CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ THĂNG LONG

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025

NỘI DUNG

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO TÀI CHÍNH	
Bảng cân đối kế toán	4 – 7
Báo cáo kết quả kinh doanh	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	9
Thuyết minh Báo cáo tài chính	10 – 33

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

THÔNG TIN CÔNG TY

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

Hội đồng Quản trị

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

Ban Giám đốc

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

Ban Kiểm soát

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

Kế toán tài chính

Bà Nguyễn Thị Thanh Hương	Kế toán trưởng
Trụ sở đăng ký	Tầng 8, tháp B Toà nhà Sông Đà, đường Phạm Hùng, Phường Từ Liêm, Thành Phố Hà Nội

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính của Công ty cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng long("Công ty") phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30/06/2025, kết quả kinh doanh, lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính này, Ban Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hay không;
- Lập và trình bày các báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và các quy định có liên quan hiện hành;

- Lập Báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

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

Cam kết khác

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

PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Chúng tôi phê duyệt Báo cáo tài chính đính kèm, báo cáo này đã phản ánh trung và thực hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30/06/2025, kết quả kinh doanh, lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Thay mặt Ban Giám đốc

Đại diện pháp luật
Nguyễn Phúc Long
Hà Nội, ngày 28 tháng 07 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG QUÝ 2 NĂM 2025

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025

Đơn vị tính: đồng

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**905.322.437.572**	**865.768.142.128**
110	**I. Tiền và các khoản tương đương tiền**	V.01	**181.366.409.410**	**277.502.078.874**
111	1. Tiền		26.366.409.410	76.502.078.874
112	2. Các khoản tương đương tiền		155.000.000.000	201.000.000.000
120	**II. Đầu tư tài chính ngắn hạn**	V.11	**403.294.465.748**	**195.294.471.688**
121	1. Chứng khoán kinh doanh		-	-
122	2. Dự phòng giảm giá CK kinh doanh (*)		-	-
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		403.294.465.748	195.294.471.688
130	**III. Các khoản phải thu ngắn hạn**		**208.053.300.307**	**313.261.875.823**
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	V.02	131.066.954.033	217.290.727.046
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	V.03	26.190.660.894	42.259.118.578
135	5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	V.04	46.946.720.100	46.128.160.100
136	6. Các khoản phải thu ngắn hạn khác	V.05	10.234.196.375	7.583.870.099
137	7. Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi (*)		*(6.385.231.095)*	-
139	8. Tài sản thiếu chờ xử lý		-	-
140	**IV. Hàng tồn kho**	V.06	**112.041.656.979**	**79.475.947.496**
141	1. Hàng tồn kho		112.041.656.979	79.475.947.496
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)		-	-
150	**V. Tài sản ngắn hạn khác**		**566.605.128**	**233.768.247**
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	V.07	541.531.494	211.239.310
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		-	-
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	V.14	25.073.634	22.528.937
154	4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ		-	-
155	5. Tài sản ngắn hạn khác		-	-
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**2.180.901.658.502**	**2.128.067.862.120**
210	**I. Các khoản phải thu dài hạn**		**87.256.301.780**	**23.217.467.250**
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	V.02	2.382.184.000	2.382.184.000
212	2. Trả trước cho người bán dài hạn		-	-
213	3. Vốn kinh doanh của các đơn vị trực thuộc		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG QUÝ 2 NĂM 2025

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025

Đơn vị tính: đồng

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
215	5. Phải thu về cho vay dài hạn	V.04	-	-
216	6. Phải thu dài hạn khác	V.05	84.874.117.780	20.835.283.250
219	7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)		-	-
220	**II. Tài sản cố định**		**3.410.910.172**	**4.306.938.790**
221	1. Tài sản cố định hữu hình	V.08	3.410.910.172	4.306.938.790
222	*- Nguyên giá*		*25.117.908.982*	*25.117.908.982*
223	*- Giá trị hao mòn lũy kế(*)*		*(21.706.998.810)*	*(20.810.970.192)*
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính		-	-
225	*- Nguyên giá*		-	-
226	*- Giá trị hao mòn lũy kế(*)*		-	-
227	3. Tài sản cố định vô hình	V.09	-	-
228	*- Nguyên giá*		*305.000.000*	*305.000.000*
229	*- Giá trị hao mòn lũy kế(*)*		*(305.000.000)*	*(305.000.000)*
230	**III. Bất động sản đầu tư**		-	-
231	*- Nguyên giá*		-	-
232	*- Giá trị hao mòn lũy kế (*)*		-	-
240	**IV. Tài sản dở dang dài hạn**	V.10	**21.046.852.504**	**26.854.804.278**
241	1. Chi phí SXKD dở dang dài hạn		20.901.852.504	26.854.804.278
242	2. Chi phí Xây dựng cơ bản dở dang		145.000.000	-
250	**V. Đầu tư tài chính dài hạn**	V.11	**2.069.135.340.084**	**2.073.548.482.649**
251	1. Đầu tư vào công ty con		2.009.593.163.100	2.009.593.163.100
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh		-	-
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	-
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)		*(44.391.236.116)*	*(39.978.093.551)*
255	5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		103.933.413.100	103.933.413.100
260	**VI. Tài sản dài hạn khác**		**52.253.962**	**140.169.153**
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	V.07	52.253.962	140.169.153
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		-	-
263	3. Thiết bị vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn		-	-
268	4. Tài sản dài hạn khác		-	-
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**3.086.224.096.074**	**2.993.836.004.248**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG QUÝ 2 NĂM 2025

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025

Đơn vị tính: đồng

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
300	**A. NỢ PHẢI TRẢ**		**537.370.859.721**	**498.687.250.683**
310	**I. Nợ ngắn hạn**		**478.131.960.100**	**429.805.753.111**
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	V.12	154.459.800.279	85.916.836.304
312	2. Người mua trả trước ngắn hạn	V.13	20.000.000.000	20.000.000.000
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	V.14	51.853.967.754	47.084.035.776
314	4. Phải trả công nhân viên		615.354.436	837.363.048
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	V.15	1.068.211.526	501.083.606
316	6. Phải trả nội bộ ngắn hạn		-	-
317	7. Phải trả theo kế hoạch tiến độ HĐXD		-	-
318	8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	V.18	30.196.929.864	50.947.356.682
319	9. Phải trả ngắn hạn khác	V.16	13.433.500.351	18.023.051.150
320	10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	V.17	200.087.645.645	200.079.476.300
321	11. Dự phòng phải trả ngắn hạn		-	-
322	12. Quỹ Khen thưởng phúc lợi		6.416.550.245	6.416.550.245
323	13. Quỹ Bình ổn giá			
324	14. Giao dịch mua bán lại Trái phiếu CP			
330	**II. Nợ dài hạn**		**59.238.899.621**	**68.881.497.572**
331	1. Phải trả dài hạn người bán		-	-
332	2. Người mua trả trước dài hạn	V.13	3.343.833.164	17.975.802.890
333	3. Chi phí phải trả dài hạn		-	-
334	4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh		-	-
335	5. Phải trả nội bộ dài hạn		-	-
336	6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	V.18	2.366.086.182	2.366.086.182
337	7. Phải trả dài hạn khác	V.16	-	-
338	8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	V.17	53.528.980.275	48.539.608.500
339	9. Trái phiếu chuyển đổi		-	-
340	10. Cổ phiếu ưu đãi		-	-
341	11. Thuế TNDN hoàn lại phải trả		-	-
342	12. Dự phòng nợ phải trả dài hạn		-	-
343	13. Quỹ phát triển khoa học công nghệ		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG QUÝ 2 NĂM 2025

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025

Đơn vị tính: đồng

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
400	**B. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**2.548.853.236.353**	**2.495.148.753.565**
410	**I. Vốn chủ sở hữu**	V.19	**2.548.853.236.353**	**2.495.148.753.565**
411	1. Vốn góp của Chủ sở hữu		1.936.062.050.000	1.936.062.050.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		15.000.000.000	15.000.000.000
413	3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu		-	-
414	4. Vốn khác của chủ sở hữu		-	-
415	5. Cổ phiếu quỹ (*)		-	-
416	6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản		-	-
417	7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái		(3.905.970.180)	-
418	8. Quỹ đầu tư phát triển		7.150.700.951	7.150.700.951
419	9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp đổi mới doanh nghiệp		-	-
420	10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		1.065.033.362	1.065.033.362
421	11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		593.481.422.220	535.870.969.252
421a	*LNST chưa p/phối lũy kế đến cuối kỳ trước*		*535.870.969.252*	*334.034.569.283*
421b	*LNST chưa phân phối kỳ này*		*57.610.452.968*	*201.836.399.969*
422	12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản		-	-
430	**II. Nguồn kinh phí và quỹ khác**		-	-
431	1. Nguồn kinh phí		-	-
432	2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ		-	-
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**3.086.224.096.074**	**2.993.836.004.248**

Đỗ Thị Hiệp
Người lập biểu

Nguyễn Thị Thanh Hương
Kế toán trưởng

Nguyễn Phúc Long
Đại diện Pháp luật
Chủ tịch HĐQT

TP Hà Nội, ngày 28 tháng 07 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH RIÊNG
Quý 2 năm 2025

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 2		Lũy kế đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	19	196.449.002.772	233.753.668.866	516.641.901.267	526.539.839.602
2. Các khoản giảm trừ	02	20	-	-		-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	21	196.449.002.772	233.753.668.866	516.641.901.267	526.539.839.602
4. Giá vốn hàng bán	11	22	175.055.309.551	198.415.499.489	422.383.441.432	427.433.240.244
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		21.393.693.221	35.338.169.377	94.258.459.835	99.106.599.358
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	23	6.990.572.278	59.478.963.183	7.529.426.328	144.358.285.151
7. Chi phí tài chính	22	24	8.801.658.051	4.722.226.067	12.312.260.021	7.062.484.664
- Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		4.388.515.486	4.719.944.241	*7.899.117.456*	*7.060.202.838*
9. Chi phí bán hàng	25	25a	82.139.910	428.638.965	138.752.270	484.020.325
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	25b	11.380.690.367	4.213.741.457	15.899.137.304	6.459.996.050
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		8.119.777.171	85.452.526.071	73.437.736.568	229.458.383.470
12. Thu nhập khác	31	26	-	93.429.812	1.867.360	93.429.812
13. Chi phí khác	32	27	189.826.155	194.908.170	978.826.155	312.546.297
14. Lợi nhuận khác	40		(189.826.155)	(101.478.358)	(976.958.795)	(219.116.485)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		7.929.951.016	85.351.047.713	72.460.777.773	229.239.266.985
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	28	1.620.457.706	17.213.519.615	14.850.324.805	46.083.018.876
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
18. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		6.309.493.310	68.137.528.098	57.610.452.968	183.156.248.109

Đỗ Thị Hiệp
Người lập biểu
TP Hà Nội, ngày 28 tháng 07 năm 2025

Nguyễn Thị Thanh Hương
Kế toán trưởng

ThangLong Invest Group

Nguyễn Phúc Long
Chủ tịch HĐQT
Đại diện Pháp luật

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
Quý 2 năm 2025
(Theo phương pháp gián tiếp)

Đơn vị tính: đồng

Mã số	Chỉ tiêu	TM	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này Năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này Năm trước
	I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
01	***1. Lợi nhuận trước thuế***		***108.978.787.983***	***229.239.266.985***
	2. Điều chỉnh cho các khoản		**10.630.858.926**	**(136.427.793.639)**
02	- Khấu hao TSCĐ và BĐS đầu tư		896.028.618	861.925.548
03	- Các khoản dự phòng		4.413.142.565	2.281.826
05	- (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư		(6.990.572.278)	(144.352.203.851)
06	- Chi phí lãi vay		12.312.260.021	7.060.202.838
08	***3. Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động***		***119.609.646.909***	***92.811.473.346***
09	- (Tăng)/giảm các khoản phải thu		(207.261.761.979)	(253.872.941.844)
10	- (Tăng)/giảm hàng tồn kho		(26.612.757.709)	66.461.925.574
11	- Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)		24.515.788.832	(63.575.022.453)
12	- (Tăng)/giảm chi phí trả trước		(242.376.993)	57.560.624
14	- Tiền lãi vay đã trả		(11.312.252.100)	(8.152.382.758)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(6.680.053.640)	(47.562.275.234)
17	- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh		-	-
20	***Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh***		***(107.983.766.680)***	***(213.831.662.745)***
	II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
21	1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		-	-
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản			
23	3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác		-	
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán công cụ nợ của đơn vị khác			1.500.000.000
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	-
26	6. Tiền thu hồi tiền góp vốn vào đơn vị khác			162.900.000.000
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		6.850.556.096	55.970.156.111
	Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư		***6.850.556.096***	***220.370.156.111***
	III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở			
33	2. Tiền thu từ đi vay	VII.01	214.997.541.120	201.730.304.600
34	3. Tiền trả nợ gốc vay	VII.02	(210.000.000.000)	(200.000.000.000)
36	4. Cổ tức, lợi nhuận trả cho chủ sở hữu			
40	**Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính**		**4.997.541.120**	***1.730.304.600***
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ**		**(96.135.669.464)**	**8.268.797.966**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu năm**		**277.502.078.874**	**294.741.367.179**
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái			
70	**Tiền và tương đương tiền cuối kỳ**		**181.366.409.410**	**303.010.165.145**

Đỗ Thị Hiệp	**Nguyễn Thị Thanh Hương**	**Nguyễn Phúc Long**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Đại diện Pháp luật**
		Chủ tịch HĐQT

TP Hà Nội, ngày 28 tháng 07 năm 2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025

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

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1 Hình thức sở hữu vốn

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

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

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

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

4 Chu kỳ kinh doanh thông thường

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

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

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

6 Cấu trúc doanh nghiệp

6.1 Các công ty con của công ty tính tại thời điểm 30/06/2025

Công ty	Nơi thành lập	Tỉ lệ sở hữu	Tỉ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty CP Đầu tư Thăng Long Phú Thọ	Hà Nội	94,3%	94,3%	Dịch vụ lưu trú; Bất động sản....
Công ty cổ phần Bất động sản Hoa Anh Đào	Hà Nội	80%	80%	Kinh doanh Bất động sản....
CÔNG TY TNHH QUỐC TẾ TLG	Hungary	100%	100%	Kinh doanh Bất động sản....
CÔNG TY TNHH SỬ DỤNG BẤT ĐỘNG SẢN RE-G	Hungary	100%	100%	Kinh doanh Bất động sản....

6 Tuyên bố về khả năng so sánh

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

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

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

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

III CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1 Chế độ kế toán áp dụng

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

2 Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán.

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng quy định của chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

VI CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1 Công cụ tài chính

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

Ghi nhận ban đầu

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

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

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

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

2 Các giao dịch bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

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

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

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

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian đáo hạn không quá 03 tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

4 Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

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

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

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

4.2 Chứng khoán kinh doanh

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

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

4.3 Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

4.4 Các khoản cho vay

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

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

4.5 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

5 Nguyên tắc kế toán Nợ phải thu

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

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

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

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

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

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

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

6 Nguyên tắc kế toán Hàng tồn kho

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

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

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

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

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

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn luỹ kế và giá trị còn lại.

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

8 Nguyên tắc kế toán các khoản Chi phí trả trước

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

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

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

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

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

9 Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả

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

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

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

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

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

10 Nguyên tắc kế toán Chi phí phải trả

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

11 Nguyên tắc kế toán Vốn chủ sở hữu

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

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

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

12 Nguyên tắc kế toán Doanh thu

Doanh thu bán hàng:

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

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;

- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;

- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;

- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;

- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;

- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó

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

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

+ Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và doanh nghiệp cho thuê không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức;

+ Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản;

+ Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê;

+ Doanh nghiệp cho thuê phải ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.

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

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

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Thu nhập khác

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

- Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý TSCĐ;

- Thu nhập từ nghiệp vụ bán và thuê lại tài sản;

- Các khoản thuế phải nộp khi bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ nhưng sau đó được giảm, được hoàn (thuế xuất khẩu được hoàn, thuế GTGT, TTĐB, BVMT phải nộp nhưng sau đó được giảm);

- Thu tiền bồi thường của bên thứ ba để bù đắp cho tài sản bị tổn thất (ví dụ thu tiền bảo hiểm được bồi thường, tiền đền bù di dời cơ sở kinh doanh và các khoản có tính chất tương tự);

- Thu tiền được phạt do khách hàng vi phạm hợp đồng;

- Các khoản thu nhập khác ngoài các khoản nêu trên.

13 Nguyên tắc kế toán Giá vốn

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

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

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

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

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

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

14 Nguyên tắc kế toán Chi phí tài chính

Phản ánh những khoản chi phí hoạt động tài chính bao gồm các khoản chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí cho vay và đi vay vốn, chi phí góp vốn liên doanh, liên kết, lỗ chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán; Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

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

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

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

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

16 Nguyên tắc kế toán Các khoản thuế

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

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

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

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

Đơn vị tính: đồng

01 . TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền mặt	1.237.124.131	908.028.416
Tiền gửi ngân hàng	25.129.285.279	75.594.050.458
Tiền gửi tiết kiệm	155.000.000.000	201.000.000.000
Cộng	**181.366.409.410**	**277.502.078.874**

02 . PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
a/ Ngắn hạn	**131.066.954.033**	**217.290.727.046**
Công ty CP Thương Mại Sản Xuất Và Đầu Tư Hà Thành	107.019.058.695	11.574.798.476
Công ty CP PTDV và Địa ốc An Việt Homes	5.315.873.215	29.909.919.990
Công ty cổ phần TIG Holdings	123.600.000	60.000.000.000
Công ty Cổ phần hoá chất, thiết bị và giải pháp cho ngành công nghiệp	11.268.825.288	
Trần Diệu Linh		49.000.000.000
Nguyễn Thị Như Hoa		22.922.000.000
Vũ Thị Thanh Hải		30.988.000.000
Các khách hàng khác	7.339.596.835	12.896.008.580
b/ Dài hạn	**2.382.184.000**	
Các khách hàng khác	2.382.184.000	2.382.184.000
Cộng (a+b)	**133.449.138.033**	**219.672.911.046**

03 . TRẢ TRƯỚC NGƯỜI BÁN

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty CP Thương Mại Sản Xuất Và Đầu Tư Hà Thành		6.975.456.983
Công ty CP sản xuất và Xuất Nhập Khẩu Hà Nội	569.944.024	115.831.478
Công ty CP Thiết bị Hải Yến	1.311.881.910	
Công ty TNHH Kiến trúc và nội thất Đại Phong	867.845.200	
Công ty TNHH Hùng An	1.591.584.800	
Các đối tượng khác	21.849.404.960	35.167.830.117
Cộng	**26.190.660.894**	**42.259.118.578**

04 . PHẢI THU VỀ CHO VAY

Khoản mục	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	46.946.720.100		**46.128.160.100**	
Phạm Quang Tiến	1.000.000.000		1.000.000.000	
Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển nông nghiệp Hà Nội (1)	6.000.000.000		6.000.000.000	

Công ty Cổ phần bất động sản Hoa Anh Đào (2)	39.120.000.000	
Công ty cổ phần đầu tư thời báo chứng khoán Việt Nam		38.301.440.000
Công ty TNHH Kỹ thuật xây dựng Hà Nội	826.720.100	826.720.100
Cộng	**46.946.720.100**	**46.128.160.100**

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

(2) Cho Công ty Cổ phần Bất Động Sản Hoa Anh Đào vay theo Hợp đồng vay tiền số 1005/2025/HĐVT/TIG-HAD ngày 10/05/2025 số tiền vay 50 tỷ đồng, lãi suất 9%. Mục đích vay là phục vụ hoạt động đầu tư Dự án 108 Nguyễn Trãi

05 . PHẢI THU KHÁC

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
Khoản mục	**Giá trị**	**Dự phòng**	**Giá trị**	**Dự phòng**
a) Ngắn hạn	**10.234.196.375**		**7.583.870.099**	
Tạm ứng	1.130.724.504		479.973.080	
Lãi dự thu ngân, cổ tức được chia	6.822.799.334		6.682.783.152	
Đặt cọc	11.499.000			
Phải thu khác	2.269.173.537		421.113.867	
b) Dài hạn	**84.874.117.780**		**20.835.283.250**	
Đặt cọc	5.416.934.000		6.413.433.000	
Phải thu dài hạn khác	10.116.722.780		11.081.389.250	
Thoả thuận thực hiện dự án 202 Hồ Tùng Mậu	32.000.000.000			
Hợp tác thực hiện Dự án Vườn Vua	34.000.000.000			
Hợp tác thực hiện Dự án Khu Nhà ở CBCNV Báo Kinh tế Đô thị	3.340.461.000		3.340.461.000	
Cộng (a+b)	**95.108.314.155**		**28.419.153.349**	

06 . HÀNG TỒN KHO

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
Khoản mục	**Giá trị**	**Dự phòng**	**Giá trị**	**Dự phòng**
Nguyên vật liệu	637.798.119		637.798.119	
Công cụ dụng cụ				
Hàng hóa	3.454.332.000			
Hàng hóa bất động sản	12.352.460.784		15.806.792.784	
Chi phí SXKD dở dang	95.597.066.076		63.031.356.593	
Cộng	**112.041.656.979**		**79.475.947.496**	

07 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối kỳ	Số đầu năm

a/ Ngắn hạn		
Chi phí trả trước khác	541.531.494	123.160.813
Chi phí trả trước chờ phân bổ khác		88.078.497
b/ Dài hạn		
Công cụ, dụng cụ	52.253.962	20.049.372
Chi phí trả trước chờ phân bổ khác		120.119.781
Cộng (a + b)	**593.785.456**	**351.408.463**

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

09 TĂNG GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Khoản mục	Bản quyền phát hành
Nguyên giá	
Số đầu năm	305.000.000
Số cuối kỳ	305.000.000
Hao mòn lũy kế	
Số đầu năm	305.000.000
Tăng do trích khấu hao	
Số cuối kỳ	305.000.000
Giá trị còn lại	
Số đầu năm	
Số cuối kỳ	

10 . TÀI SẢN DỞ DANG DÀI HẠN

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
Khoản mục	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Chi phí SXKD dở dang	20.901.852.504		26.854.804.278	
Cộng	**20.901.852.504**		**26.854.804.278**	

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

12 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN	Số cuối kỳ	Số đầu năm
a/ Ngắn hạn	**154.459.800.279**	**85.916.836.304**
Công ty TNHH Đầu tư sản xuất Bảo Ngọc miền Bắc	27.770.026.251	15.870.906.251
Công ty Cổ phần Á Long	38.912.661.794	8.056.838.880
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng và Thương mại Thành An	7.476.072.392	7.476.072.392
Công ty Cổ phần Đầu tư và Giáo dục Đông Dương	6.382.854.794	6.682.854.794
Công ty CP ĐT Xây dựng Trường Sinh Sơn La	6.048.371.896	6.548.371.896
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Công nghiệp	5.357.546.351	5.357.546.351
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Pidi	4.741.949.542	
Các đối tượng khác	57.770.317.259	35.924.245.740
b/ Dài hạn		
Các nhà cung cấp khác		

Cộng (a+b)	**154.459.800.279**	**85.916.836.304**

13 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC	Số cuối kỳ	Số đầu năm
a/Ngắn hạn	**20.000.000.000**	**20.000.000.000**
Công ty CP MBLAND INVEST(*)	20.000.000.000	20.000.000.000
b/Dài hạn	**3.343.833.164**	**17.975.802.890**
Công ty CP SX và XNK Hà Nội	156.000.000	
Công ty CP Đầu tư Thăng Long Phú Thọ(**)		16.848.112.990
Khách hàng khác	3.187.833.164	1.127.689.900
Cộng (a+b)	**23.343.833.164**	**37.975.802.890**

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

(**) Ứng trước theo Hợp đồng số 807/2020/TLPT-TIG về việc tiếp thị và giới thiệu dự án Vườn Vua Resort & Villas thuộc Khu du lịch sinh thái Vườn Vua.

14 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Chỉ tiêu	Số đầu năm	Số phải nộp	Số đã trả	Số cuối kỳ
THUẾ PHẢI NỘP	**47.084.035.776**	**17.626.103.159**	**12.856.171.181**	**51.853.967.754**
Thuế GTGT	5.764.083.179	1.728.638.038	5.982.395.746	1.510.325.471
Thuế TNDN	41.185.265.284	15.630.324.805	6.680.053.640	50.135.536.449
Thuế TNCN	134.687.313	267.140.316	193.721.795	208.105.834
Thuế khác	**22.528.937**	**3.000.000**	**3.000.000**	**22.528.937**

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

15 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Chi phí lãi vay	1.028.666.921	28.659.000
Chi phí trích trước khác	39.544.605	472.424.606
Cộng	**1.068.211.526**	**501.083.606**

16 . PHẢI TRẢ KHÁC	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Ngắn hạn	**13.433.500.351**	**18.023.051.150**
BHXH, BHYT, BHTN	54.592.544	76.726.368
Đặt cọc mua bán nhà liền kề Đại Mỗ		
Phải trả khác	13.378.907.807	17.946.324.782
Phải trả thuế TNDN theo HĐ HTKD		
Cộng	**13.433.500.351**	**18.023.051.150**

17 . VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (PHỤ LỤC 03)

18 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Dự án Đại Mỗ	30.196.929.864	50.947.356.682
Cộng	**30.196.929.864**	**50.947.356.682**

.	Số cuối kỳ	Số đầu năm

Dài hạn		
Dự án Đại Mỗ		
Tòa nhà Viettel Quảng Ngãi	2.366.086.182	2.366.086.182
Cộng	**2.366.086.182**	**2.366.086.182**

19 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

19.1 Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu (Phụ lục 04)

19.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

Danh sách cổ đông góp vốn	Tỉ lệ(%)	Số cuối kỳ	Tỉ lệ(%)	Số đầu năm
Vốn góp của các cổ đông	100	1.936.062.050.000	100	1.936.062.050.000
Cộng	**100**	**1.936.062.050.000**	**100**	**1.936.062.050.000**

19.3 Các giao dịch về Vốn chủ sở hữu	Kỳ này	Kỳ trước
Vốn góp đầu năm	1.936.062.050.000	1.760.064.850.000
Vốn góp tăng trong kỳ		
Vốn góp giảm trong kỳ		
Vốn góp cuối kỳ	1.936.062.050.000	1.760.064.850.000

19.4 Cổ phiếu	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	193.606.205	193.606.205
Số lượng cổ phiếu đã chào bán ra công chúng		
Cổ phiếu phổ thông	193.606.205	193.606.205
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
Cổ phiếu phổ thông	193.606.205	193.606.205
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành	**10.000 đ/CP**	**10.000 đ/CP**

19.5 Các Quỹ của doanh nghiệp	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Quỹ Đầu tư phát triển	7.150.700.951	7.150.700.951
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	1.065.033.362	1.065.033.362
Cộng	**8.215.734.313**	**8.215.734.313**

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

01 . DOANH THU	Kỳ này	Kỳ trước
Hoạt động cung cấp dịch vụ, thương mại	192.749.002.772	203.732.175.934
Hoạt động KD Bất động sản		30.021.492.932
Lợi nhuận từ hợp tác đầu tư	3.700.000.000	
Cộng	**196.449.002.772**	**233.753.668.866**

02 . CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU	Kỳ này	Kỳ trước
Hàng bán bị trả lại		
Cộng		

03 . DOANH THU THUẦN	Kỳ này	Kỳ trước

Hoạt động cung cấp dịch vụ, thương mại	192.749.002.772	203.732.175.934
Hoạt động KD Bất động sản		30.021.492.932
	3.700.000.000	
Cộng	**196.449.002.772**	**233.753.668.866**

04 . GIÁ VỐN

	Kỳ này	Kỳ trước
Hoạt động cung cấp dịch vụ, thương mại	175.055.309.551	191.663.455.014
Hoạt động KD Bất động sản		6.752.044.475
Cộng	**175.055.309.551**	**198.415.499.489**

05 . DOANH THU TÀI CHÍNH

	Kỳ này	Kỳ trước
Lãi tiền gửi, tiền cho vay, phí UTĐT	6.990.572.278	23.920.754.228
Lãi hoạt động hợp tác đầu tư		
Cổ tức nhận được		
Lãi hoạt động chuyển nhượng cổ phần		35.558.208.955
Cộng	**6.990.572.278**	**59.478.963.183**

06 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí lãi vay	7.899.117.456	4.719.944.241
Chi phí khác	902.540.595	2.281.826
Cộng	**8.801.658.051**	**4.722.226.067**

07 . CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Kỳ này	Kỳ trước
Tiền lương	82.139.910	428.638.965
Cộng	**82.139.910**	**428.638.965**

08 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí tiền lương	7.783.909.237	973.869.996
Chi phí khấu hao	414.690.444	364.315.044
Chi phí mua ngoài, chi phí bằng tiền khác	3.182.090.686	2.875.556.417
Cộng	**11.380.690.367**	**4.213.741.457**

10 . CHI PHÍ KHÁC

	Kỳ này	Kỳ trước
Chi tài trợ, từ thiện nhân đạo		
Chi phí khác	189.826.155	194.908.170
Cộng	**189.826.155**	**194.908.170**

11 CHI PHÍ THUẾ TNDN

	Kỳ này	Kỳ trước
Tổng thu nhập trước thuế (1)	**7.929.951.016**	**85.351.047.713**
Các khoản điều chỉnh tăng (2)	**451.736.700**	**716.550.361**
Phụ cấp HĐQT và BKS không chuyên trách	*24.000.000*	*24.000.000*
Chi phí không được trừ khác	*427.736.700*	*692.550.361*
Các khoản điều chỉnh giảm(3)		
Tổng thu nhập tính thuế (4=1+2-3)	**8.381.687.716**	**86.067.598.074**

Thuế TNDN theo thuế suất phổ thông	1.676.337.543	17.213.519.615
Thuế TNDN điều chỉnh kỳ trước	(55.879.837)	
Thuế TNDN phải nộp	**1.620.457.706**	**17.213.519.615**

12 . CHI PHÍ SXKD THEO YẾU TỐ

	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí nguyên vật liệu		
Chi phí nhân công	1.586.005.515	1.237.882.508
Chi phí khấu hao TSCĐ	896.028.618	364.315.046
Chi phí dịch vụ mua ngoài, bằng tiền khác	8.980.796.144	3.040.182.868
Cộng	**11.462.830.277**	**4.642.380.422**

13 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

a) **Tài sản tài chính**	Giá trị ghi sổ kế toán Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền và các khoản tương đương tiền	181.366.409.410	277.502.078.874
Phải thu khách hàng	133.449.138.033	219.672.911.046
Phải thu khác	95.108.314.155	28.419.153.349
Phải thu về cho vay	46.946.720.100	46.128.160.100
Đầu tư tài chính	2.472.429.805.832	2.268.842.954.337
Cộng	**2.929.300.387.530**	**2.840.565.257.706**

b) **Công nợ tài chính**	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Các khoản vay và nợ thuê tài chính	253.616.625.920	248.619.084.800
Phải trả người bán	154.459.800.279	85.916.836.304
Chi phí phải trả	1.068.211.526	501.083.606
Phải trả khác	13.433.500.351	18.023.051.150
Cộng	**422.578.138.076**	**353.060.055.860**

Quản lý rủi ro tài chính

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

Quản lý rủi ro lãi suất

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

Rủi ro tín dụng

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

Rủi ro thanh khoản

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo có đủ nguồn vốn để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính hiện tại và tương lai. Tính thanh khoản cũng được công ty quản lý nhằm đảm bảo mức phụ trội giữa công nợ đến hạn và tài sản đến hạn trong kỳ ở mức có thể kiểm soát được với số vốn mà công ty tin rằng có thể tạo ra trong kỳ đó. Chính sách của Công ty là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thanh khoản hiên tại và dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo Công ty duy trì đủ mức dự phòng tiền mặt, tiền gửi ngân hàng, các khoản vay nhằm đáp ứng các quy định về tính thanh khoản ngắn và dài hạn.
Bảng dưới đây trình bày chi tiết các mức đáo hạn theo hợp đồng còn lại đối với công nợ tài chính phi phát sinh và thời hạn thanh toán như đã thỏa thuận. Bảng dưới đây được trình bày dựa trên dòng tiền chưa chiết khấu của công nợ tài chính tính theo ngày sớm nhất mà công ty phải trả.

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

Chỉ tiêu	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Tổng cộng
Số cuối năm			
Phải trả người bán	154.459.800.279		154.459.800.279
Chi phí phải trả	1.068.211.526		1.068.211.526
Phải trả khác	13.433.500.351		13.433.500.351
Vay và nợ thuê tài chính	200.087.645.645	53.528.980.275	253.616.625.920
Cộng	**369.049.157.801**	**53.528.980.275**	**422.578.138.076**

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

01 . Số tiền thực vay trong kỳ	Kỳ này	Kỳ trước
Tiền vay theo các KU thông thường	214.997.541.120	201.730.304.600
Cộng	**214.997.541.120**	**201.730.304.600**

02 . Số tiền đã thực trả gốc vay	Kỳ này	Kỳ trước
Tiền trả nợ gốc vay theo các KU thông thường	210.000.000.000	200.000.000.000
Cộng	**210.000.000.000**	**200.000.000.000**

VIII THÔNG TIN KHÁC

01 . SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán quý 2 năm 2025 đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính này.

02 . NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ CÁC BÊN LIÊN QUAN

2.1 GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

a) . Giao dịch bán

Tên công ty	Mối quan hệ	Kỳ này	Kỳ trước
Công ty CP Đầu tư Thăng Long Phú Thọ	Công ty con	2.208.878.673	14.849.777.548
Công ty Cổ phần Thời báo Chứng Khoán Việt nam	Công ty liên kết	-	342.605.193
Cộng		**2.208.878.673**	**15.192.382.741**

b) Giao dịch lãi tài chính

Tên công ty	Mối quan hệ	Kỳ này	Kỳ trước
Công ty CP Đầu tư Thăng Long Phú Thọ	Công ty con	738.000.000	31.407.287.585
Công ty Cổ phần Bất động sản Hoa Anh Đào	Công ty con	226.886.300	
Cộng		**964.886.300**	**31.407.287.585**

d) Giao dịch chia lãi hợp tác

Tên công ty	Mối quan hệ	Kỳ này	Kỳ trước
Công ty CP Đầu tư Thăng Long Phú Thọ	Công ty con	3.700.000.000	
Cộng		**3.700.000.000**	

2.2 . SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

a . Nợ phải thu

Tên công ty	Mối quan hệ	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty CP Đầu tư Thăng Long Phú Thọ	Công ty con	257.610.562	22.714.072.732
Cộng		**257.610.562**	**22.714.072.732**

b) Nợ phải thu về cho vay

Tên công ty	Mối quan hệ	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Bất động sản Hoa Anh Đào	Công ty con	39.120.000.000	
Cộng		**39.120.000.000**	

c) . Nợ phải thu khác

Tên công ty	Mối quan hệ	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty CP Đầu tư Thăng Long Phú Thọ	Công ty con	32.645.410.335	836.394.554.327
Cộng		**32.645.410.335**	**836.394.554.327**

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

	Kỳ này	Kỳ trước
Tổng thu nhập của HĐQT và Ban Giám đốc	375.637.500	772.217.100
Tổng Thu nhập của Ban Kiểm soát	24.000.000	24.000.000
Cộng	**399.637.500**	**796.217.100**

4 . BÁO CÁO BỘ PHẬN (PHỤ LỤC 05)

6 . SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh cho các chỉ tiêu của Bảng Cân đối kế toán Quý 2 năm 2025 là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 của công ty đã được kiểm toán;

Số liệu so sánh cho các chỉ tiêu của Báo cáo lưu chuyển tiền tệ Quý 2 năm 2025, Báo cáo kết quả kinh doanh Quý 2 năm 2025 là số liệu trên Báo cáo tài chính quý 2/2024 của công ty.

Đỗ Thị Hiệp	**Nguyễn Thị Thanh Hương**	**Nguyễn Phúc Long**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Đại diện Pháp luật**
		Chủ tịch HĐQT

TP Hà Nội, ngày 28 tháng 07 năm 2025

PHỤ LỤC SỐ 01

08 TĂNG GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: VND

TT	Chỉ tiêu	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng cộng tài sản cố định hữu hình
I	**Nguyên giá TSCĐ**				
1	**Số đầu năm**	**-**	**24.587.980.909**	**529.928.073**	**25.117.908.982**
2	**Tăng trong kỳ**	**-**	**-**	**-**	
	- Do mua sắm				
3	**Giảm trong kỳ**	**-**	**-**	**-**	
	- Do thanh lý				
4	**Số cuối kỳ**	**-**	**24.587.980.909**	**529.928.073**	**25.117.908.982**
II	**Hao mòn TSCĐ**				
1	**Số đầu năm**	**-**	**20.281.042.119**	**529.928.073**	**20.810.970.192**
2	**Tăng trong kỳ**	**-**	**896.028.618**	**-**	**896.028.618**
	- Do trích khấu hao TSCĐ		896.028.618	-	896.028.618
3	**Giảm trong kỳ**	**-**	**-**	**-**	
	- Do thanh lý				
4	**Số cuối kỳ**	**-**	**21.177.070.737**	**529.928.073**	**21.706.998.810**
III	**Giá trị còn lại**				
1	**Số đầu năm**	**-**	**4.306.938.790**	**-**	**4.306.938.790**
2	**Số cuối kỳ**	**-**	**3.410.910.172**	**-**	**3.410.910.172**

PHỤ LỤC SỐ 02

11 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	Khoản mục đầu tư	Số cuối kỳ			Số đầu năm		
		Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
I	**ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN**	**403.294.465.748**	**-**	**403.294.465.748**	**195.294.471.688**	**-**	**195.294.471.688**
1	Tiền gửi tiết kiệm ngắn hạn	403.294.465.748		403.294.465.748	195.294.471.688		195.294.471.688
II	**ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**	**2.113.526.576.200**	**(44.391.236.116)**	**2.069.135.340.084**	**2.113.526.576.200**	**(39.978.093.551)**	**2.073.548.482.649**
1	**Đầu tư vào Công ty con**	**2.009.593.163.100**	**(44.391.236.116)**	**1.965.201.926.984**	**2.009.593.163.100**	**(39.978.093.551)**	**1.969.615.069.549**
1.1	Công ty CP Đầu tư Thăng Long Phú Thọ	1.132.080.000.000		1.132.080.000.000	1.132.080.000.000		1.132.080.000.000
1.2	Công ty TNHH Quốc tế TLG	209.700.000		209.700.000	209.700.000		209.700.000
1.3	Công ty TNHH Sử dụng Bất động sản RE-G	37.303.463.100		37.303.463.100	37.303.463.100		37.303.463.100
1.4	Công ty CP Bất động sản Hoa Anh Đào	840.000.000.000	(44.391.236.116)	795.608.763.884	840.000.000.000	(39.978.093.551)	800.021.906.449
1.5	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	103.933.413.100		103.933.413.100	103.933.413.100		103.933.413.100
	TỔNG CỘNG	**2.516.821.041.948**	**(44.391.236.116)**	**2.472.429.805.832**	**2.308.821.047.888**	**(39.978.093.551)**	**2.268.842.954.337**

PHỤ LỤC SỐ 03

17 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	CHỈ TIÊU	Số cuối kỳ		Phát sinh trong kỳ		Số đầu năm	
		Giá trị	Số có khả năng trả	Vay vào	Trả nợ vay	Giá trị	Số có khả năng trả
I	**VAY NGẮN HẠN**	**200.087.645.645**	**200.087.645.645**	**210.008.169.345**	**210.000.000.000**	**200.079.476.300**	**200.079.476.300**
1	Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín	200.000.000.000	200.000.000.000	210.000.000.000	210.000.000.000	200.000.000.000	200.000.000.000
2	Công ty TNHH Quốc tế TLG	87.645.645	87.645.645	8.169.345		79.476.300	79.476.300
II	**VAY DÀI HẠN**	**53.528.980.275**	**53.528.980.275**	**4.989.371.775**		**48.539.608.500**	**48.539.608.500**
1	Bà Nguyễn Thị Thu Thùy	53.528.980.275	53.528.980.275	4.989.371.775		48.539.608.500	48.539.608.500
	Cộng	**253.616.625.920**	**253.616.625.920**	**214.997.541.120**	**210.000.000.000**	**248.619.084.800**	**248.619.084.800**

19.1 - BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG VỐN CHỦ SỞ HỮU

PHỤ LỤC SỐ 03

Chỉ tiêu	Vốn chủ sở hữu	Thặng dư Vốn cổ phần	Quỹ Khác thuộc vốn chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Lợi nhuận sau thuế	Tổng cộng
Năm trước							
1. Số dư đầu năm	**1.936.062.050.000**	**15.000.000.000**	**1.065.033.362**	**7.150.700.951**		**334.034.569.283**	**2.293.312.353.596**
2. Số tăng trong năm						**201.836.399.969**	**201.836.399.969**
- Tăng vốn							
- Lãi(Lỗ) năm nay						201.836.399.969	201.836.399.969
3. Số giảm trong năm							
- Phân phối lợi nhuận							
4. Số cuối năm	**1.936.062.050.000**	**15.000.000.000**	**1.065.033.362**	**7.150.700.951**		**535.870.969.252**	**2.495.148.753.565**
Năm nay							
1. Số dư đầu năm	**1.936.062.050.000**	**15.000.000.000**	**1.065.033.362**	**7.150.700.951**		**535.870.969.252**	**2.495.148.753.565**
2. Số tăng trong kỳ						**57.610.452.968**	**57.610.452.968**
- Tăng vốn trong kỳ							
- Lãi(Lỗ) kỳ này						57.610.452.968	**57.610.452.968**
3. Số giảm trong kỳ					**(3.905.970.180)**		**(3.905.970.180)**
- Phân phối lợi nhuận							-
- Chênh lệch tỷ giá hối đoái					(3.905.970.180)		(3.905.970.180)
4. Số cuối kỳ	**1.936.062.050.000**	**15.000.000.000**	**1.065.033.362**	**7.150.700.951**	**(3.905.970.180)**	**593.481.422.220**	**2.548.853.236.353**

VIII.04 - BÁO CÁO BỘ PHẬN

PHỤ LỤC SỐ 04

Đơn vị tính: đồng

Báo cáo theo lĩnh vực kinh doanh

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

TT	Năm nay	Hoạt động Bất động sản	Thương mại	Dịch vụ khác	Tổng bộ phận đã báo cáo	Loại trừ	Tổng cộng toàn DN
1	Doanh thu bán hàng ra bên ngoài	0	192.749.002.772	3.700.000.000	196.449.002.772		196.449.002.772
2	Doanh thu bán hàng cho các bộ phận khác				0		0
3	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	0	175.055.309.551	0	175.055.309.551		175.055.309.551
4	Lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh và cung cấp dịch vụ	0	17.693.693.221	3.700.000.000	21.393.693.221	0	21.393.693.221