

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH	1 – 3
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT	
Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ	5 – 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	8 – 9
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng chọn lọc	10 – 40

BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

Ban Điều hành Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026.

THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty hoạt động 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.

Công ty có trụ sở chính tại tầng 8, 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 TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc trong kỳ kế toán và cho đến thời điểm lập báo cáo này 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.

BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH (tiếp theo)

CÁC SỰ KIỆN PHÁT 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 riêng giữa niên độ.

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 riêng 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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Ban Điều hành Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 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 riêng giữa niên độ. Trong việc lập Báo cáo tài chính riêng 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 riêng giữa niên độ hay không;
- Lập Báo cáo tài chính riêng 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 riêng giữa niên độ hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Điều hành Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng số kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ tuân thủ 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 riêng giữa niên độ. Ban Điều hành cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Điều hành xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Ban Điều hành phê duyệt Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đính kèm. Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ 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 riêng giữa niên độ.

BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH (tiếp theo)

CAM KẾT VỀ CÔNG BỐ THÔNG TIN

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.

Thay mặt và đại diện cho Ban điều hành,



Nguyễn Phúc Long

Chủ tịch Hội đồng quản trị
Hà Nội, ngày 29 tháng 08 năm 2026

Số: 0207/2026/BCSX/IAV

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Kính gửi: Các cổ đông
Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long

Chúng tôi đã soát xét Báo cáo tài chính riêng 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 06 đến trang 40, bao gồm: Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng chọn lọc kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Điều hành

Ban Điều hành Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty 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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ 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 riêng giữa niên độ.



NGUYỄN PHƯƠNG THÚY

Phó Giám đốc

Số Giấy CNDKHN 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

A - TT5 - 3 Khu nhà ở Him Lam Vạn Phúc, Phường Hà Đông, Thành phố Hà Nội

A - TT5 - 3, Him Lam Van Phuc Residential Area, Ha Dong Ward, Hanoi City

Tel: +84 247 303 3668 * Website: <https://iav.com.vn>

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ (Trình bày lại) VND
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		794.816.242.160	776.352.448.630
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	36.065.147.355	7.982.830.437
1. Tiền	111		36.065.147.355	7.982.830.437
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	4.10	440.271.896.850	503.733.491.266
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123		440.271.896.850	503.733.491.266
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		192.144.378.909	143.846.244.490
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.2	24.452.475.264	74.653.381.867
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.3	150.957.632.240	56.484.642.836
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	4.4	23.002.097.780	18.976.046.162
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	4.5	(6.267.826.375)	(6.267.826.375)
IV. Hàng tồn kho	140	4.6	125.245.126.115	120.303.127.960
1. Hàng tồn kho	141		125.245.126.115	120.303.127.960
V. Tài sản ngắn hạn khác	160		1.089.692.931	486.754.477
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	4.7	824.871.042	455.536.283
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		233.603.695	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	4.16	31.218.194	31.218.194
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		2.282.955.318.030	2.287.766.292.338
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		99.164.422.650	99.161.422.650
1. Phải thu dài hạn khác	215	4.4	99.164.422.650	99.161.422.650
II. Tài sản cố định	220		8.597.136.680	10.200.058.190
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.8	8.597.136.680	10.200.058.190
- Nguyên giá	222		33.466.105.180	33.466.105.180
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(24.868.968.500)	(23.266.046.990)
2. Tài sản cố định vô hình	227	4.9	-	-
- Nguyên giá	228		305.000.000	305.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(305.000.000)	(305.000.000)
III. Đầu tư tài chính dài hạn	260	4.10	2.174.324.831.382	2.178.203.789.553
1. Đầu tư vào công ty con	261		2.029.866.838.466	2.030.247.055.491
2. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264		(55.542.007.084)	(52.043.265.938)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265		200.000.000.000	200.000.000.000
IV. Tài sản dài hạn khác	270		868.927.318	201.021.945
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	4.7	868.927.318	201.021.945
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)	280		3.077.771.560.190	3.064.118.740.968

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

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (Trình bày lại)
			VND	VND
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		436.118.431.404	455.032.329.657
I. Nợ ngắn hạn	310		430.253.145.222	448.583.843.475
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.11	74.204.650.389	68.796.262.011
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.12	20.001.835.289	20.048.212.149
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	4.16	16.320.897.169	20.682.381.285
4. Phải trả người lao động	315		1.152.452.780	1.565.469.550
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	4.13	567.205.479	1.738.179.777
6. Phải trả ngắn hạn khác	320	4.15	2.296.857.899	2.200.822.716
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	4.17	309.292.695.972	327.135.965.742
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		6.416.550.245	6.416.550.245
II. Nợ dài hạn	330		5.865.286.182	6.448.486.182
1. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337	4.14	2.366.086.182	2.366.086.182
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	4.17	3.499.200.000	4.082.400.000
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	4.18	2.641.653.128.786	2.609.086.411.311
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		(65.820.949)	(75.673.817)
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		682.441.165.422	649.884.300.815
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		649.884.300.815	535.863.769.552
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		32.556.864.607	114.020.531.263
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		3.077.771.560.190	3.064.118.740.968

Người lập biểu

Lê Thị Vân

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Thanh Hương

Chủ tịch HĐQT



Nguyễn Phúc Long

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 08 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
			VND	(Trình bày lại) VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.1	233.710.172.068	516.241.901.267
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		233.710.172.068	516.241.901.267
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	182.331.339.567	422.383.441.432
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		51.378.832.501	93.858.459.835
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	5.3	21.883.719.718	7.529.547.768
8. Chi phí tài chính	23	5.4	13.382.221.694	12.176.795.191
- Trong đó: Chi phí đi vay	24		9.883.480.548	7.899.117.456
9. Chi phí bán hàng	25	5.5	5.524.333.508	138.752.270
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.6	10.554.003.484	15.897.575.112
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+21+22-(23+25+26)}	30		43.801.993.533	73.174.885.030
12. Thu nhập khác	31		-	15.367.360
13. Chi phí khác	32	5.7	2.237.846.694	978.826.155
14. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(2.237.846.694)	(963.458.795)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		41.564.146.839	72.211.426.235
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.8	9.007.282.232	14.799.144.375
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		32.556.864.607	57.412.281.860

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Lê Thị Vân

Nguyễn Thị Thanh Hương

Chủ tịch HĐQT



Nguyễn Phúc Long

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 08 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG 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	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước (Trình bày lại)
			VND	VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		41.564.146.839	72.211.426.235
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		1.602.921.510	896.028.618
- Các khoản dự phòng	03		3.498.741.146	10.662.768.446
- (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(21.883.719.718)	(7.529.547.768)
- Chi phí đi vay	06		9.883.480.548	7.899.117.456
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		34.665.570.325	84.139.792.987
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(48.534.738.114)	45.019.682.845
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(4.941.998.155)	(26.612.757.709)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		12.412.857.050	20.491.653.364
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		(1.037.240.132)	(242.376.993)
- Chi phí đi vay đã trả	14		(11.144.454.846)	(6.899.109.535)
- Thuế TNDN đã nộp	15		(20.256.523.574)	
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(38.836.527.446)	115.896.884.959
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		-	(145.000.000)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(229.450.000.000)	(218.818.554.060)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24		297.200.000.000	10.000.000.000
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 chia	27		17.595.314.134	5.344.813.347
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		85.345.314.134	(217.077.802.608)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

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

(theo phương pháp gián tiếp)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này VND	Kỳ trước (Trình bày lại) VND
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ đi vay	33	6.1	232.715.027.652	204.997.618.205
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	6.2	(251.141.497.422)	(200.000.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(18.426.469.770)	4.997.618.205
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		28.082.316.918	(96.183.299.444)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		7.982.830.437	277.502.078.874
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70		36.065.147.355	181.318.779.430

Người lập biểu

Lê Thị Vân

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Thanh Hương



Nguyễn Phúc Long

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 08 năm 2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ CHỌN LỌC

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 riêng giữa niên độ kèm theo.

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

Công ty hoạt động 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 06/06/2026 do Sở Tài chính thành phố Hà Nội cấp.

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

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần thay đổi lần 33 là 1.936.062.050.000 VND.

Công ty có trụ sở chính tại tầng 8, tháp B, tòa nhà Sông Đà, đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 là 53 người (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 52 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 Ngành nghề kinh doanh

Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty bao gồm: kinh doanh bất động sản và các dịch vụ liên quan đến bất động sản; đầu tư tài chính; xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, hạ tầng kỹ thuật, giao thông, điện, cấp thoát nước, viễn thông và công trình kỹ thuật dân dụng khác; khai khoáng và sản xuất, kinh doanh các sản phẩm công nghiệp, vật liệu xây dựng, máy móc, thiết bị; hoạt động kiến trúc, thiết kế, tư vấn kỹ thuật, quản lý và giám sát dự án xây dựng; kinh doanh thương mại, bán buôn, bán lẻ hàng hóa; vận tải, kho bãi và các dịch vụ hỗ trợ vận tải; dịch vụ lưu trú, ăn uống; quảng cáo, nghiên cứu thị trường và các dịch vụ chuyên môn, khoa học và công nghệ khác.

1.4 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng ngoại trừ một số công trình xây lắp có thời gian trên 12 tháng tùy thuộc vào thời gian thực hiện hợp đồng.

1.5 Cấu trúc doanh nghiệp

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 như sau:

Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu %	Tỷ lệ quyền biểu quyết %	Hoạt động chính
Công ty CP Đầu tư Thăng Long Phú Thọ	Phú Thọ	94,30%	94,30%	Kinh doanh Bất động sản; Dịch vụ lưu trú
Công ty CP Bất động sản Hoa Anh Đào	Hà Nội	80,00%	80,00%	Kinh doanh Bất động sản
Công ty CP Công nghệ & Thương mại Hàng Hiệus Việt	Hà Nội	51,00%	51,00%	Dịch vụ sản giao dịch thương mại điện tử, bán lẻ hàng hóa qua Internet, tổ chức xúc tiến thương mại, quảng cáo,...
Công ty TNHH Quốc tế TLG (*)	Hungary	100,00%	100,00%	Kinh doanh Bất động sản
Công ty TNHH Sử dụng Bất động sản RE-G (**)	Hungary	100,00%	100,00%	Kinh doanh Bất động sản

(*) 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 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 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 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 Đặc điểm hoạt động của Công ty trong kỳ kế toán có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

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

1.7 Tuyên bố về khả năng so sánh trên Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

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

Các số liệu tương ứng của kỳ trước so sánh được với số liệu của kỳ này. Trong kỳ, Công ty lần đầu tiên áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính ("Thông tư 99") thay thế Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 ("Thông tư 200"). Theo đó, một số khoản mục trên Báo cáo tài chính riêng đã được tái phân loại và đổi tên theo quy định mới. Số liệu cột "Số đầu kỳ" và cột "Kỳ trước" trên Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã được trình bày lại theo cách phân loại và tên gọi mới của Thông tư 99 để đảm bảo tính so sánh được. Các thay đổi này không làm ảnh hưởng đến tổng giá trị tài sản, tổng nợ phải trả, vốn chủ sở hữu và lợi nhuận sau thuế của Công ty.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG VÀ KỲ KẾ TOÁN

2.1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng

Báo cáo tài chính riêng 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 riêng giữa niên độ.

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

2.2. Giả 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.

2.3. Kỳ kế toán năm

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 riêng giữa niên độ theo quy định.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh

Các chính sách kế toán của Công ty sử dụng để lập báo cáo tài chính giữa niên độ được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 và báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025, ngoại trừ các thay đổi về chính sách kế toán liên quan đến các nghiệp vụ phát sinh từ việc áp dụng lần đầu Thông tư số 99/2025/TT-BTC.

Vào ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp ("Thông tư 99"), thay thế Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp do Bộ Tài chính ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2014 và một số quy định khác có liên quan. Công ty áp dụng các thay đổi về chính sách kế toán theo quy định tại Thông tư 99 và có ảnh hưởng tới Công ty trên cơ sở hồi tố đơn giản và phi hồi tố theo hướng dẫn tại điều khoản chuyển tiếp của Thông tư 99. Theo đó, Công ty cũng đã báo cáo lại dữ liệu tương ứng của kỳ trước đối với một số chỉ tiêu cho phù hợp với cách trình bày theo Thông tư 99 trong báo cáo tài chính giữa niên độ kỳ này như được trình bày tại Thuyết minh số 7.3 - Thông tin so sánh.

3.2 Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng 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.

3.3 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị và không bị hạn chế sử dụng.

3.4 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.

Đầu tư vào công ty con

Công ty con là công ty do Công ty kiểm soát. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Đầu tư góp vào công cụ vốn của đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác phản ánh các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư

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.

3.5 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.

3.6 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.

3.7 Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng được ước tính cụ thể như sau:

	<u>Số năm</u>
Phương tiện vận tải truyền dẫn	02 - 10
Thiết bị văn phòng	03 - 10

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 riêng giữa niên độ.

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

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.

3.8 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.

3.9 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 khoản chi phí chờ phân bổ khác bao gồm chi phí bảo dưỡng, sửa chữa lớn, công cụ, dụng cụ xuất dùng và các chi phí chờ phân bổ khác được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, sử dụng phương pháp đường thẳng theo các quy định kế toán hiện hành.

3.10 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 và phần tiền lãi trả chậm khi công ty chưa thực hiện trả tiền cho nhà cung cấp.

3.11 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.

3.12 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ khi được vốn hóa 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.

3.13 Vốn chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh khoản chênh lệch giữa mệnh giá và giá phát hành cổ phiếu (kể cả các trường hợp tái phát hành cổ phiếu quỹ) và có thể là thặng dư dương (nếu giá phát hành cao hơn mệnh giá) hoặc thặng dư âm (nếu giá phát hành thấp hơn mệnh giá).

Cổ phiếu mua lại của chính mình là cổ phiếu do Công ty phát hành và được Công ty mua lại, cổ phiếu này không bị hủy bỏ và sẽ được tái phát hành trở lại trong khoảng thời gian theo quy định của pháp luật về chứng khoán. Cổ phiếu mua lại của chính mình được ghi nhận theo giá thực tế mua lại và trình bày trên Báo cáo tình hình tài chính là một khoản ghi giảm Vốn đầu tư của chủ sở hữu. Giá vốn của cổ phiếu mua lại của chính mình khi tái phát hành hoặc khi sử dụng để trả cổ tức, thưởng,... được tính theo phương pháp bình quân gia quyền.

3.14 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.

3.15 Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán hàng hóa

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

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa, thành phẩm như người sở hữu hoặc quyền kiểm soát hàng hóa, thành phẩm;
- 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 kỳ kế toán.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

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 và lãi suất thực tế từng kỳ.

3.16 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.

3.17 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; chi phí dự phòng; dịch vụ mua ngoài và chi phí khác.

3.18 Thuế thu nhập doanh nghiệp

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại.
 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 vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm 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.
 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.

3.19 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.

3.20 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.

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

4.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Tiền mặt	4.101.247.735	7.457.783.412
Tiền gửi không kỳ hạn (*)	31.963.899.620	525.047.025
	36.065.147.355	7.982.830.437

(*) Chi tiết các khoản tiền gửi không kỳ hạn như sau:

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	30.333.023.238	11.365.769
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	1.021.507.533	166.676.839
Các ngân hàng khác	609.368.849	347.004.417
	31.963.899.620	525.047.025

4.2 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	-
Công ty CP Đầu tư Thăng Long Phú Thọ	3.098.916.320	-	6.569.281.489	-
Các đối tượng khác	8.467.986.279		7.939.488.451	
	24.452.475.264	-	74.653.381.867	-
Phải thu ngắn hạn khác là các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 7.2)	3.617.916.320		6.722.281.489	-

4.3 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 HDE Holdings	113.395.386.820	-	15.298.629.191	-
Công ty CP Dây cáp Điện HDE Việt nam	500.000.000	-	12.200.000.000	-
Các đối tượng khác	37.062.245.420	(6.267.826.375)	28.986.013.645	(6.267.826.375)
	150.957.632.240	(6.267.826.375)	56.484.642.836	(6.267.826.375)
Phải thu ngắn hạn khác là các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 7.2)	162.071.794	-	294.467.864	-

4.4 Phải thu khác

4.4.1 Phải thu ngắn hạn khác

	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
Tạm ứng	826.903.677	-	309.947.554	-
Phải thu về tiền hợp tác đầu tư Công ty CP Đầu tư Thăng Long Phú Thọ	19.699.275.864	-	16.143.989.279	-
Các khoản khác	2.475.918.239	-	2.522.109.329	-
	23.002.097.780	-	18.976.046.162	-
Phải thu ngắn hạn khác là các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 7.2)	19.739.275.864	-	16.183.989.279	-

4.4.2 Phải thu dài hạn khác

	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 cược, ký quỹ Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Nông nghiệp Hà Nội (i)	5.310.334.000	-	5.307.334.000	-
Công ty CP Đầu tư Thăng Long Phú Thọ (ii)	32.000.000.000	-	32.000.000.000	-
Công ty CP Tư vấn Handic - Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội	58.000.000.000	-	58.000.000.000	-
Công ty TNHH Kỹ thuật XD Hà Nội	3.340.461.000	-	3.340.461.000	-
	513.627.650	-	513.627.650	-
	99.164.422.650	-	99.161.422.650	-
Phải thu dài hạn khác là các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 7.2)	58.000.000.000	-	58.000.000.000	-

(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.

(ii) Khoản Hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Đầu tư Thăng Long Phú Thọ theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 12/HĐHTKD ngày 24/07/2014 và Phụ lục kèm theo với các nội dung sau:

- Dự án đầu tư: Khu nghỉ dưỡng sinh thái Vườn Vua tại xã Tu Vũ, tỉnh Phú Thọ;
- Phân chia lợi nhuận: Tỷ lệ phân chia là 75% - 25% dựa vào lợi nhuận do hoạt động sản xuất kinh doanh sản phẩm dịch vụ du lịch mang lại và Công ty sẽ được thêm phần lãi tương ứng với 9%/năm trên tổng số tiền Công ty đã góp tính từ ngày 01/01/2020.

4.5 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
	7.774.422.680	1.506.596.305	7.774.422.680	1.506.596.305

4.6 Hàng tồn kho

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	637.798.119	-	637.798.119	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	112.254.867.212	-	107.312.869.057	-
Hàng hóa (i)	12.352.460.784	-	12.352.460.784	-
	125.245.126.115	-	120.303.127.960	-

(i) Chủ yếu là giá trị hàng hóa Bất động sản tại dự án TIG Đại Mỹ, Căn liền kề LK01-L15 được sử dụng làm tài sản bảo đảm cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng. Chi tiết tại thuyết minh số 4.17.

4.7 Chi phí chờ phân bổ

4.7.1 Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	9.948.198	33.958.510
Các chi phí chờ phân bổ khác	814.922.844	421.577.773
	824.871.042	455.536.283

4.7.2 Chi phí chờ phân bổ dài hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	17.655.045	38.536.726
Các chi phí chờ phân bổ khác	851.272.273	162.485.219
	868.927.318	201.021.945

4.8 Tăng, giảm Tài sản cố định hữu hình

	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng cộng
	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu kỳ	32.801.658.589	664.446.591	33.466.105.180
Số dư cuối kỳ	<u>32.801.658.589</u>	<u>664.446.591</u>	<u>33.466.105.180</u>
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu kỳ	22.724.452.829	541.594.161	23.266.046.990
Tăng trong kỳ	1.580.501.760	22.419.750	1.602.921.510
- Khấu hao trong kỳ	1.580.501.760	22.419.750	1.602.921.510
Số dư cuối kỳ	<u>24.304.954.589</u>	<u>564.013.911</u>	<u>24.868.968.500</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu kỳ	<u>10.077.205.760</u>	<u>122.852.430</u>	<u>10.200.058.190</u>
Tại ngày cuối kỳ	<u>8.496.704.000</u>	<u>100.432.680</u>	<u>8.597.136.680</u>
Nguyên giá TSCĐ hết khấu hao vẫn còn sử dụng			
Tại ngày đầu kỳ	15.023.190.000	529.928.073	15.553.118.073
Tại ngày cuối kỳ	15.023.190.000	529.928.073	15.553.118.073
Giá trị còn lại TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay			
Tại ngày đầu kỳ	7.562.324.206	-	7.562.324.206
Tại ngày cuối kỳ	6.877.851.064	-	6.877.851.064

4.9 Tăng, giảm Tài sản cố định vô hình

	Bản quyền, sáng chế	Tổng
	VND	VND
NGUYÊN GIÁ		
Số dư đầu kỳ	305.000.000	305.000.000
Số dư cuối kỳ	<u>305.000.000</u>	<u>305.000.000</u>
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Số dư đầu kỳ	305.000.000	305.000.000
Số dư cuối kỳ	<u>305.000.000</u>	<u>305.000.000</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại ngày đầu kỳ	-	-
Tại ngày cuối kỳ	-	-

- Nguyên giá TSCĐ vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30/06/2026 là 305.000.000 VND, tại ngày 01/01/2026 là 305.000.000 VND.

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

Mẫu số B 09a - DN

4.10 Đầu tư tài chính

4.10.1 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 gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND
Ngắn hạn	440.271.896.850	440.271.896.850	-	-
Tiền gửi có kỳ hạn (iv)	356.000.000.000	356.000.000.000	503.733.491.266	503.733.491.266
Cho vay	65.496.720.100	65.496.720.100	438.000.000.000	438.000.000.000
Công ty CP Bất động sản	57.170.000.000	57.170.000.000	51.246.720.100	51.246.720.100
Hoa Anh Đào (i)			42.920.000.000	42.920.000.000
Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Nông nghiệp Hà Nội (ii)	6.000.000.000	6.000.000.000	6.000.000.000	6.000.000.000
Công ty TNHH Kỹ thuật Xây dựng Hà Nội (iii)	826.720.100	826.720.100	826.720.100	826.720.100
Các khoản cho vay khác	1.500.000.000	1.500.000.000	1.500.000.000	1.500.000.000
Lãi dự thu của tiền gửi, tiền cho vay, trái phiếu (v)	18.775.176.750	18.775.176.750	14.486.771.166	14.486.771.166
Dài hạn	200.000.000.000	200.000.000.000	-	-
Trái phiếu (vi)	200.000.000.000	200.000.000.000	200.000.000.000	200.000.000.000
	640.271.896.850	640.271.896.850	703.733.491.266	703.733.491.266
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là bên liên quan (chỉ tiết tại Thuyết minh số 7.2)	60.453.989.763	60.453.989.763	44.535.963.560	44.535.963.560

(i) Cho Công ty Cổ phần Bất động sản Hoa Anh Đào theo hợp đồng vay vốn số 1005/2025/HBVT/TIG-HAD ngày 10/05/2025, phụ lục số 01/2025/PLHĐ/TIG-HAD ngày 01/07/2025 với hạn mức cho vay là 80 tỷ VND, lãi suất 9%/năm, thời hạn cho vay: Không kỳ hạn, trừ trường hợp hai bên có thỏa thuận về việc chấm dứt việc cho vay. Mục đích cho vay: Phục vụ hoạt động xây dựng đầu tư Dự án. Khoản vay không có tài sản đảm bảo.

(ii) Cho Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Nông nghiệp Hà Nội vay theo Hợp đồng thỏa thuận số 43/2021/HBVT 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

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

Mẫu số B 09a - DN

thuế 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.

(iii) 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-ĐT XD. 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 xác định lãi suất; Tài sản đảm bảo: Không có tài sản đảm bảo.

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

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Đống 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 Đống Đa	20.000.000.000	20.000.000.000	-	50.000.000.000
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Tài Lộc - CN Thanh Trì	30.000.000.000	30.000.000.000	-	-
	356.000.000.000	356.000.000.000	438.000.000.000	438.000.000.000
				-

Các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 6 tháng đến 12 tháng, lãi suất từ 5,1%/năm đến 9%/năm. Khoản tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Quân Đội – CN Đống Đa được dùng làm tài sản bảo đảm cho khoản vay tại Ngân hàng này. Chi tiết tại Thuyết minh số 4.17.

(v) Chi tiết các khoản lãi dự thu như sau:

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín	7.420.273.972	7.420.273.972	-	81.095.890
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Đồng Đa	4.437.732.163	4.437.732.163	-	5.150.136.988
Công ty CP Bất động sản Hoa Anh Đào	3.283.989.763	3.283.989.763	-	1.615.963.560
Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Nông nghiệp Hà Nội	2.595.945.201	2.595.945.201	-	2.357.917.804
Các khoản khác	1.037.235.651	1.037.235.651	-	5.281.656.924
	18.775.176.750	18.775.176.750	14.486.771.166	14.486.771.166

(vi) Trái phiếu của Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín mã VBB12501, kỳ hạn 7 năm, lãi suất 7,4%/năm được áp dụng kỳ tính lãi đầu tiên, đối với kỳ tính lãi tiếp theo áp dụng lãi suất thả nổi = Lãi suất tham chiếu + 2,7%/năm.

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

Mẫu số B 09a - DN

4.10.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào công ty con	2.029.866.838.466			
Công ty CP Bất động sản	840.000.000.000	(i)	2.030.247.055.491	(52.043.265.938)
Hoa Anh Đào			840.000.000.000	(i) (51.803.507.541)
Công ty CP Đầu tư Tháng	1.132.080.000.000	(i)		
Long Phú Thọ			1.132.080.000.000	(i)
Công ty CP Công nghệ & Thương mại Hàng hiệu Việt	5.100.000.000	(i)	5.100.000.000	(i) (239.758.397)
Công ty TNHH Quốc tế TLG	239.034.000	(i)	240.759.000	(i) -
Công ty TNHH Sử dụng Bất động sản RE-G	52.447.804.466	(i)	52.826.296.491	(i) -
	2.029.866.838.466		2.030.247.055.491	(52.043.265.938)

(i) Công ty chưa xác định giá trị có thể thu hồi của các khoản đầu tư tài chính do Chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị có thể thu hồi.

4.11 Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Công ty CP Tư vấn Xây dựng và Thương mại Thành An	7.476.072.392	7.476.072.392
Công ty CP Á Long	14.677.808.065	1.465.750.022
Các đối tượng khác	52.050.769.932	59.854.439.597
	74.204.650.389	68.796.262.011

4.12 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 đối tượng khác	1.835.289	48.212.149
	20.001.835.289	20.048.212.149

4.13 Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Trích trước chi phí lãi vay	117.205.479	1.378.179.777
Các khoản khác	450.000.000	360.000.000
	567.205.479	1.738.179.777

4.14 Doanh thu chờ phân bổ dài hạn

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Tòa nhà Viettel Quảng Ngãi	2.366.086.182	2.366.086.182
	2.366.086.182	2.366.086.182

4.15 Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Các khoản phải trả về bảo hiểm	10.491.069	36.433.028
Phải trả tiền thuế TNDN theo hợp đồng hợp tác kinh doanh (i)	1.120.000.000	1.120.000.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.166.366.830	1.044.389.688
	2.296.857.899	2.200.822.716
Phải trả ngắn hạn khác của các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 7.2)	1.120.000.000	1.120.000.000

(i) Khoản thuế TNDN phải nộp theo Hợp đồng hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Đầu tư Thăng Long Phú Thọ theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 12/HĐHTKD ngày 24/07/2014 và các phụ lục kèm theo.

4.16 Thuế và các khoản phải thu, phải nộp Nhà nước

	Số cuối kỳ		Phát sinh trong kỳ		Số đầu kỳ	
	Phải thu	Phải nộp	Số đã thực nộp trong kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Phải thu	Phải nộp
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	-	6.627.961.940	2.177.806.828	8.434.576.006	-	371.192.762
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	9.007.522.725	20.256.523.574	9.007.282.232	-	20.256.764.067
Thuế thu nhập cá nhân	-	133.770.708	202.462.652	281.808.904	-	54.424.456
Thuế nhà đất, tiền thuế đất	2.544.697	-	-	-	2.544.697	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	28.673.497	551.641.796	-	551.641.796	28.673.497	-
	31.218.194	16.320.897.169	22.636.793.054	18.275.308.938	31.218.194	20.682.381.285

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

4.17 Vay và nợ thuế tài chính

4.17.1 Vay và nợ thuế tài chính ngắn hạn

	Số đầu kỳ	Trong kỳ		Số cuối kỳ
		Tăng	Giảm/ CL do Chuyển đổi BCTC	
	VND	VND	VND	VND
Vay ngắn hạn				
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín (i)	270.000.000.000	232.715.027.652	250.000.000.000	252.715.027.652
Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Đồng Đa (ii)	200.000.000.000	200.000.000.000	200.000.000.000	200.000.000.000
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Tài Lộc (iii)	50.000.000.000	-	30.000.000.000	20.000.000.000
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - CN Hà Nội (iv)	20.000.000.000	20.000.000.000	20.000.000.000	20.000.000.000
Nợ dài hạn đến hạn trả	-	12.715.027.652	-	12.715.027.652
Bà Nguyễn Thị Thu Thủy (v)	57.135.965.742	583.200.000	1.141.497.422	56.577.668.320
Ngân hàng TMCP Công thương VN - CN Đồng Đa (vi)	55.969.565.742	-	558.297.422	55.411.268.320
	1.166.400.000	583.200.000	583.200.000	1.166.400.000
	327.135.965.742	233.298.227.652	251.141.497.422	309.292.695.972

Vay và nợ thuế tài chính ngắn hạn

4.17.2 Vay và nợ thuế tài chính dài hạn

	Số đầu kỳ	Trong năm		Số cuối kỳ
		Tăng	Giảm	
	Giá trị VND	VND	VND	Giá trị VND
Ngân hàng TMCP Công thương VN - CN Đồng Đa (vi)	4.082.400.000	-	583.200.000	3.499.200.000
Vay và nợ thuế tài chính dài hạn	4.082.400.000	-	583.200.000	3.499.200.000

(i) Vay Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 0808/HBTĐ/9752557. 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.

(ii) Khoản vay Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Đồng Đa theo hợp đồng tín dụng số 367167.25.059.620054.TĐ 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:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG CHỌN LỌC (tiếp theo)

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/vấn bản nhận nợ chi tiết thời hạn cho vay tại văn bản nhận nợ theo từng lần giải ngân; Bảo đảm khoản vay: Hợp đồng tiền gửi tại Thuyết minh số 4.10.

(iii) Khoản vay Ngân hàng TMCP Sài Gòn Tài Lọc 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.

(iv) Khoản vay Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Hà Nội 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.

(v) 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.

(vi) 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-HBCVTLNHCT126-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.

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

Mẫu số B 09a - DN

4.18 Vốn chủ sở hữu

Bảng đối chiếu biến động Vốn chủ sở hữu

	VND	VND	Thặng dư vốn cổ phần	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	LNST chưa phân phối	Tổng
	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	535.870.969.252	2.495.148.753.565
Tăng trong năm								
- Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	-	114.020.531.263	114.020.531.263
Giảm trong năm								
- Chênh lệch tỷ giá do chuyển đổi BCTC	-	-	-	(75.673.817)	-	-	-	(75.673.817)
- Giám khác	-	-	-	-	-	-	(7.199.700)	(7.199.700)
Số dư cuối năm trước	1.936.062.050.000	15.000.000.000		(75.673.817)	7.150.700.951	1.065.033.362	649.884.300.815	2.609.086.411.311
Số dư đầu kỳ này	1.936.062.050.000	15.000.000.000		(75.673.817)	7.150.700.951	1.065.033.362	649.884.300.815	2.609.086.411.311
Tăng trong kỳ								
- Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	-	-	32.556.864.607	32.556.864.607
- Chênh lệch tỷ giá do chuyển đổi BCTC	-	-	-	9.852.868	-	-	-	9.852.868
Số dư cuối kỳ này	1.936.062.050.000	15.000.000.000		(65.820.949)	7.150.700.951	1.065.033.362	682.441.165.422	2.641.653.128.786

Chi tiết vốn đầu tư của Chủ sở hữu

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Vốn thực góp	Tỷ lệ	Vốn thực góp	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
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%
Cổ đông khác	1.283.024.790.000	66,27%	1.283.024.790.000	66,27%
	1.936.062.050.000	100%	1.936.062.050.000	100%

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

	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
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

Cổ phiếu

	Số cuối kỳ Cổ phiếu	Số đầu kỳ Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	193.606.205	193.606.205
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	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	193.606.205	193.606.205
- Cổ phiếu phổ thông	193.606.205	193.606.205

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu.

Phân phối lợi nhuận

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lợi nhuận đầu kỳ chưa phân phối	649.884.300.815	535.870.969.252
Lãi từ hoạt động sản xuất kinh doanh trong kỳ	32.556.864.607	57.412.281.860
Các khoản khác điều chỉnh giảm lợi nhuận	-	-
Các khoản khác điều chỉnh tăng lợi nhuận	-	-
Lợi nhuận được chia cổ tức và phân phối các quỹ trong kỳ	682.441.165.422	593.283.251.112
Phân phối các quỹ và chia cổ tức, trong đó:	-	-
- Chia cổ tức	-	-
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-
Lợi nhuận còn lại chưa phân phối	682.441.165.422	593.283.251.112

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

5.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu bán hàng hóa	186.763.946.802	410.277.879.144
Doanh thu cung cấp dịch vụ	46.946.225.266	39.226.130.323
Doanh thu hợp tác đầu tư	-	37.437.891.800
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	-	29.300.000.000
	233.710.172.068	516.241.901.267
Doanh thu phát sinh trong kỳ với các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 7.2)	4.511.742.105	48.299.016.573

5.2 Giá vốn hàng bán

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Giá bán của hàng hóa đã bán	178.529.411.739	397.894.300.669
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	3.801.927.828	12.974.630.003
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	-	11.514.510.760
	182.331.339.567	422.383.441.432

5.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi tiền gửi và tiền cho vay	21.883.719.718	7.529.547.768
	21.883.719.718	7.529.547.768
Doanh thu hoạt động tài chính phát sinh trong năm với các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 7.2)	4.815.152.878	306.173.971

5.4 Chi phí tài chính

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí lãi vay	9.883.480.548	7.899.117.456
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	3.498.741.146	4.277.537.351
Chi phí tài chính khác	-	140.384
	13.382.221.694	12.176.795.191

5.5 Chi phí bán hàng

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nhân viên	200.431.285	138.752.270
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.323.902.223	-
	5.524.333.508	138.752.270

5.6 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nhân viên quản lý	5.214.621.903	3.821.667.947
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.536.273.780	829.380.888
Chi phí dự phòng	-	6.385.231.095
Chi phí bằng tiền khác	3.803.107.801	4.861.295.182
	10.554.003.484	15.897.575.112

5.7 Chi phí khác

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Các khoản bị phạt	1.273.246.694	-
Các khoản khác	964.600.000	978.826.155
	2.237.846.694	978.826.155

5.8 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ này hiện hành (i)	9.007.282.232	14.795.398.584
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành kỳ này	-	3.745.791
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	9.007.282.232	14.799.144.375

(i) Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập của kỳ này hiện hành:

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	41.564.146.839	72.211.426.235
Hoạt động kinh doanh bất động sản	-	25.923.381.040
Hoạt động kinh doanh khác	41.564.146.839	46.288.045.195
Các điều chỉnh tăng	3.472.264.321	1.765.566.685
- Phụ cấp HĐQT và BKS không chuyên trách	48.000.000	48.000.000
- Chi phí khấu hao không được trừ	1.186.417.627	1.717.566.685
- Các khoản khác	2.237.846.694	-
Lợi nhuận tính thuế TNDN	45.036.411.160	73.976.992.920
Hoạt động kinh doanh bất động sản	-	25.923.381.040
Hoạt động kinh doanh khác	45.036.411.160	48.053.611.880
Thuế suất		
Hoạt động kinh doanh bất động sản	20%	20%
Hoạt động kinh doanh khác	20%	20%
Thuế TNDN	-	14.795.398.584
Hoạt động kinh doanh bất động sản	-	5.184.676.208
Hoạt động kinh doanh khác	9.007.282.232	9.610.722.376
Thuế TNDN được miễn, giảm	-	-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thuế nhập chịu thuế năm hiện hành	9.007.282.232	14.795.398.584

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

6.1 Số tiền đi vay thực thu trong kỳ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	232.715.027.652	204.997.618.205
	232.715.027.652	204.997.618.205

6.2 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	251.141.497.422	200.000.000.000
	251.141.497.422	200.000.000.000

7. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

7.1. Các khoản cam kết

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

7.2. 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 và tổ chức có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

7.2.1 Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân 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, Ban kiểm soát, các thành viên Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng. Các cá nhân, tổ chức 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:

Họ và tên	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 Thúy Hằng	Thành viên Ban KS	2.000.000	-
Ban Tổng Giám đốc 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
Tổng cộng:		1.286.970.914	1.140.286.500

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.

Số dư 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 có số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

7.2.2 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 cổ quyền kiểm soát ở Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ và các công ty trong cùng tập đoàn.

Danh sách các bên liên quan khác

Bên liên quan	Địa chỉ	Mối quan hệ
Công ty CP Bất động sản Hoa Anh Đào	Hà Nội	Công ty con
Công ty CP Đầu tư Thăng Long Phú Thọ	Phú Thọ	Công ty con
Công ty CP Công nghệ & Thương mại Hàng Hiệu Việt	Hà Nội	Công ty con
Công ty CP Đầu tư Bất động sản và Năng lượng tái tạo Việt Nam	Hà Nội	Công ty liên kết gián tiếp
Công ty CP Phân phối HDE	Hà Nội	Công ty liên kết gián tiếp
Công ty CP Sản xuất và XNK Hà Nội	Hà Nội	Công ty liên kết gián tiếp
Công ty CP Chứng khoán Đầu tư Tài chính Việt Nam	Hà Nội	Công ty có cùng nhân sự chủ chốt
Công ty TNHH Quốc tế TLG	Hungary	Công ty con
Công ty TNHH Sử dụng Bất động sản RE-G	Hungary	Công ty con

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

Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	Nội dung	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Công ty CP Đầu tư Thăng Long Phú Thọ	Doanh thu môi giới	3.925.378.473	18.592.652.941
	Doanh thu hợp tác kinh doanh	-	29.300.000.000
	Doanh thu cho thuê xe, dịch vụ công nghệ thông tin	210.000.000	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản Năng lượng tái tạo Việt Nam	Doanh thu cho thuê	180.000.000	210.000.000
Công ty CP Sản xuất và Xuất Nhập Khẩu Hà Nội	Doanh thu cho thuê	98.181.816	98.181.816
Công ty CP phân phối HDE	Doanh thu cho thuê	98.181.816	98.181.816
		4.511.742.105	48.299.016.573

Doanh thu tài chính	Nội dung	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Công ty CP Đầu tư Thăng Long Phú Thọ	Lãi cố định trên hợp đồng hợp tác đầu tư	2.848.931.508	79.287.671
Công ty CP Bất động sản Hoa Anh Đào	Lãi cho vay	1.966.221.370	226.886.300
		4.815.152.878	306.173.971

Các giao dịch khác	Nội dung	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Công ty CP Bất động sản Hoa Anh Đào	Chi hộ tiền bảo hiểm	47.219.332	-
	Thu tiền nộp hộ tiền bảo hiểm	35.414.499	-
	Thu tiền lãi cho vay	310.000.000	-
	Chuyển tiền cho vay	51.450.000.000	-
	Thu nợ gốc vay	37.200.000.000	-
Công ty CP Đầu tư Thăng Long Phú Thọ	Chuyển tiền hợp tác đầu tư	-	34.000.000.000
	Chi hộ tiền bảo hiểm	64.947.918	93.421.200
	Thu tiền nộp hộ tiền bảo hiểm	49.882.851	90.025.800
	Phải trả về tiền thuế TNDN về hợp tác đầu tư	-	5.860.000.000
Công ty CP Sản xuất và XNK Hà Nội	Thanh toán/tạm ứng tiền mua hàng hóa	130.644.248	70.604.000.000
	Thu tiền tạm ứng hàng hóa	-	68.000.000.000

Mua hàng hóa, dịch vụ	Nội dung	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Công ty CP Sản xuất và XNK Hà Nội	Mua hàng hóa	243.555.850	1.956.883.540
		243.555.850	1.956.883.540

Số dư với các bên liên quan khác

Phải thu khách hàng	Nội dung	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Công ty CP phân phối HDE	Phải thu tiền cho thuê kho	162.000.000	54.000.000
Công ty CP Đầu tư Thăng Long Phú Thọ	Phải thu tiền môi giới, cho thuê xe	3.098.916.320	6.569.281.489
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản và Năng lượng tái tạo Việt Nam	Phải thu tiền cho thuê xe	297.000.000	99.000.000
Công ty CP Sản xuất và XNK Hà Nội	Phải thu tiền cho thuê xe	60.000.000	-
		3.617.916.320	6.722.281.489

Trả trước cho người bán	Nội dung	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Công ty CP Sản xuất và XNK Hà Nội	Tạm ứng	162.071.794	294.467.864
		162.071.794	294.467.864

Phải thu ngắn hạn khác	Nội dung	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Công ty CP Công nghệ & Thương mại Hàng Hiệu Việt	Phải thu khác	40.000.000	40.000.000
Công ty CP Đầu tư Thăng Long Phú Thọ	Phải thu về tiền lợi nhuận hợp tác	19.699.275.864	16.143.989.279
		19.739.275.864	16.183.989.279

Phải thu khác dài hạn	Nội dung	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Công ty CP Đầu tư Thăng Long Phú Thọ	Tiền hợp tác đầu tư	58.000.000.000	58.000.000.000
		58.000.000.000	58.000.000.000

Phải trả ngắn hạn khác	Nội dung	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Công ty CP Đầu tư Thăng Long Phủ Thọ	Phải trả thuế TNDN nộp hộ	1.120.000.000	1.120.000.000
		1.120.000.000	1.120.000.000

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	Nội dung	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Cho vay Công ty CP Bất động sản Hoa Anh Đào	Cho vay	57.170.000.000	42.920.000.000
Lãi phải thu về cho vay Công ty CP Bất động sản Hoa Anh Đào	Lãi cho vay	3.283.989.763	1.615.963.560
		60.453.989.763	44.535.963.560

7.3. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh trên Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng năm 2025 của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Quốc tế. Số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025 đã được soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Quốc tế. Một số chỉ tiêu được trình bày lại cho phù hợp với Thông tư 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính. Chi tiết tại Phụ lục 01.

7.4. Các 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 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 riêng giữa niên độ này.

Người lập biểu



Lê Thị Vân

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thanh Hương



Nguyễn Phúc Long

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 08 năm 2026

Phụ lục 01: Trình bày lại một số chỉ tiêu cho phù hợp với Thông tư 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 để so sánh với số liệu kỳ này:

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025		Số liệu được trình bày lại theo Thông tư 99/2025/TT-BTC		Chênh lệch	
Khoản mục	Mã số	Số tiền	Khoản mục	Mã số	Số tiền
Bảng cân đối kế toán riêng					
TÀI SẢN					
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	438.000.000.000	Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	503.733.491.266
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	438.000.000.000	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	503.733.491.266
Các khoản phải thu ngắn hạn	130	209.579.735.756	Các khoản phải thu ngắn hạn	130	143.846.244.490
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	51.246.720.100	Phải thu ngắn hạn khác	135	18.976.046.162
Phải thu ngắn hạn khác	136	33.462.817.328	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	(6.267.826.375)
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	(6.267.826.375)	Tài sản ngắn hạn khác	160	486.754.477
Tài sản ngắn hạn khác	150	486.754.477	Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	455.536.283
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	455.536.283	Thuế GTGT được khấu trừ	162	-
Thuế GTGT được khấu trừ	152	-	Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	163	31.218.194
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	31.218.194	Phải thu dài hạn khác	215	99.161.422.650
Phải thu dài hạn khác	216	99.161.422.650	Đầu tư tài chính dài hạn	260	2.178.203.789.553
Đầu tư tài chính dài hạn	250	2.178.203.789.553	Đầu tư vào công ty con	261	2.030.247.055.491
Đầu tư vào công ty con	251	2.030.247.055.491	Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264	(52.043.265.938)
Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	254	(52.043.265.938)	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265	200.000.000.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	255	200.000.000.000	Tài sản dài hạn khác	270	201.021.945
Tài sản dài hạn khác	260	201.021.945	Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	201.021.945
Chi phí trả trước dài hạn	261	201.021.945	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	280	3.064.118.740.968
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270	3.064.118.740.968			

Phụ lục 01: Trình bày lại một số chỉ tiêu cho phù hợp với Thông tư 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 để so sánh với số liệu kỳ này (tiếp theo)
Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Khoản mục	Mã số	Số tiền	Khoản mục	Mã số	Số tiền	Chênh lệch
NGUỒN VỐN						
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	20.682.381.285	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	20.682.381.285	-
Phải trả người lao động	314	1.565.469.550	Phải trả người lao động	315	1.565.469.550	-
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	1.738.179.777	Chi phí phải trả ngắn hạn	316	1.738.179.777	-
Phải trả ngắn hạn khác	319	2.200.822.716	Phải trả ngắn hạn khác	320	2.200.822.716	-
Vay và nợ thuế tài chính ngắn hạn	320	327.135.965.742	Vay và nợ thuế tài chính ngắn hạn	321	327.135.965.742	-
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	6.416.550.245	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	6.416.550.245	-
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	2.366.086.182	Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337	2.366.086.182	-
Vay và nợ thuế tài chính dài hạn	338	4.082.400.000	Vay và nợ thuế tài chính dài hạn	339	4.082.400.000	-
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420	1.065.033.362	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419	1.065.033.362	-
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	649.884.300.815	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	649.884.300.815	-
LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a	535.863.769.552	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a	535.863.769.552	-
LNST chưa phân phối kỳ này	421b	114.020.531.263	LNST chưa phân phối kỳ này	420b	114.020.531.263	-

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025						
Số liệu được trình bày lại theo Thông tư 99/2025/TT-BTC						
Khoản mục	Mã số	Số tiền	Khoản mục	Mã số	Số tiền	Chênh lệch
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ						
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ			Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ			-
Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21	7.529.547.768	Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21	-	-
Doanh thu hoạt động tài chính	22	12.176.795.191	Doanh thu hoạt động tài chính	22	7.529.547.768	-
Chi phí tài chính	23	7.899.117.456	Chi phí tài chính	23	12.176.795.191	-
Trong đó: Chi phí lãi vay	23	7.899.117.456	Trong đó: Chi phí lãi vay	24	7.899.117.456	-
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ						
Chi phí lãi vay	06	7.899.117.456	Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ			-
Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(242.376.993)	Chi phí đi vay	06	7.899.117.456	-
			Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12	(242.376.993)	-

