

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN  
ĐẦU TƯ THĂNG LONG**

Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

## MỤC LỤC

	Trang
<b>BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC</b>	1 - 3
<b>BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP</b>	4 - 5
<b>BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN</b>	
Bảng cân đối kế toán riêng	6 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	9 - 10
Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	11 - 40

## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ THĂNG LONG

Tháp B, tòa nhà Sông Đà, đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm, thành phố Hà Nội

### BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc 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 đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

#### 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 32 ngày 06/06/2025 do sở Tài chính thành phố Hà Nội cấp.

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

#### 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 năm tài chính và cho đến thời điểm lập báo cáo này gồm:

##### Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ
Ông Nguyễn Phúc Long	Chủ tịch HĐQT
Ông Hồ Ngọc Hải	Thành viên
Bà Đào Thị Thanh	Thành viên
Ông Nguyễn Viết Việt	Thành viên
Ông Dương Quang Trung	Thành viên

##### Ban kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ
Bà Nguyễn Thị Ánh Tuyết	Trưởng Ban Kiểm soát
Bà Hồ Thị Thu Hà	Thành viên
Ông Vũ Ngọc Anh	Thành viên

##### Ban Tổng Giám đốc

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/ miễn nhiệm
Ông Hồ Ngọc Hải	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 13/05/2025
	Quyền Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 13/05/2025
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 từ ngày 01/01/2025 đến ngày 13/05/2025 là ông Nguyễn Phúc Long – Chủ tịch Hội đồng quản trị, từ ngày 13/05/2025 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 HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)**

### **KIỂM TOÁN VIÊN**

Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Quốc tế được chỉ định là kiểm toán viên thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty.

### **CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính riêng phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính 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. Trong việc lập Báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc 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 hay không;
- Lập báo cáo tài chính riêng 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 hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính riêng 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. Ban Tổng Giám đốc 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 Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính riêng.

### **CAM KẾT VỀ CÔNG BỐ THÔNG TIN**

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Thủ tướng Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật chứng khoán và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán, Thông tư số 68/2024/TT-BTC ngày 18/09/2024 và Thông tư 18/2025/TT – BTC ngày 26/4/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư quy định về giao dịch chứng khoán trên hệ thống giao dịch chứng khoán; bù trừ và thanh toán giao dịch chứng khoán; hoạt động của công ty chứng khoán và công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.

### **PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính riêng đính kèm. Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và các luồng lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính 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.



**BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)**

Thay mặt và đại diện cho Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc,



**Ông Nguyễn Phúc Long**

Chủ tịch Hội đồng quản trị

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2026

Số: 0807/2025/BCTC/IAV

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**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 kiểm toán Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long (sau đây gọi tắt là "Công ty") được lập ngày 30 tháng 03 năm 2026, từ trang 06 đến trang 40, bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31/12/2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh Báo cáo tài chính riêng kèm theo.

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Điều hành Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính riêng 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 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 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 ý kiến về Báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Các Chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính riêng. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính riêng do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Điều hành cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính riêng.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long tại ngày 31/12/2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.



## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (tiếp theo)

### Vấn đề khác

Báo cáo tài chính riêng năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long đã được kiểm toán bởi Kiểm toán viên của Công ty kiểm toán khác. Kiểm toán viên đưa ra ý kiến kiểm toán ngoại trừ đối với Báo cáo tài chính riêng đính kèm vào ngày 14/04/2025. Cơ sở ý kiến kiểm toán ngoại trừ như sau:

+ Ngày 13/12/2024, Công ty đã thực hiện đầu tư bổ sung vào Công ty Cổ phần Đầu tư Thăng Long Phú Thọ ("TLPT") với tỷ lệ sở hữu tăng thêm là 20%, tương ứng giá trị là 998,4 tỷ đồng (giá chuyển nhượng 78.000 đồng/cổ phần). Ngày 21/02/2025, Hội đồng quản trị đã thông qua điều chỉnh phương án nhận chuyển nhượng giá mua cổ phần xuống còn 33.000 đồng/cổ phần, tổng giá trị đầu tư mới là 724,68 tỷ đồng, đồng thời tăng tỷ lệ sở hữu lên thêm 34,3%, nâng tổng tỷ lệ sở hữu tại TLPT lên 94,3% tính đến ngày 31/12/2024. Việc xác nhận tỷ lệ sở hữu tại thời điểm ngày 31/12/2024 là 94,3% được thực hiện trong khi các hợp đồng điều chỉnh được ký kết vào tháng 02/2025. Do đó, chúng tôi không thể đánh giá về tính hợp lý của giao dịch trên cũng như ảnh hưởng của vấn đề này liên quan đến Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 của Công ty.

+ Trong năm 2024, Công ty có doanh thu từ hoạt động bán hàng thương mại (thép, hàng gia dụng) với lợi nhuận gộp là 801 triệu đồng. Tuy nhiên, Kiểm toán viên không thu thập các tài liệu liên quan đến giao dịch thương mại không thể hiện rõ quy cách của sản phẩm, chất lượng hàng hóa cũng như phương thức giao nhận.



**DƯƠNG VĂN THIỆU**

Phó Giám đốc

Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 5353-2025-283-1

Thay mặt và đại diện cho

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ QUỐC TẾ**

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2026

**NGUYỄN PHƯƠNG THÚY**

Kiểm toán viên

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



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>Số cuối năm VND</b>	<b>Số đầu năm VND</b>
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>776.352.448.630</b>	<b>865.768.142.128</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>4.1</b>	<b>7.982.830.437</b>	<b>277.502.078.874</b>
1. Tiền	111		7.982.830.437	76.502.078.874
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	201.000.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>438.000.000.000</b>	<b>195.294.471.688</b>
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	4.2	438.000.000.000	195.294.471.688
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>209.579.735.756</b>	<b>313.261.875.823</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	74.653.381.867	217.290.727.046
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	56.484.642.836	42.259.118.578
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	4.5	51.246.720.100	46.128.160.100
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.6	33.462.817.328	7.583.870.099
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.7	(6.267.826.375)	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>4.8</b>	<b>120.303.127.960</b>	<b>79.475.947.496</b>
1. Hàng tồn kho	141		120.303.127.960	79.475.947.496
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>486.754.477</b>	<b>233.768.247</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.9	455.536.283	211.239.310
2. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	4.19	31.218.194	22.528.937
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>2.287.766.292.338</b>	<b>2.128.067.862.120</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>99.161.422.650</b>	<b>23.217.467.250</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	4.3	-	2.382.184.000
2. Phải thu dài hạn khác	216	4.6	99.161.422.650	20.835.283.250
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>10.200.058.190</b>	<b>4.306.938.790</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.10	10.200.058.190	4.306.938.790
- Nguyên giá	222		33.466.105.180	25.117.908.982
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(23.266.046.990)	(20.810.970.192)
2. Tài sản cố định vô hình	227	4.11	-	-
- Nguyên giá	228		305.000.000	305.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(305.000.000)	(305.000.000)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		-	-
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		-	<b>26.854.804.278</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	4.12	-	26.854.804.278
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>2.178.203.789.553</b>	<b>2.073.548.482.649</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251	4.13	2.030.247.055.491	2.009.593.163.100
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	4.13	(52.043.265.938)	(39.978.093.551)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	4.2	200.000.000.000	103.933.413.100
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>201.021.945</b>	<b>140.169.153</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.9	201.021.945	140.169.153
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>3.064.118.740.968</b>	<b>2.993.836.004.248</b>
(270 = 100 + 200)				

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>455.032.329.657</b>	<b>498.687.250.683</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>448.583.843.475</b>	<b>429.805.753.111</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.14	68.796.262.011	85.916.836.304
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.15	20.048.212.149	20.000.000.000
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.19	20.682.381.285	47.084.035.776
4. Phải trả người lao động	314		1.565.469.550	837.363.048
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.16	1.738.179.777	501.083.606
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	4.17	-	50.947.356.682
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.18	2.200.822.716	18.023.051.150
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.20	327.135.965.742	200.079.476.300
9. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		6.416.550.245	6.416.550.245
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>6.448.486.182</b>	<b>68.881.497.572</b>
1. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	4.15	-	17.975.802.890
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	4.17	2.366.086.182	2.366.086.182
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	4.20	4.082.400.000	48.539.608.500
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>2.609.086.411.311</b>	<b>2.495.148.753.565</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>4.21</b>	<b>2.609.086.411.311</b>	<b>2.495.148.753.565</b>
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	411a		1.936.062.050.000	1.936.062.050.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		15.000.000.000	15.000.000.000
3. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		(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	420		1.065.033.362	1.065.033.362
6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		649.884.300.815	535.870.969.252
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		535.863.769.552	334.034.569.283
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		114.020.531.263	201.836.399.969
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>3.064.118.740.968</b>	<b>2.993.836.004.248</b>
(440=300+400)				

Người lập biểu

Nguyễn Thị Minh Thương

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Thanh Hương

Chủ tịch Hội đồng quản trị

Nguyễn Phúc Long

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 03 năm 2026



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay VND	Năm trước VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.1	841.920.574.368	1.211.276.115.169
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. <b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)</b>	<b>10</b>		<b>841.920.574.368</b>	<b>1.211.276.115.169</b>
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	653.234.625.459	999.136.907.317
5. <b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)</b>	<b>20</b>		<b>188.685.948.909</b>	<b>212.139.207.852</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	22.147.953.769	193.749.670.553
7. Chi phí tài chính	22	5.4	28.701.657.485	129.178.813.714
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		16.223.610.679	14.923.028.785
8. Chi phí bán hàng	25	5.5	8.488.390.224	1.799.961.964
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.6	27.038.893.410	15.829.975.674
10. <b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(25+26))</b>	<b>30</b>		<b>146.604.961.559</b>	<b>259.080.127.053</b>
11. Thu nhập khác	31	5.7	545.167.520	95.282.367
12. Chi phí khác	32	5.8	3.139.854.884	5.128.392.290
13. <b>Lợi nhuận khác (40=31-32)</b>	<b>40</b>		<b>(2.594.687.364)</b>	<b>(5.033.109.923)</b>
14. <b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)</b>	<b>50</b>		<b>144.010.274.195</b>	<b>254.047.017.130</b>
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	5.9	29.989.742.932	52.210.617.161
16. (Thu nhập)/chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. <b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)</b>	<b>60</b>		<b>114.020.531.263</b>	<b>201.836.399.969</b>



Người lập biểu

Nguyễn Thị Minh Thương



Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Thanh Hương



Chủ tịch Hội đồng quản trị

Nguyễn Phúc Long

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 03 năm 2026



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG**  
*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025*  
*(theo phương pháp gián tiếp)*

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. <b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>		<b>144.010.274.195</b>	<b>254.047.017.130</b>
2. <b>Điều chỉnh cho các khoản</b>				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		2.455.076.798	1.733.892.556
- Các khoản dự phòng	03		18.332.998.762	39.938.196.870
- (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(22.147.953.769)	(193.746.082.972)
- Chi phí lãi vay	06		16.223.610.679	14.923.028.785
3. <b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>		<b>158.874.006.665</b>	<b>116.896.052.369</b>
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		4.180.414.409	862.496.340.030
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(13.972.376.186)	84.648.883.093
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(131.492.041.076)	36.814.227.393
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(305.149.765)	221.496.379
- Tiền lãi vay đã trả	14		(14.874.089.902)	(16.049.437.994)
- Thuế TNDN đã nộp	15		(41.738.190.509)	(48.230.688.713)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(39.327.426.364)</b>	<b>1.036.796.872.557</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(8.348.196.198)	(545.649.091)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(802.411.362.512)	(115.315.913.100)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24		458.520.687.300	625.406.587
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(5.100.000.000)	(1.897.374.465.748)
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	736.172.519.336
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		44.547.768.395	218.454.198.854
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(312.791.103.015)</b>	<b>(1.057.983.903.162)</b>

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

(theo phương pháp gián tiếp)

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ đi vay	33	6.1	492.714.637.682	403.947.742.300
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	6.2	(410.115.356.740)	(400.000.000.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>82.599.280.942</b>	<b>3.947.742.300</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>		<b>(269.519.248.437)</b>	<b>(17.239.288.305)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>		<b>277.502.078.874</b>	<b>294.741.367.179</b>
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70</b>		<b>7.982.830.437</b>	<b>277.502.078.874</b>

Người lập biểu

Nguyễn Thị Minh Thương

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Thanh Hương



Chủ tịch Hội đồng quản trị

Nguyễn Phúc Long

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 03 năm 2026



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các báo cáo tài chính riêng 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 32 ngày 06/06/2025 do sở Tài chính thành phố Hà Nội cấp.

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

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 31 tháng 12 năm 2025 là 52 người (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 51 người).

**1.2 Lĩnh vực kinh doanh**

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

**1.3 Chu kỳ 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 đặc thù của hoạt động xây lắp có thời gian trên 12 tháng.

**1.4 Đặc điểm hoạt động của Công ty trong năm có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính riêng**

Trong năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, không có hoạt động nào có ảnh hưởng đáng kể đến các chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính riêng của Công ty

**1.5 Cấu trúc công ty**

Chi nhánh Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thắng 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 31/12/2025, Công ty có các Công ty con như sau:

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

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

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

Tại ngày 31/12/2025, Công ty có 4 Công ty liên kết gián tiếp (Khoản đầu tư vào Công ty liên kết gián tiếp thông qua Công ty Cổ phần Bất động sản Hoa Anh Đào) như sau:

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

#### 1.6 Tuyên bố về khả năng so sánh trên báo cáo tài chính

Số liệu trình bày trong Báo cáo tài chính riêng của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 so sánh được với số liệu tương ứng của số liệu cùng kỳ năm trước.



## 2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ NĂM TÀI CHÍNH

### 2.1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng

Báo cáo tài chính riêng 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.

Báo cáo tài chính riêng kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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. Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

## 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

### 3.1 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 yêu cầu Ban Tổng Giám đốc 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 Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

### 3.2 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.

### 3.3 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.

***Các khoản đầu tư vào công ty con***

***Đầu tư vào Công ty con***

Công ty con là các 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.

Các khoản đầu tư vào công ty con được trình bày trong Bảng cân đối kế toán theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá (nếu có). Dự phòng giảm giá của các khoản đầu tư được thực hiện khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

**3.4 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 người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

**3.5 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.

**3.6 Tài sản cố định hữu hình**

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

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

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

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính phù hợp với quy định tại Thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại



Thông tư 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 và Thông tư 28/2017/TT-BTC ngày 12/04/2017 về hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định. Chi tiết như sau:

	<u>Số năm</u>
Phương tiện vận tải truyền dẫn	10
Thiết bị văn phòng quản lý	08

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.

### 3.7 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

#### ***Bản quyền, bằng sáng chế và thương hiệu***

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

### 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 trả trước

Chi phí trả trước 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 trả trước của Công ty bao gồm các chi phí sau:

#### ***Công cụ, dụng cụ***

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

#### ***Chi phí khác***

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

### 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 hoặc đã cung cấp cho người mua 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).

### **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.

### **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 năm tài chính;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

***Doanh thu 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 BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**

**4.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

	<b>Số cuối năm VND</b>	<b>Số đầu năm VND</b>
Tiền mặt	7.457.783.412	908.028.416
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	525.047.025	75.594.050.458
Các khoản tương đương tiền	-	201.000.000.000
	<b>7.982.830.437</b>	<b>277.502.078.874</b>

**4.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	<b>Số cuối năm</b>		<b>Số đầu năm</b>	
	<b>Giá gốc VND</b>	<b>Giá trị ghi sổ VND</b>	<b>Giá gốc VND</b>	<b>Giá trị ghi sổ VND</b>
<b>Ngắn hạn</b>	<b>438.000.000.000</b>	<b>438.000.000.000</b>	<b>195.294.471.688</b>	<b>195.294.471.688</b>
Tiền gửi có kỳ hạn (i)	438.000.000.000	438.000.000.000	195.294.471.688	195.294.471.688
<b>Dài hạn</b>	<b>200.000.000.000</b>	<b>200.000.000.000</b>	<b>103.933.413.100</b>	<b>103.933.413.100</b>
Trái phiếu (ii)	200.000.000.000	200.000.000.000	103.933.413.100	103.933.413.100
	<b>638.000.000.000</b>	<b>638.000.000.000</b>	<b>299.227.884.788</b>	<b>299.227.884.788</b>

(i) Các khoản tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng tại các Ngân hàng Thương mại, lãi suất từ 4,8% - 5,2%/năm.

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

**4.3 Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

**4.3.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	<b>Số cuối năm VND</b>	<b>Số đầu năm VND</b>
Công ty CP Thương mại Sản xuất và Đầu tư Hà Thành	60.144.611.927	11.574.798.476
Công ty CP Đầu tư Thăng Long Phú Thọ	6.569.281.489	-
Công ty CP Phát triển Dịch vụ và Địa ốc An Việt Homes	-	29.909.919.990
Ông Đặng Văn Giáp	-	60.000.000.000
Ông Trần Diệu Linh	-	49.000.000.000
Bà Vũ Thị Thanh Hải	-	30.988.000.000
Bà Nguyễn Thị Như Hoa	-	22.922.000.000
Các khoản phải thu khách hàng khác	7.939.488.451	12.896.008.580
	<b>74.653.381.867</b>	<b>217.290.727.046</b>
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng với các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 7.3)</b>	<b>6.722.281.489</b>	<b>-</b>



4.3.2 Phải thu dài hạn của khách hàng

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 68	-	2.382.184.000
	-	2.382.184.000

4.4 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công ty CP Tư vấn - Xây dựng Hoàng Hùng	2.752.435.000	2.752.435.000
Công ty CP Dây cáp Điện HDE Việt nam	12.200.000.000	-
Cong ty CP Đầu tư HDE Holdings	15.298.629.191	-
Công ty CP Đầu tư Xuất nhập khẩu Đông Đô	5.000.000.000	-
Công ty CP Thương mại Sản xuất và Đầu tư Hà Thành	-	6.975.456.983
Các khoản trả trước cho người bán khác	21.233.578.645	32.531.226.595
	56.484.642.836	42.259.118.578
Trả trước cho người bán ngắn hạn với các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 7.3)	294.467.864	115.831.478

4.5 Phải thu về cho vay ngắn hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công ty CP Bất Động Sản Hoa Anh Đào (i)	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
Công ty TNHH Kỹ thuật Xây dựng Hà Nội (iii)	826.720.100	826.720.100
Cty CP Đầu tư thời báo chứng khoán VN	500.000.000	38.301.440.000
Các khoản phải thu từ cho vay khác	1.000.000.000	1.000.000.000
	51.246.720.100	46.128.160.100
Phải thu về cho vay ngắn hạn với các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 7.3)	42.920.000.000	-

(i) Cho Công ty Cổ phần Bất động sản Hoa Anh Đào theo hợp đồng vay vốn số 1005/2025/HĐVT/TIG-HAD ngày 10/05/2025 với hạn mức cho vay là 50 tỷ VND. Số tiền vay: 42.920.000.000 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/HĐVT ngày 29/01/2021, kèm Công văn đề nghị gia hạn số 15/CT-TCKT ngày 21/01/2025 và Công văn chấp thuận gia hạn của Công ty. Số tiền cho vay: 6.000.000.000 đồng; Mục đích vay: Nộp tiền thuê đất tại chợ Cầu Diễn và đầu tư xây dựng Chợ Cầu Diễn; Nguồn tiền trả nợ: là nguồn thu của các hộ kinh doanh đang thuê địa điểm tại Chợ Cầu Diễn; Kỳ hạn: 6 tháng; Lãi suất: 8%/năm; Tài sản đảm bảo: Không có tài sản đảm bảo.

(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-DDTXD. Theo Biên bản làm việc ngày 09/01/2012. Số tiền được nhận nợ: 826.720.100 đồng; Kỳ hạn: Không xác định kỳ hạn; Lãi suất: Không xác định lãi suất; Tài sản đảm bảo: Không có tài sản đảm bảo.

4.6 Phải thu khác

4.6.1 Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Tạm ứng	309.947.554	-	479.973.080	-
Phải thu về lãi tiền gửi, cho vay, hợp tác đầu tư	30.616.174.247	-	6.915.988.873	-
Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Nông nghiệp Hà Nội	2.357.917.804	-	1.877.917.805	-
Công ty CP Đầu tư Thời báo Chứng Khoán Việt Nam	153.646.067	-	2.470.190.178	-
Lãi dự thu Ngân hàng	10.299.287.673	-	2.372.151.884	-
Công ty CP Đầu tư Thắng Long Phú Thọ	16.143.989.279	-	49.139.964	-
Công Ty Cổ Phần Bất Động Sản Hoa Anh Đào	1.615.963.560	-	-	-
Phạm Quang Tiến	45.369.864	-	146.589.042	-
Phải thu khác	2.536.695.527	-	187.908.146	-
	<b>33.462.817.328</b>	-	<b>7.583.870.099</b>	-
<b>Phải thu ngắn hạn khác là các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 7.3)</b>	<b>17.901.242.849</b>		<b>62.728.764</b>	



4.6.2 Phải thu dài hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Nông nghiệp Hà Nội (i)	32.000.000.000	-	-	-
Công ty CP Đầu tư Thăng Long Phú Thọ (ii)	58.000.000.000	-	-	-
Công ty CP Tư vấn Handic - Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội	3.340.461.000	-	3.340.461.000	-
Công ty TNHH Kỹ thuật Xây dựng Hà Nội	513.627.650	-	513.627.650	-
Ký cược, ký quỹ	5.307.334.000	-	6.413.433.000	-
Các khoản phải thu khác	-	-	10.567.761.600	-
	<b>99.161.422.650</b>	-	<b>20.835.283.250</b>	-
<b>Phải thu dài hạn khác là các bên liên quan (chi tiết</b>	<b>58.000.000.000</b>	-	-	-
<i>Thuyết minh số 7.3)</i>				

(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.
- Về rủi ro: Công ty và Công ty Cổ phần Thăng Long Phú Thọ cùng chịu rủi ro phát sinh từ hoạt động sản xuất, kinh doanh.

4.7 Nợ xấu

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Thời gian quá hạn	Giá gốc VND	Thời gian quá hạn	Giá gốc VND
Công ty CP Tư vấn - Xây dựng Hoàng Hùng	Trên 3 năm	2.752.435.000	Trên 3 năm	2.752.435.000
	Từ 1 đến 2 năm	3.999.167.524	Từ 1 đến 2 năm	3.999.167.524
	Từ 2 đến 3 năm	1.022.820.156	Từ 1 đến 2 năm	1.022.820.156
Công ty CP Bi-Me Thăng Long				
Công ty TNHH T.A.H.I Việt Nam				
		<b>7.774.422.680</b>		<b>7.774.422.680</b>
		<b>(6.267.826.375)</b>		<b>-</b>



4.8 Hàng tồn kho

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên liệu, vật liệu	637.798.119	-	637.798.119	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	107.312.869.057	-	63.031.356.593	-
Hàng hóa	12.352.460.784		15.806.792.784	-
	<b>120.303.127.960</b>	<b>-</b>	<b>79.475.947.496</b>	<b>-</b>

4.9 Chi phí trả trước

4.9.1 Chi phí trả trước ngắn hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	33.958.510	123.160.813
Các khoản khác	421.577.773	88.078.497
	<b>455.536.283</b>	<b>211.239.310</b>

4.9.2 Chi phí trả trước dài hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	38.536.726	20.049.372
Các khoản khác	162.485.219	120.119.781
	<b>201.021.945</b>	<b>140.169.153</b>

4.10 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị văn phòng VND	Tổng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>			
Số dư đầu năm	24.587.980.909	529.928.073	25.117.908.982
Tăng trong năm	8.213.677.680	134.518.518	8.348.196.198
- Mua trong năm	8.213.677.680	134.518.518	8.348.196.198
Số dư cuối năm	<b>32.801.658.589</b>	<b>664.446.591</b>	<b>33.466.105.180</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>			
Số dư đầu năm	20.281.042.119	529.928.073	20.810.970.192
Tăng trong năm	2.443.410.710	11.666.088	2.455.076.798
- Khấu hao trong năm	2.443.410.710	11.666.088	2.455.076.798
Số dư cuối năm	<b>22.724.452.829</b>	<b>541.594.161</b>	<b>23.266.046.990</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
Tại ngày đầu năm	<b>4.306.938.790</b>	<b>-</b>	<b>4.306.938.790</b>
Tại ngày cuối năm	<b>10.077.205.760</b>	<b>122.852.430</b>	<b>10.200.058.190</b>

- Nguyên giá TSCĐ hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2025 là 15.858.118.073 VND, tại ngày 01/01/2025 là 15.858.118.073 VND;

- Giá trị còn lại TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay tại ngày 31/12/2025 là 7.562.324.206 VND, tại ngày 01/01/2025 là 0 VND.

**4.11 Tăng, giảm tài sản cố định vô hình**

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

- Nguyên giá TSCĐ vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2025 là 305.000.000 VND, tại ngày 01/01/2025 là 305.000.000 VND;

- Giá trị còn lại TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay tại ngày 31/12/2025 là 0 VND, tại ngày 01/01/2025 là 0 VND.

**4.12 Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang**

	<b>Số cuối năm</b>		<b>Số đầu năm</b>	
	<b>Giá gốc VND</b>	<b>Giá trị có thể thu hồi VND</b>	<b>Giá gốc VND</b>	<b>Giá trị có thể thu hồi VND</b>
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	-	-	26.854.804.278	26.854.804.278
	-	-	26.854.804.278	26.854.804.278



4.13 Đầu tư vào Công ty con

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
<b>Đầu tư vào công ty con</b>	<b>2.030.247.055.491</b>	<b>(52.043.265.938)</b>	<b>2.009.593.163.100</b>	<b>(39.978.093.551)</b>
Công ty CP Đầu tư Thắng Long Phú Thọ	1.132.080.000.000	-	1.132.080.000.000	-
Công ty CP Bất động sản Hoa Anh Đào	840.000.000.000	(51.803.507.541)	840.000.000.000	(39.978.093.551)
Công ty CP Công nghệ & Thương mại Hàng hiệu Việt	5.100.000.000	(239.758.397)	-	-
Công ty TNHH Quốc tế TLG	240.759.000	-	209.700.000	-
Công ty TNHH Sử dụng Bất động sản RE-G	52.826.296.491	-	37.303.463.100	-
<b>Giá trị hợp lý</b>	<b>2.030.247.055.491</b>	<b>(52.043.265.938)</b>	<b>2.009.593.163.100</b>	<b>(39.978.093.551)</b>
				-

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

4.14 Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Công ty CP Á Long	1.465.750.022	1.465.750.022	8.056.838.880	8.056.838.880
Công ty TNHH Đầu tư Sản xuất Bảo Ngọc Miền Bắc	284.382.091	284.382.091	15.870.906.251	15.870.906.251
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Trường Sinh Sơn La	6.048.371.896	6.048.371.896	6.548.371.896	6.548.371.896
Công ty CP Tư vấn Xây dựng và Thương mại Thành An	7.476.072.392	7.476.072.392	7.476.072.392	7.476.072.392
Công ty CP Đầu tư và Giáo dục Đông Dương	6.382.854.794	6.382.854.794	6.682.854.794	6.682.854.794
Các nhà cung cấp khác	47.138.830.816	47.138.830.816	41.281.792.091	41.281.792.091
	<b>68.796.262.011</b>	<b>68.796.262.011</b>	<b>85.916.836.304</b>	<b>85.916.836.304</b>

4.15 Người mua trả tiền trước

4.15.1 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công ty CP Mbland Invest (i)	20.000.000.000	20.000.000.000
Các khoản người mua trả tiền trước khác	48.212.149	-
	<b>20.048.212.149</b>	<b>20.000.000.000</b>
<b>Người mua trả tiền trước ngắn hạn là các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 7.3)</b>	<b>48.000.000</b>	<b>-</b>

(i) 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.

4.15.2 Người mua trả tiền trước dài hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công ty CP Đầu tư Thăng Long Phú Thọ	-	16.848.112.990
Các khoản người mua trả tiền trước khác	-	1.127.689.900
	<b>-</b>	<b>17.975.802.890</b>
<b>Người mua trả tiền trước dài hạn là các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 7.3)</b>	<b>-</b>	<b>17.112.112.990</b>



**4.16 Chi phí phải trả ngắn hạn**

	<b>Số cuối năm VND</b>	<b>Số đầu năm VND</b>
Trích trước chi phí lãi vay	1.378.179.777	28.659.000
Các khoản khác	360.000.000	472.424.606
	<b>1.738.179.777</b>	<b>501.083.606</b>

**4.17 Doanh thu chưa thực hiện**

**4.17.1 Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn**

	<b>Số cuối năm VND</b>	<b>Số đầu năm VND</b>
Dự án Đại Mô	-	50.947.356.682
	<b>-</b>	<b>50.947.356.682</b>

**4.17.2 Doanh thu chưa thực hiện dài hạn**

	<b>Số cuối năm VND</b>	<b>Số đầu năm VND</b>
Tòa nhà Viettel Quảng Ngãi	2.366.086.182	2.366.086.182
	<b>2.366.086.182</b>	<b>2.366.086.182</b>

**4.18 Phải trả ngắn hạn khác**

	<b>Số cuối năm VND</b>	<b>Số đầu năm VND</b>
Kinh phí công đoàn	-	34.950.000
Phải trả BH XH, BH YT, BH TN	40.771.994	43.476.768
Phải trả thuế TNDN theo hợp đồng hợp tác kinh doanh (i)	1.120.000.000	15.446.036.560
Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.040.050.722	2.498.587.822
	<b>2.200.822.716</b>	<b>18.023.051.150</b>
<b>Phải trả ngắn hạn khác của các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 7.3)</b>	<b>1.120.000.000</b>	<b>16.900.000.000</b>

(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.

4.19	Thuế và các khoản phải thu, phải nộp Nhà nước	Số cuối năm		Phát sinh trong năm			Số đầu năm	
		Phải thu VND	Phải nộp VND	Số đã nộp VND	Số phải nộp VND	Bù trừ (i) VND	Phải thu VND	Phải nộp VND
	Thuế GTGT	-	371.192.762	12.426.193.324	7.033.302.907	-	-	5.764.083.179
	Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	20.256.764.067	41.738.190.509	29.989.742.932	(9.180.053.640)	-	41.185.265.284
	Thuế thu nhập cá nhân	-	54.424.456	627.719.231	547.456.374	-	-	134.687.313
	Thuế nhà đất, tiền thuê đất	2.544.697	-	2.544.697	-	-	-	-
	Thuế môn bài	-	-	3.000.000	3.000.000	-	-	-
	Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	28.673.497	-	6.144.560	-	-	22.528.937	-
		<b>31.218.194</b>	<b>20.682.381.285</b>	<b>54.803.792.321</b>	<b>37.573.502.213</b>	<b>(9.180.053.640)</b>	<b>22.528.937</b>	<b>47.084.035.776</b>

(i) Đây là khoản thuế TNDN phải trả về cho Công ty Cổ phần Thăng Long Phú Thọ theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 12/HĐHTKD ngày 24/07/2014 và các phụ lục kèm theo.

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 có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.



4.20 Vay và nợ thuê tài chính

4.20.1 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	Số đầu năm		Trong năm			Số cuối năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Chênh lệch do chuyển đổi BCTC	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Vay ngắn hạn</b>	200.079.476.300	200.079.476.300	478.286.248.426	408.365.756.740	32.014	270.000.000.000	270.000.000.000
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín (i)	200.000.000.000	200.000.000.000	408.286.248.426	408.286.248.426	-	200.000.000.000	200.000.000.000
Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Đồng Đa (ii)	-	-	50.000.000.000	-	-	50.000.000.000	50.000.000.000
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín (iii)	-	-	20.000.000.000	-	-	20.000.000.000	20.000.000.000
Công ty TNHH Quốc tế TLG (iv)	79.476.300	79.476.300	-	79.508.314	32.014	-	-
<b>Vay dài hạn đến hạn trả</b>	-	-	57.135.965.742	-	-	57.135.965.742	57.135.965.742
Bà Nguyễn Thị Thu Thù (v)	-	-	55.969.565.742	-	-	55.969.565.742	55.969.565.742
Ngân hàng TMCP Công thương VN - Chi nhánh Đồng Đa (vi)	-	-	1.166.400.000	-	-	1.166.400.000	1.166.400.000
<b>Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn</b>	200.079.476.300	200.079.476.300	535.422.214.168	408.365.756.740	32.014	327.135.965.742	327.135.965.742
<b>Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn là các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 7.3)</b>	79.476.300	79.476.300	-	-	-	-	-

4.20.2 Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Chênh lệch do chuyển đổi BCTC	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Bà Nguyễn Thị Thu Thù (V)	48.539.608.500	48.539.608.500	240.715.503	55.969.565.742	7.189.241.739	-	-
Ngân hàng TMCP Công thương VN - Chi nhánh Đống Đa (v)	-	-	5.832.000.000	1.749.600.000		4.082.400.000	4.082.400.000
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	48.539.608.500	48.539.608.500	6.072.715.503	57.719.165.742	7.189.241.739	4.082.400.000	4.082.400.000

Thông tin chi tiết các khoản vay:

- (i) Vay Ngân hàng TMCP Việt Nam Thường Tín theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 0808/HĐTD/9607345 ngày 26/03/2025. Hạn mức tín dụng: 200 tỷ VND. Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh; Lãi suất vay: được xác định cho từng lần nhận tiền vay theo thỏa thuận của các bên tại thời điểm ngân hàng giải ngân và được ghi cụ thể trên từng Giấy nhận nợ phù hợp với quy định của pháp luật. Thời hạn vay: thời hạn cho vay trong thời hạn duy trì hạn mức tín dụng /văn bản nhận nợ chi tiết thời hạn cho vay tại văn bản nhận nợ theo từng lần giải ngân; Bảo đảm khoản vay: Tài sản đảm bảo.
- (ii) Khoản vay Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Đống Đa theo hợp đồng tín dụng số 367167.25.059.620054.TD ngày 26/12/2025. Hạn mức tín dụng: 100 tỷ VND. Mục đích vay: Cấp tín dụng phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh thương mại hàng tiêu dùng, gia dụng, vật liệu xây dựng, nhựa...; Lãi suất vay: được xác định cho từng lần nhận tiền vay theo thỏa thuận của các bên tại thời điểm ngân hàng giải ngân và được ghi cụ thể trên từng Giấy nhận nợ phù hợp với quy định của pháp luật. Thời hạn vay: thời hạn cho vay trong thời hạn duy trì hạn mức tín dụng /văn bản nhận nợ chi tiết thời hạn cho vay tại văn bản nhận nợ theo từng lần giải ngân; Bảo đảm khoản vay: Tài sản đảm bảo.
- (iii) Khoản vay Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn Thường Tín 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: Tài sản đảm bảo.
- (iv) Khoản vay giữa Công ty TNHH Quốc tế TLG và Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long – Chi nhánh Hungary theo hợp đồng vay ngày 01/01/2024, thời hạn vay tới ngày 31/12/2025, không có lãi suất và không có tài sản đảm bảo.
- (v) Khoản vay giữa bà Nguyễn Thị Thu Thùy và 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-HĐCVTLNHCT126-THANGLONG ngày 08/07/2025. Hạn mức tín dụng: 5.832.000.000 VND. Mục đích vay: Thanh toán tiền mua 01 xe ô tô Lexus LM500H 6seats CD; Lãi suất vay: 6,7%/năm. Thời hạn vay: 60 tháng. Bảo đảm khoản vay: Tài sản đảm bảo là xe ô tô Lexus LM500H 6seats CD.

#### 4.21 Vốn chủ sở hữu

##### 4.21.1 Bảng đối chiếu biến động Vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	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
Số dư đầu năm trước	1.936.062.050.000	15.000.000.000		7.150.700.951	1.065.033.362	334.034.569.283	2.293.312.353.596
Tăng trong năm							
- Lãi trong năm	-	-		-	-	201.836.399.969	201.836.399.969
Số dư cuối 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
Số dư đầu năm nay	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							
- Lãi trong năm	-	-		-	-	114.020.531.263	114.020.531.263
- Trích lập quỹ (ii)	-			-		-	-
Giảm trong năm							
- Trích khen thưởng phúc	-	-		-		-	-
- Chia cổ tức	-	-		-		-	-
- Giảm khác	-	-		-		(7.199.700)	(7.199.700)
- Chênh lệch tỷ giá do	-	-		-		-	-
chuyển đổi BCTC	-	-		-		-	(75.673.817)
Số dư cuối năm nay	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

4.21.2 Chi tiết vốn đầu tư của Chủ sở hữu

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Vốn thực góp VND	Tỷ lệ %	Vốn thực góp VND	Tỷ lệ %
Ông Nguyễn Phúc Long	381.100.930.000	19,68%	381.100.930.000	19,68%
Ông Nguyễn Văn Nghĩa	94.680.330.000	4,89%	208.627.850.000	10,78%
Ông Park Jin Ku	176.702.940.000	9,13%	176.702.940.000	9,13%
Cổ đông khác	1.283.577.850.000	66,30%	1.169.630.330.000	60,41%
	<b>1.936.062.050.000</b>	<b>100%</b>	<b>1.936.062.050.000</b>	<b>100%</b>

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>		
Vốn góp đầu năm	1.936.062.050.000	1.936.062.050.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	1.936.062.050.000	1.936.062.050.000

4.21.4 Cổ phiếu

	Số cuối năm Cổ phiếu	Số đầu năm Cổ phiếu
<b>Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành</b>	<b>193.606.205</b>	<b>193.606.205</b>
<b>Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng</b>	<b>193.606.205</b>	<b>193.606.205</b>
- Cổ phiếu phổ thông	193.606.205	193.606.205
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
<b>Số lượng cổ phiếu được mua lại</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
<b>Số lượng cổ phiếu đang lưu hành</b>	<b>193.606.205</b>	<b>193.606.205</b>
- Cổ phiếu phổ thông	193.606.205	193.606.205
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

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

4.21.5 Phân phối lợi nhuận

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận đầu năm chưa phân phối	535.870.969.252	334.034.569.283
Lợi nhuận từ hoạt động sản xuất kinh doanh năm này	114.020.531.263	201.836.399.969
Các khoản khác điều chỉnh giảm lợi nhuận	7.199.700	-
Các khoản khác điều chỉnh tăng lợi nhuận	-	-
Lợi nhuận được chia cổ tức và phân phối các quỹ trong năm	649.884.300.815	535.870.969.252
<b>Lợi nhuận còn lại chưa phân phối</b>	<b>649.884.300.815</b>	<b>535.870.969.252</b>



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

**5.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu bán hàng hóa	630.213.310.458	890.130.546.727
Doanh thu từ hoạt động cung cấp dịch vụ	86.649.923.592	224.715.624.729
Doanh thu kinh doanh bất động sản	78.957.340.318	48.929.943.713
Doanh thu từ hợp tác đầu tư	46.100.000.000	47.500.000.000
	<b>841.920.574.368</b>	<b>1.211.276.115.169</b>
<b>Doanh thu phát sinh trong năm với các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 7.3)</b>	<b>53.208.717.411</b>	<b>101.061.018.999</b>

**5.2 Giá vốn hàng bán**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn của hàng hóa đã bán	604.105.134.986	878.166.099.468
Giá vốn của cung cấp dịch vụ	20.985.907.486	104.493.489.427
Giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản	28.143.582.987	16.477.318.422
	<b>653.234.625.459</b>	<b>999.136.907.317</b>

**5.3 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	22.147.953.769	151.881.240.829
Lãi bán các khoản đầu tư	-	41.868.429.724
	<b>22.147.953.769</b>	<b>193.749.670.553</b>
<b>Doanh thu hoạt động tài chính phát sinh trong năm với các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 7.3)</b>	<b>2.895.975.614</b>	<b>259.519.525.898</b>

**5.4 Chi phí tài chính**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền vay	16.223.610.679	14.923.028.785
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	12.065.172.387	39.938.196.870
Lỗ từ hoạt động chuyển nhượng cổ phần, bán trái phiếu	412.725.800	74.305.588.059
Chi phí tài chính khác	148.619	12.000.000
	<b>28.701.657.485</b>	<b>129.178.813.714</b>

**5.5 Chi phí bán hàng**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nhân viên quản lý	290.143.584	245.583.540
Các khoản chi phí bán hàng khác	8.198.246.640	1.554.378.424
	<b>8.488.390.224</b>	<b>1.799.961.964</b>

**5.6 Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nhân viên quản lý	9.986.558.450	6.562.573.921
Chi phí khấu hao TSCĐ	2.321.781.338	1.600.597.096
Chi phí dự phòng	6.267.826.375	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài, chi phí bằng tiền khác	8.462.727.247	7.666.804.657
	<b>27.038.893.410</b>	<b>15.829.975.674</b>

**5.7 Thu nhập khác**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Các khoản khác	545.167.520	95.282.367
	<b>545.167.520</b>	<b>95.282.367</b>

**5.8 Chi phí khác**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Các khoản bị phạt	1.883.712.222	4.252.485.217
Các khoản khác	1.256.142.662	875.907.073
	<b>3.139.854.884</b>	<b>5.128.392.290</b>

**5.9 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp**

	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành (i)	29.985.997.141	52.210.617.161
năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	3.745.791	-
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện</b>	<b>29.989.742.932</b>	<b>52.210.617.161</b>



(i) Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành trong năm tài chính được tính như sau:

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	144.010.274.195	254.047.017.130
Các khoản điều chỉnh tăng	5.818.056.249	6.659.574.375
- Phụ cấp HĐQT và BKS không chuyên trách	48.000.000	96.000.000
- Các khoản chi phí không được khấu trừ	5.770.056.249	6.563.574.375
Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập chịu thuế năm hiện hành	149.828.330.444	260.706.591.505
Lỗ tại Chi nhánh Hungary	(101.655.259)	(346.494.300)
Thu nhập tính thuế năm hiện hành	149.929.985.703	261.053.085.805
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	29.985.997.141	52.210.617.161

**6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYÊN TIỀN TỆ RIÊNG**

**6.1 Số tiền đi vay thực thu trong năm**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	492.714.637.682	403.947.742.300
	<b>492.714.637.682</b>	<b>403.947.742.300</b>

**6.2 Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	410.115.356.740	400.000.000.000
	<b>410.115.356.740</b>	<b>400.000.000.000</b>

**7. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**

**7.1. Các khoản cam kết, bảo lãnh**

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

**7.2. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính**

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

**7.3. Giao dịch và số dư với các bên liên quan**

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

**7.3.1 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 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	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>Hội đồng quản trị</b>		<b>1.967.063.700</b>	<b>1.550.512.700</b>
Ông Nguyễn Phúc Long	Chủ tịch HĐQT	404.542.500	381.677.500
Ông Hồ Ngọc Hải	Thành viên/Tổng Giám đốc	957.195.000	563.137.000
Bà Đào Thị Thanh	Thành viên/Phó Tổng Giám đốc	509.326.200	509.698.200
Ông Nguyễn Viết Việt	Thành viên	48.000.000	48.000.000
Ông Dương Quang Trung	Thành viên	48.000.000	48.000.000
<b>Ban Kiểm soát</b>		<b>96.000.000</b>	<b>96.000.000</b>
Bà Nguyễn Thị Ánh Tuyết	Trưởng ban KS	48.000.000	48.000.000
Bà Hồ Thị Thu Hà	Thành viên Ban KS	24.000.000	24.000.000
Ông Vũ Ngọc Anh	Thành viên Ban KS	24.000.000	24.000.000
<b>Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng</b>		<b>254.789.600</b>	<b>231.042.400</b>
Ông Nguyễn Minh Quân	Phó Tổng Giám đốc	124.642.500	111.677.500
Bà Nguyễn Thị Thanh Hương	Kế toán trưởng	130.147.100	119.364.900
<b>Tổng cộng:</b>		<b>2.187.706.200</b>	<b>1.758.190.200</b>

**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.

**7.3.2 Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác**

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



**Danh sách các bên liên quan khác**

<b>Bên liên quan khác</b>	<b>Địa chỉ</b>	<b>Mối quan hệ</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Thăng Long Phú Thọ	Phú Thọ	Công ty con
Công ty TNHH Quốc tế TLG	Hungary	Công ty con
Công ty TNHH Sử dụng Bất động sản RE-G	Hungary	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản Hoa Anh Đào	Hà Nội	Công ty con
Công ty CP Công nghệ & Thương mại Hàng hiệu Việt	Hà Nội	Công ty con
Chi nhánh Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long - Chi nhánh	Hungary	Chi nhánh
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản và Năng lượng tái tạo Việt Nam	Hà Nội	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Quốc tế TIG Global	Hà Nội	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần phân phối HDE	Hà Nội	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Sản xuất và Xuất Nhập Khẩu Hà Nội	Hà Nội	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch và Thương mại Cửa Tùng	Hà Nội	Người đại diện là vợ Chủ tịch HĐQT
Công ty TNHH Bất động sản Cavaland	Hungary	Chủ tịch HĐQT là cổ đồng của Công ty
Công ty CP Chứng khoán Đầu tư Tài chính Việt Nam	Hà Nội	Chung thành viên HĐQT
Bà Hồ Thanh Hương		Vợ Chủ tịch HĐQT

**Giao dịch với các bên liên quan khác**

Trong năm tài chính này có phát sinh nghiệp vụ chủ yếu với các công ty có liên quan như sau:

<b>Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ</b>	<b>Nội dung</b>	<b>Năm nay VND</b>	<b>Năm trước VND</b>
Công ty CP Đầu tư Thăng Long Phú Thọ	Doanh thu về dịch vụ môi giới	32.665.990.147	51.375.109.919
	Doanh thu hợp tác kinh doanh	46.100.000.000	47.500.000.000
	Doanh thu cho thuê xe, dịch vụ công nghệ thông tin	420.000.000	420.000.000
	Doanh thu cho thuê xe	630.000.000	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản và Năng lượng tái tạo Việt Nam			
Công ty CP phân phối HDE	Doanh thu cho thuê kho	196.363.632	196.363.632
Công ty Cổ phần Sản xuất và Xuất Nhập Khẩu Hà Nội	Doanh thu cho thuê kho, văn phòng	196.363.632	676.363.632
		<b>80.208.717.411</b>	<b>100.167.837.183</b>

	<b>Nội dung</b>	<b>Năm nay VND</b>	<b>Năm trước VND</b>
<b>Doanh thu tài chính</b>			
Công ty CP đầu tư Thăng	Lãi tiền cho vay	2.636.136.986	62.524.526.549
Công ty CP Bất động sản	Lãi tiền cho vay	1.615.963.560	-
Hoa Anh Đào			
		<b>4.252.100.546</b>	<b>62.524.526.549</b>

<b>Các giao dịch khác</b>	<b>Nội dung</b>	<b>Năm nay VND</b>	<b>Năm trước VND</b>
Công ty Cổ phần Sản xuất và Xuất Nhập Khẩu Hà Nội	Mua hàng hóa	2.518.476.740	262.519.646.481
Công ty CP đầu tư Thăng Long Phú Thọ	Chuyển vốn hợp tác kinh doanh	58.000.000.000	50.000.000.000
	Thu tiền hợp tác kinh doanh	-	717.846.150.000
	Thu tiền lãi hợp tác và lãi cho vay	32.500.000.000	205.600.000.000
	Trả tiền thuế từ lợi nhuận hợp tác kinh doanh	25.000.000.000	-
	Thu tiền môi giới	12.977.194.683	13.703.850.000
Công ty CP Bất động sản Hoa Anh Đào	Cho vay	42.920.000.000	-
Công ty CP Công nghệ & Thương mại Hàng hiệu Việt	Góp vốn	5.100.000.000	-
		<b>179.015.671.423</b>	<b>1.249.669.646.481</b>

**Số dư các khoản phải thu/(phải trả) với các bên liên quan khác**

	<b>Nội dung</b>	<b>Số cuối năm VND</b>	<b>Số đầu năm VND</b>
<b>Phải thu khách hàng</b>			
Công ty CP phân phối HDE	Phải thu tiền cho thuê kho	54.000.000	-
Công ty CP Đầu tư Thăng Long Phú Thọ	Phải thu tiền môi giới, cho thuê xe	6.569.281.489	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản và Năng lượng tái tạo Việt Nam	Phải thu về cho thuê xe	99.000.000	-
		<b>6.722.281.489</b>	<b>-</b>



	<b>Nội dung</b>	<b>Số cuối năm VND</b>	<b>Số đầu năm VND</b>
<b>Trả trước cho người bán</b>			
Công ty CP SX và XNK Hà Nội	Ứng trước tiền mua hàng	294.467.864	115.831.478
		<b>294.467.864</b>	<b>115.831.478</b>
	<b>Nội dung</b>	<b>Số cuối năm VND</b>	<b>Số đầu năm VND</b>
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>			
Công ty CP Đầu tư Thăng Long Phú Thọ	Phải thu lãi cho vay và lãi hợp tác đầu tư	2.043.989.279	49.142.304
	Phải thu hộ BHXH	141.290.010	13.586.460
	Phải thu lợi nhuận hợp tác đầu tư	14.100.000.000	-
Công ty CP Bất động sản Hoa Anh Đào	Phải thu lãi cho vay	1.615.963.560	-
		<b>17.901.242.849</b>	<b>62.728.764</b>
	<b>Nội dung</b>	<b>Số cuối năm VND</b>	<b>Số đầu năm VND</b>
<b>Phải thu dài hạn khác</b>			
Công ty cổ phần đầu tư Thăng Long Phú Thọ	Phải thu tiền hợp tác kinh doanh	58.000.000.000	-
		<b>58.000.000.000</b>	<b>-</b>
	<b>Nội dung</b>	<b>Số cuối năm VND</b>	<b>Số đầu năm VND</b>
<b>Phải thu về cho vay</b>			
Công ty CP Bất động sản Hoa Anh Đào	Cho vay vốn	42.920.000.000	-
		<b>42.920.000.000</b>	<b>-</b>
	<b>Nội dung</b>	<b>Số cuối năm VND</b>	<b>Số đầu năm VND</b>
<b>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b>			
Công ty Cổ phần Sản xuất và Xuất Nhập Khẩu Hà Nội	Trả trước tiền cho thuê xe	48.000.000	-
		<b>48.000.000</b>	<b>-</b>

Nội dung		Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
<b>Người mua trả tiền trước dài hạn</b>			
Công ty cổ phần đầu tư Thăng Long Phú Thọ	Trả trước tiền môi giới	-	16.848.112.990
Công ty CP SX và XNK Hà Nội	Trả trước tiền dịch vụ	-	264.000.000
		-	<b>17.112.112.990</b>

Nội dung		Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
<b>Phải trả khác ngắn hạn</b>			
Công ty CP Đầu tư Thăng Long Phú Thọ	Phải trả tiền thuế TNDN theo hợp đồng hợp tác kinh doanh	1.120.000.000	16.900.000.000
		<b>1.120.000.000</b>	<b>16.900.000.000</b>

Nội dung		Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
<b>Vay ngắn hạn</b>			
Công ty TNHH Quốc tế TLG	Vay vốn	-	79.476.300
		-	<b>79.476.300</b>

#### 7.4. Thông tin về bộ phận

Công ty không phải lập báo cáo bộ phận do không thỏa mãn 1 trong 3 điều kiện phải lập báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý được quy định tại Thông tư 20/2006/TT-BTC ngày 20/3/2006 của Bộ Tài chính v/v hướng dẫn thực hiện sáu (06) chuẩn mực kế toán ban hành theo Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15/02/2005 của Bộ Tài chính.

#### 7.5. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán riêng là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng năm 2024 của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY

Người lập biểu

Nguyễn Thị Minh Thương

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Thanh Hương

Chủ tịch Hội đồng quản trị

Nguyễn Phúc Long

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 03 năm 2026

