	138.752.270
Chi phí hoa hồng môi giới	861.747.789	90.000.000
Chi phí bán hàng khác	5.325.017.193	160.809.414
Cộng	6.432.770.429	389.561.684

6.6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nhân viên quản lý	8.510.621.657	5.678.928.828
Chi phí khấu hao TSCĐ	2.145.143.800	1.017.381.350
Chi phí dự phòng	-	6.385.231.095
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.903.455.717	7.903.466.616
Lợi thế thương mại	31.897.607.783	31.897.607.783
Cộng	47.456.828.957	52.882.615.672

6.7. Thu nhập khác

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Các khoản khác	770.218.184	3.691.632.100
Cộng	770.218.184	3.691.632.100

6.8. Chi phí khác

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Các khoản phạt vi phạm hành chính và chậm nộp	1.273.246.694	70.161.130
Các khoản khác	4.457.139.845	3.657.721.829
Cộng	5.730.386.539	3.727.882.959

6.9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành ở công ty mẹ	9.007.282.232	14.799.144.375
Chi phí thuế TNDN hiện hành các Công ty con	1.386.877.009	2.338.617.016
	10.394.159.241	17.137.761.391

6.10. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	3.753.770.401	43.375.162.250
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở	-	-
Lợi nhuận hoặc (Lỗ) phân bổ cho cổ đông phổ thông	3.753.770.401	43.375.162.250
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (cổ phiếu)	193.606.205	193.606.205
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	19	224
Cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm (*)	243.606.205	243.606.205
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	9	99

(*) Theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2026 số 01/2026/NQ/ĐHĐCĐ-TIG, Công ty dự kiến chào bán 193.606.205 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu và chào bán 50.000.000 cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp.

7. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

7.1. Số tiền đi vay thực thu trong kỳ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	366.988.681.165	585.072.989.735
	366.988.681.165	585.072.989.735

7.2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	330.649.291.918	306.891.033.242
	330.649.291.918	306.891.033.242

8. CÁC THÔNG TIN KHÁC

8.1. Các khoản cam kết, bảo lãnh

Trong kỳ, Công ty không thực hiện cam kết, bảo lãnh cho một bên thứ 3 nào.

8.2. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Ban Điều hành Công ty khẳng định rằng, theo nhận định của Ban Điều hành, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

8.3. Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan với Công ty bao gồm: Các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân, tổ chức có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

8.3.1. Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân tổ chức có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: Các thành viên Hội đồng quản trị và các thành viên Ban Điều hành (Ban Điều hành, Ban kiểm soát, kế toán trưởng). Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt:

Thu nhập của các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban Điều hành và Kế toán trưởng trong kỳ kế toán như sau:

	Chức danh	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Hội đồng quản trị		1.079.160.327	968.839.400
Ông Nguyễn Phúc Long	Chủ tịch HĐQT	191.837.500	193.137.500
Ông Hồ Ngọc Hải	Thành viên/Tổng Giám đốc	521.929.547	486.637.500
Ông Đặng Văn Giáp	Thành viên	4.000.000	-
Bà Đào Thị Thanh	Thành viên/Phó Tổng Giám đốc	317.393.280	241.064.400
Ông Nguyễn Việt Việt	Thành viên	24.000.000	24.000.000
Ông Dương Quang Trung	Thành viên	20.000.000	24.000.000
Ban Kiểm soát		48.000.000	48.000.000
Bà Nguyễn Thị Ánh Tuyết	Trưởng ban KS	22.000.000	24.000.000
Ông Vũ Ngọc Anh	Trưởng ban KS	14.000.000	12.000.000
Bà Hồ Thị Thu Hà	Thành viên Ban KS	10.000.000	12.000.000
Bà Trần Thị Thủy Hằng	Thành viên Ban KS	2.000.000	-
Ban Điều hành và Kế toán trưởng		159.810.587	123.447.100
Ông Nguyễn Minh Quân	Phó Tổng Giám đốc	69.616.223	57.637.500
Bà Nguyễn Thị Thanh Hương	Kế toán trưởng	90.194.364	65.809.600
Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.			

Công ty không phát sinh giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

8.3.2. Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác

Các bên liên quan khác với Công ty bao gồm: Các doanh nghiệp, các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp có quyền kiểm soát ở Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty và các công ty trong cùng tập đoàn.

Danh sách bên liên quan khác

Bên liên quan	Địa chỉ	Mối quan hệ
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản và Năng lượng tái tạo Việt Nam	Hà Nội	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Quốc tế TIG Global	Hà Nội	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần phân phối HDE	Hà Nội	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Sản xuất và Xuất Nhập Khẩu Hà Nội	Hà Nội	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch và Thương mại Cửa Tùng	Hà Nội	Người đại diện là vợ Chủ tịch HĐQT
Công ty TNHH Bất động sản Cavaland	Hungary	Chủ tịch HĐQT là cổ đông của Công ty
Công ty Cổ phần Chứng khoán Đầu tư Tài chính Việt Nam	Hà Nội	Chung thành viên HĐQT
Bà Hồ Thanh Hương	Hà Nội	Vợ Chủ tịch HĐQT

Chi tiết một số giao dịch trọng yếu với các bên liên quan khác

Trong kỳ kế toán này có phát sinh nghiệp vụ chủ yếu với các công ty có liên quan như sau:

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ THĂNG LONG
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Mẫu số B 09 – DN

	Nội dung	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ			
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản và Năng lượng tái tạo Việt Nam	Doanh thu cho thuê xe	180.000.000	210.000.000
Công ty CP phân phối HDE	Doanh thu cho thuê kho	98.181.816	98.181.816
Công ty Cổ phần Sản xuất	Doanh thu cho thuê kho	98.181.816	98.181.816
		376.363.632	406.363.632

Số dư các khoản phải thu, phải trả ngắn hạn với các bên liên quan khác

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Phải thu khách hàng		
Công ty CP phân phối HDE	746.625.520	54.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản và Năng lượng tái tạo Việt Nam	297.000.000	99.000.000
Công ty CP Sản xuất và XNK Hà Nội	60.000.000	-
	1.103.625.520	153.000.000

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Trả trước cho người bán ngắn hạn		
Công ty CP Sản xuất và XNK Hà Nội	162.071.794	294.467.864
Công ty Cổ phần đầu tư phát triển Bất động sản và năng lượng tái tạo Việt Nam	56.352.782.379	-
	56.514.854.173	294.467.864

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Trả trước cho người bán dài hạn		
Công ty CP Đầu tư HDE Holdings	75.304.649.864	110.624.649.864
	75.304.649.864	110.624.649.864

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Phải trả dài hạn khác		
Công ty Cổ phần Phân phối HDE	45.000.000.000	45.000.000.000
	45.000.000.000	45.000.000.000

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Người mua trả tiền trước ngắn hạn		
Công ty CP Sản xuất và XNK Hà Nội	-	48.000.000
	-	48.000.000
Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND	
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn		
Công ty TNHH Bất động sản Cavaland	8.195.516.613	8.195.516.613
	8.195.516.613	8.195.516.613
Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND	
Phải trả người bán ngắn hạn		
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản và Năng lượng tái tạo Việt Nam	-	42.534.417.271
	-	42.534.417.271
Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND	
Phải trả ngắn hạn khác		
Công ty Cổ phần Phân phối HDE	-	254.323.288
	-	254.323.288

8.4. Nợ tiềm tàng

Như đã trình bày tại Thuyết minh 5.19 – “Vay và nợ thuê tài chính”, Công ty Cổ phần Đầu tư Thăng Long Phú Thọ (Công ty Con) đang ghi nhận các khoản vay cá nhân không lãi suất phát sinh từ năm 2021 và 2022 để thực hiện dự án. Các hợp đồng vay (thời hạn 12-36 tháng) đã hết hạn vào ngày 31/02/2025 với tổng dư nợ gốc tại ngày 30/06/2026 khoảng 218 tỷ đồng. Trong trường hợp các cá nhân có yêu cầu và cung cấp bằng chứng về nghĩa vụ thanh toán (bao gồm cả gốc và lãi), Công ty sẽ phải thực hiện chi trả tiền gốc và các nghĩa vụ có liên quan. Điều này làm phát sinh các khoản nợ tiềm tàng về chi phí lãi vay trong tương lai.

8.5. Thông tin về bộ phận

Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý

Kỳ này

Chi tiêu	Việt Nam VND	Hungary VND	Tổng cộng VND
1. Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	298.483.575.123	-	298.483.575.123
2. Tài sản bộ phận	4.033.902.845.217	59.739.719.592	4.093.642.564.809

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Kỳ này

Chỉ tiêu	Kinh doanh bán hàng hóa VND	Cung cấp dịch vụ VND	Kinh doanh BĐS VND	Tổng bộ phận đã báo cáo VND	Các khoản loại trừ VND	Tổng cộng toàn Công ty VND
1. Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	186.763.946.802	89.774.556.351	21.945.071.970	298.483.575.123	-	298.483.575.123
2. Doanh thu thuần từ bán hàng cho các bộ phận khác	-	4.135.378.473	-	4.135.378.473	4.135.378.473	-
3. Khấu hao và chi phí phân bổ	-	7.362.857.737	-	7.362.857.737	-	7.362.857.737
4. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	8.234.535.063	32.201.411.216	13.569.388.976	54.005.335.255	-	54.005.335.255
5. Tài sản bộ phận	742.370.319.759	356.845.993.275	670.252.441.277	1.769.468.754.311	-	1.769.468.754.311
6. Tài sản không phân Tổng Tài sản				2.324.173.810.498	-	2.324.173.810.498
7. Nợ phải trả bộ phận	191.924.837.291	92.255.220.885	1.635.464.329.216	1.919.644.187.392	-	1.919.644.187.392
8. Nợ phải trả không phân bổ				-	-	-
Tổng Nợ phải trả				1.919.644.187.392	-	1.919.644.187.392

8.6. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 và Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2025 đã được kiểm toán và soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Quốc tế. Một số chỉ tiêu đã được phân loại lại cho phù hợp với Thông tư 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026 để so sánh với số liệu kỳ này

Lưu

Nguyễn Thị Thanh Hương



Người lập biểu
Lê Thị Vân

Kế toán trưởng
Nguyễn Thị Thanh Hương



Chủ tịch Hội đồng quản trị
Nguyễn Phúc Long
Hà Nội, Việt Nam
Ngày 29 tháng 08 năm 2026