

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ THĂNG LONG

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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



NỘI DUNG

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	4 - 5
Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất	6
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	7
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	8 – 36

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 33 ngày 05 tháng 06 năm 2026.

Hội đồng Quản trị

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

Ban Giám đốc

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

Ban Kiểm soát

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

Kế toán tài chính

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

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

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng long (“Công ty”) phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 30/06/2026, kết quả kinh doanh hợp nhất, lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất, 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 hợp nhất hay không;
- Lập và trình bày các báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ THĂNG LONG

Tầng 8, tháp B Toà nhà Sông Đà, đường Phạm Hùng, P. Từ Liêm, TP Hà Nội

độ kế toán và các quy định có liên quan hiện hành;

- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 của Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất. 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 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 hợp nhất 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 30/06/2026, kết quả kinh doanh hợp nhất, lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất.

Thay mặt Ban Giám đốc



Đại diện pháp luật
Nguyễn Phúc Long
Hà Nội, ngày 28 tháng 07 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

TÀI SẢN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.668.621.069.071	1.620.144.319.192
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	127.868.437.162	19.905.637.699
1. Tiền	111		127.837.437.162	19.875.637.699
2. Các khoản tương đương tiền	112		31.000.000	30.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	5.2	462.890.604.063	523.817.968.056
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123		462.890.604.063	523.817.968.056
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		513.031.213.051	469.513.852.175
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	225.902.415.461	259.042.486.083
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	241.016.745.760	148.928.369.233
5. Phải thu ngắn hạn khác	135	5.5	52.379.878.205	67.810.823.234
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	5.6	(6.267.826.375)	(6.267.826.375)
IV. Hàng tồn kho	140	5.7	546.822.220.331	587.678.905.691
1. Hàng tồn kho	141		546.822.220.331	587.678.905.691
VI. Tài sản ngắn hạn khác	160		18.008.594.464	19.227.955.571
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	5.8	6.073.549.834	3.242.201.327
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		8.322.823.878	12.414.653.379
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	5.15	3.612.220.752	3.571.100.865
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		2.386.258.338.393	2.459.845.689.286
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		337.113.449.131	320.929.082.909
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		143.709.026.481	120.927.660.259
5. Phải thu dài hạn khác	215	5.6	193.404.422.650	200.001.422.650
II. Tài sản cố định	220		127.941.251.685	135.245.609.422
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.10	127.941.251.685	135.245.609.422
- Nguyên giá	222		215.557.422.810	215.498.922.810
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		-87616171125	(80.253.313.388)
3. Tài sản cố định vô hình	227	5.11	-	-
- Nguyên giá	228		446.523.156	446.504.252
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(446.523.156)	(446.504.252)
IV. Bất động sản đầu tư	240	5.12	96.699.409.414	96.225.883.389
- Nguyên giá	241		147.553.612.600	146.759.624.020
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(50.854.203.186)	(50.533.740.631)
V. Tài sản dở dang dài hạn	250		329.385.090.453	310.343.048.001
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	5.9	329.385.090.453	310.343.048.001
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	260	5.2	938.205.415.508	1.005.915.415.508
1. Đầu tư vào công ty con	261		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		281.741.171.508	281.741.171.508
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		27.544.244.000	27.544.244.000
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	265		628.920.000.000	696.630.000.000
VII. Tài sản dài hạn khác	270		556.913.722.202	591.186.650.057
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	5.8	19.854.424.220	21.900.578.381
5. Lợi thế thương mại	275		537.059.297.982	569.286.071.676
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	280		4.054.879.407.464	4.079.990.008.478

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

(Tiếp theo)

NGUỒN VỐN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		1.879.552.006.203	1.909.640.989.611
I. Nợ ngắn hạn	310		1.116.372.192.904	1.223.968.558.461
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.13	92.039.969.907	129.276.487.633
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.14	32.738.080.500	21.433.559.860
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	5.15	23.474.936.476	33.359.259.010
5. Phải trả người lao động	315		4.890.817.807	6.916.992.260
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	5.16	71.546.380.028	72.057.158.894
10. Phải trả ngắn hạn khác	320	5.17	128.862.034.099	145.750.508.922
11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	5.19	754.628.395.398	808.019.400.983
12. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322		1.775.028.444	738.640.654
13. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		6.416.550.245	6.416.550.245
II. Nợ dài hạn	330		763.179.813.299	685.672.431.150
4. Chi phí phải trả dài hạn	334	5.16	293.203.661	293.203.661
7. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337	5.18	254.660.919.446	248.029.208.804
8. Phải trả dài hạn khác	338	5.17	204.308.322.279	190.120.000.000
9. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	5.19	303.917.367.913	247.230.018.685
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	5.20	2.175.327.401.261	2.170.349.018.867
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.936.062.050.000	1.936.062.050.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.936.062.050.000	1.936.062.050.000
2. Thặng dư vốn	412		15.000.000.000	15.000.000.000
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		(3.115.050.809)	(5.346.831.998)
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		7.150.700.951	7.150.700.951
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		1.065.033.362	1.065.033.362
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		117.831.456.358	113.892.398.301
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ	421a		113.892.398.301	39.507.503.918
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		3.939.058.057	74.384.894.383
11. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	422		101.333.211.399	102.525.668.251
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		4.054.879.407.464	4.079.990.008.478

Hà Nội, ngày 28 tháng 07 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng



Lê Thị Vân



Nguyễn Thị Thanh Hương



Nguyễn Phúc Long

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Quý II năm 2026

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ THUYẾT MINH	Quý II		Đơn vị tính: VND	
		Năm nay	Năm trước	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	143.027.865.811	259.273.161.450	298.483.987.226	641.518.164.190
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	143.027.865.811	259.273.161.450	298.483.987.226	641.518.164.190
4. Giá vốn hàng bán	11	115.682.705.052	235.925.836.054	243.841.052.436	543.833.205.491
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20	27.345.160.759	23.347.325.396	54.642.934.790	97.684.958.699
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21	-	-	-	-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	21.632.509.461	17.721.974.322	45.148.188.805	29.137.108.932
8. Chi phí tài chính	23	14.784.436.052	7.679.436.184	23.518.831.595	13.855.865.663
- Trong đó: Chi phí đi vay	24	14.784.436.052	6.800.148.513	23.518.831.595	12.976.577.992
9. Phần lãi (lỗ) trong công ty LD, liên kết	25	91.171.508	964.151.264	91.171.508	964.151.264
10. Chi phí bán hàng	26	5.019.545.061	498.799.531	9.481.039.091	645.411.891
11. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	24.877.303.043	28.470.267.162	48.280.999.087	52.194.768.694
12. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30	4.387.557.572	5.384.948.105	18.601.425.330	61.090.172.647
13. Thu nhập khác	31	(2.605.221)	2.728.408.389	760.477.833	3.678.733.680
14. Chi phí khác	32	2.000.770.370	753.486.203	5.723.463.310	3.654.349.833
15. Lợi nhuận khác	40	(2.003.375.591)	1.974.922.186	(4.962.985.477)	24.383.847
16. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50	2.384.181.981	7.359.870.291	13.638.439.853	61.114.556.494
17. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	4.493.338.127	847.587	9.699.381.796	15.599.087.633
18. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	-	-	-	-
19. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60	(2.109.156.146)	7.359.022.704	3.939.058.057	45.515.468.861
20. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61	(1.146.358.147)	7.838.520.164	4.901.856.056	46.097.250.328
21. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62	(93.561.842)	(479.497.560)	(962.797.999)	(581.781.467)
22. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	(11)	38	235	235
23. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	-	-	-	-

Người lập biểu

[Signature]

Lê Thị Vân

Kế toán trưởng

[Signature]

Nguyễn Thị Thanh Hương

Hà Nội, ngày 28 tháng 07 năm 2026

Chủ tịch HĐQT

[Signature]

Nguyễn Phúc Long



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

Ban hành theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC

Ngày 20/04/2026 của Bộ Tài chính

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
I. Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	2.384.181.981	61.114.556.494
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02	39.328.191.719	37.464.155.160
- Các khoản dự phòng	03	1.036.387.790	6.385.231.095
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05	(21.632.509.461)	(29.137.108.932)
- Chi phí đi vay	06	(14.784.436.052)	12.976.577.992
3. Lợi nhuận từ HĐKD trước thay đổi vốn lưu động	08	6.331.815.977	88.803.411.809
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(81.702.900.965)	146.462.132.385
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	20.856.685.360	(10.807.410.350)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(51.256.574.056)	(217.168.196.505)
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12	(785.194.346)	1.119.794.089
- Chi phí đi vay đã trả	14	(7.782.390.768)	(6.870.450.535)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(26.711.443.530)	(2.440.084.501)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(141.050.002.328)	(900.803.608)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	(40.604.373.432)	(203.919.540.765)
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(163.530.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	100.000.000	87.405.889.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	44.082.611.976	8.744.386.259
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	3.578.238.544	(271.299.265.506)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ đi vay	33	645.501.897.080	496.172.381.447
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(400.067.333.833)	(313.676.137.179)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	245.434.563.247	182.496.244.268
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	107.962.799.463	(89.703.824.846)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	19.905.637.699	287.232.418.064
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	127.868.437.162	197.528.593.218

Người lập biểu



Lê Thị Vân

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thanh Hương

Hà Nội, ngày 28 tháng 07 năm 2026

Chủ tịch HĐQT



Nguyễn Phúc Long

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026***(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 33 ngày 05 tháng 06 năm 2026.

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 kỳ báo cáo, hoạt động của Công ty không có đặc điểm đáng kể nào có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất.

6 Cấu trúc doanh nghiệp**6.1 Các công ty con của công ty tính tại thời điểm 30/06/2026**

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

Báo cáo tài chính hợp nhất 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 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp.

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

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

3. Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính riêng của Công ty và Báo cáo tài chính của Công ty con 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 các hoạt động của các Công ty này.

Báo cáo tài chính của các Công ty con được lập cho cùng năm tài chính với Báo cáo tài chính riêng của Công ty, áp dụng các chính sách kế toán nhất quán với chính sách kế toán của Công ty. Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của Công ty con được điều chỉnh để đảm bảo tính nhất quán trong các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các Công ty con.

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

Các số dư, thu nhập và chi phí chủ yếu, kể cả các khoản lãi hay lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông thiểu số thể hiện phần lợi nhuận hoặc lỗ và các tài sản thuần không nắm giữ bởi cổ đông của Công ty và được trình bày ở mục riêng trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất và Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

VI CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1 Công cụ tài chính

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

Ghi nhận ban đầu

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

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

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

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

2 Các giao dịch bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

Lợi thế thương mại trên Báo cáo tài chính hợp nhất là phần phụ trội giữa mức giá mua so với phần lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con,

công ty liên kết hoặc đơn vị góp vốn liên doanh tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Lợi thế thương mại được coi là một loại tài sản vô hình, được tính khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế thương mại đó và không quá 10 năm.

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

5 Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

5.1 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.

5.2 Chứng khoán kinh doanh

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

5.3 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.

5.4 Các khoản cho vay

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

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

5.5 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.

6 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.

7 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 bình quân.

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.

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

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

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

9. Nguyên tắc kế toán bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư (BĐSDT) được ghi nhận là tài sản phải thỏa mãn đồng thời hai điều kiện sau:

- Chắc chắn thu được lợi ích kinh tế trong tương lai; và
- Nguyên giá phải được xác định một cách đáng tin cậy.

BĐSDT không bao gồm bất động sản mua về để bán trong kỳ hoạt động kinh doanh bình thường hoặc xây dựng để bán trong tương lai gần, bất động sản chủ sở hữu sử dụng, bất động sản trong quá trình xây dựng chưa hoàn thành với mục đích để sử dụng trong tương lai dưới dạng BĐSĐT.

Nguyên giá của BĐSĐT là toàn bộ các chi phí (tiền hoặc tương đương tiền) mà doanh nghiệp bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản khác đưa ra trao đổi để có được BĐSĐT tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành BĐSĐT đó. Bất động sản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình cho thuê hoạt động, bất động sản đầu tư được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

BĐSDT cho thuê hoạt động được trích khấu hao và ghi nhận vào chi phí kinh doanh trong kỳ (kể cả trong thời gian ngừng cho thuê). Công ty dựa vào các bất động sản chủ sở hữu sử dụng cùng loại để ước tính thời gian trích khấu hao và xác định phương pháp khấu hao của BĐSĐT.

BĐSDT nắm giữ chờ tăng giá Công ty không trích khấu hao. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy BĐSĐT bị giảm giá so với giá trị thị trường và khoản giảm giá được xác định một cách đáng tin cậy thì Công ty đánh giá giảm nguyên giá BĐSĐT và ghi nhận khoản tổn thất vào giá vốn hàng bán (tương tự như việc lập dự phòng đối với hàng hóa bất động sản).

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng thành BĐSĐT hoặc từ BĐSĐT sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp sau:

- BĐSĐT chuyển thành bất động sản chủ sở hữu sử dụng khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này;
- BĐSĐT chuyển thành hàng tồn kho khi chủ sở hữu bắt đầu triển khai cho mục đích bán;
- Bất động sản chủ sở hữu sử dụng chuyển thành BĐSĐT khi chủ sở hữu kết thúc sử dụng tài sản đó và khi bên khác thuê hoạt động;
- Hàng tồn kho chuyển thành BĐSĐT khi chủ sở hữu bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động;
- Bất động sản xây dựng chuyển thành BĐSĐT khi kết thúc giai đoạn xây dựng, bàn giao đưa vào đầu tư.

10 Nguyên tắc kế toán các khoản Chi phí chờ phân bổ

Các chi phí chờ phân bổ chỉ liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh năm tài chính hiện tại được ghi nhận là chi phí chờ phân bổ 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 chờ phân bổ 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 chờ phân bổ 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.

11 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.

12 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.

13 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.

14 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.

15 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.

16 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.

17 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...)

18 Nguyên tắc kế toán Các khoản thuế

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 30/06/2026

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

Các khoản tiền và tương đương tiền doanh nghiệp đang nắm giữ nhưng không bị hạn chế sử dụng

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Tiền mặt tại quỹ	14.558.968.344	14.831.363.416
Tiền gửi không kỳ hạn	113.278.468.818	5.044.274.283
Tiền đang chuyển	-	-
Các khoản tương đương tiền	31.000.000	30.000.000
Tổng	127.868.437.162	19.905.637.699

5.2 Các khoản đầu tư tài chính**a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	30/06/2026 (VND)			01/01/2026 (VND)		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
Ngắn hạn	462.890.604.063	462.890.604.063	-	523.817.968.056	523.817.968.056	-
- Tiền gửi có kỳ hạn	432.163.883.963	432.163.883.963	-	492.900.000.295	492.900.000.295	-
- Trái phiếu	-	-	-	-	-	-
- Cho vay	30.726.720.100	30.726.720.100	-	30.917.967.761	30.917.967.761	-
Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Nông nghiệp Hà Nội	6.000.000.000	6.000.000.000	-	6.000.000.000	6.000.000.000	-
Công ty TNHH Kỹ thuật Xây dựng Hà Nội	826.720.100	826.720.100	-	826.720.100	826.720.100	-
Công ty Cổ phần Đầu tư thời báo chứng khoán Việt Nam	500.000.000	500.000.000	-	500.000.000	500.000.000	-
Phạm Quang Tiến	1.000.000.000	1.000.000.000	-	1.000.000.000	1.000.000.000	-
Công ty CP Đầu tư Tài chính Kim Lân	16.000.000.000	16.000.000.000	-	16.000.000.000	16.000.000.000	-
Công ty CP Đầu tư và Thương mại Xuất nhập khẩu Thủ Đô	6.400.000.000	6.400.000.000	-	6.500.000.000	6.500.000.000	-
Đối tượng khác	-	-	-	91.247.661	91.247.661	-
- Các khoản đầu tư khác	-	-	-	-	-	-
Dài hạn	628.920.000.000	628.920.000.000	-	696.630.000.000	696.630.000.000	-
- Tiền gửi có kỳ hạn	-	-	-	-	-	-
- Trái phiếu	300.000.000.000	300.000.000.000	-	300.000.000.000	300.000.000.000	-
- Cho vay	328.920.000.000	328.920.000.000	-	396.630.000.000	396.630.000.000	-
Công ty CP Đầu tư Tài chính Kim Lân	328.920.000.000	328.920.000.000	-	396.630.000.000	396.630.000.000	-
- Các khoản đầu tư khác	-	-	-	-	-	-
Tổng	1.091.810.604.063	1.091.810.604.063	-	1.220.447.968.056	1.220.447.968.056	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 30/06/2026

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

5.2 Các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Tiếp theo)

		30/06/2026 (VND)			01/01/2026 (VND)		
Quyền biểu quyết	Lợi ích	Giá trị ghi sổ	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu thu hồi	Giá hợp lý	Giá trị ghi sổ	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu thu hồi	Giá hợp lý
Đầu tư vào công ty liên kết							
Công ty CP Đầu tư Phát triển Bất động sản và Năng lượng tái tạo Việt Nam	23,85%	108.550.980.352	108.550.980.352		108.550.980.352	108.550.980.352	
Công ty CP Quốc tế TIG Global	19,20%	30.004.756.730	30.004.756.730		30.004.756.730	30.004.756.730	
Công ty CP Phân phối HDE	19,20%	78.783.118.219	78.783.118.219		78.783.118.219	78.783.118.219	
Công ty CP Sản xuất và Xuất nhập khẩu Hà Nội	22,40%	64.402.316.207	64.402.316.207		64.402.316.207	64.402.316.207	
Tổng		281.741.171.508	281.741.171.508	-	281.741.171.508	281.741.171.508	-

		30/06/2026 (VND)			01/01/2026 (VND)		
Quyền biểu quyết	Lợi ích	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác							
Công ty CP Đầu tư HDE Holdings		27.544.244.000	27.544.244.000		27.544.244.000	27.544.244.000	
Tổng		27.544.244.000	27.544.244.000	-	27.544.244.000	27.544.244.000	-

(i) Tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư để thuyết minh trong Báo cáo tài chính hợp nhất do không có giá niêm yết trên thị trường và Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về việc sử dụng các kỹ thuật định giá trong việc xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư.

Chứng khoán kinh doanh

		30/06/2026 (VND)			01/01/2026 (VND)		
		Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
- Cổ phiếu		-	-	-	-	-	-
Tổng		-	-	-	-	-	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 30/06/2026

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**5.3 Phải thu khách hàng ngắn hạn**

	30/06/2026 VND		01/01/2026 VND	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Công ty CP Thương mại Sản xuất và Đầu tư Hà Thành	12.885.572.665		60.144.611.927	
Công ty cổ phần Virex	9.457.909.312		9.457.909.312	
Công ty CP Đầu tư công nghệ Unicloud	5.220.043.500		5.220.043.500	
Công ty Cổ phần Tập Đoàn VHS	8.185.687.840			
Các khách hàng khác	190.153.202.144		184.219.921.344	
Tổng	225.902.415.461		259.042.486.083	
<i>Trong đó:</i>				
Phải thu khách hàng là các bên liên quan (Chi tiết tại thuyết minh số 7.1)		624.000.000		153.000.000

5.4 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	30/06/2026 VND		01/01/2026 VND	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
a. Ngắn hạn	241.016.745.760	-	148.928.369.233	-
Công ty CP Đầu tư và Thương mại Xuất nhập khẩu Thủ Đô			37.200.000.000	
Công ty CP Dây cáp Điện HDE Việt nam	600.000.000		12.200.000.000	
Công ty CP Đầu tư HDE Holdings	113.395.386.820		15.298.629.191	
Công ty CP TIG Holdings	67.600.000.000		46.600.000.000	
Các khách hàng khác	59.421.358.940		37.629.740.042	
a. Dài hạn	143.709.026.481	-	120.927.660.259	-
Công ty CP Đầu tư HDE Holdings	75.304.649.864		110.624.649.864	
Công ty CP Đầu tư TIG Holdings	9.003.010.395		10.303.010.395	
Công ty CP đầu tư xuất nhập khẩu năng lượng tái tạo Việt Nam	56.352.782.379			
Các khách hàng khác	3.048.583.843			
Tổng	384.725.772.241	-	269.856.029.492	-

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

Ban hành theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC

Ngày 20/04/2026 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 30/06/2026

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**5.5 Các khoản phải thu khác**

	30/06/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
Ngắn hạn	47.299.338.717	-	67.810.823.234	-
- Cầm cố, ký quỹ, ký cược ngắn hạn	10.000.000	-	10.000.000	-
- Phải thu khác	43.622.997.628	-	65.543.632.638	-
+ <i>Lãi dự thu tiền gửi có kỳ hạn</i>	12.782.893.155	-	10.258.191.783	-
+ <i>Lãi dự thu từ các khoản cho vay</i>	4.269.564.793	-	37.747.950.958	-
+ <i>Phí ủy thác đầu tư - Công ty CP Sân Golf và nhà ở sinh thái Sơn Thủy Vườn Vua</i>	17.820.542.467	-	14.295.600.001	-
+ <i>Phải thu khác</i>	8.749.997.213	-	3.241.889.896	-
Dài hạn	200.256.003.400	-	200.001.422.650	-
- Cầm cố, ký quỹ, ký cược dài hạn	5.310.334.000	-	5.307.334.000	-
Nông nghiệp Hà Nội	32.000.000.000	-	32.000.000.000	-
Phát triển Nhà Hà Nội	3.340.461.000	-	3.340.461.000	-
Công ty TNHH Kỹ thuật Xây dựng Hà Nội	513.627.650	-	513.627.650	-
Công ty CP Sân Golf và nhà ở sinh thái Sơn Thủy Vườn Vua	158.840.000.000	-	158.840.000.000	-
- Phải thu khác	251.580.750	-	-	-
Tổng	247.555.342.117	-	267.812.245.884	-
Trong đó:				
Số dư các khoản phải thu khác với bên liên quan		-		-
(Chi tiết tại thuyết minh số 7.1)				

5.6 Nợ xấu

	30/06/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi
Công ty Cổ phần Tư vấn - Xây dựng Hoàng Hùng	2.752.435.000	-	2.752.435.000	-
Công ty Cổ phần Bi-Me Thăng Long	3.999.167.524	1.199.750.258	3.999.167.524	1.199.750.258
Công ty TNHH T.A.H.I Việt Nam	1.022.820.156	306.846.047	1.022.820.156	306.846.047
	-	-	-	-
Tổng	7.774.422.680	1.506.596.305	7.774.422.680	1.506.596.305

5.7 Hàng tồn kho

	30/06/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Hàng mua đang đi trên đường	-	-	-	-
Nguyên liệu, vật liệu	1.381.474.136	-	864.574.122	-
Công cụ dụng cụ	1.115.769.416	-	2.086.601.366	-
Chi phí SXKD dở dang	517.914.487.799	-	521.403.928.464	-
Hàng hoá	26.410.488.980	-	63.323.801.739	-
<i>Hàng hóa bất động sản (*)</i>	63.150.481.747	-	63.323.801.739	-
Tổng	546.822.220.331	-	587.678.905.691	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 30/06/2026

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**5.8 Chi phí chờ phân bổ**

	30/06/2026 (VND)	01/01/2026 (VND)
Ngắn hạn	6.073.549.834	3.242.201.327
- Chi phí thuê văn phòng	-	-
- Công cụ dụng cụ phân bổ	3.684.025.882	2.789.220.814
- Chi phí chờ phân bổ khác	2.389.523.952	452.980.513
Dài hạn	19.854.424.220	21.900.578.381
- Công cụ dụng cụ phân bổ	7.479.180.069	8.804.471.958
- Chi phí thường nhân viên về kinh doanh BĐS	12.375.244.151	12.933.621.204
- Chi phí chờ phân bổ khác		162.485.219
Tổng	25.927.974.054	25.142.779.708

5.9 Tài sản dở dang dài hạn

	30/06/2026 (VND)	01/01/2026 (VND)
a) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	329.385.090.453	310.343.048.001
Dự án Vườn Vua	13.196.485.547	12.640.754.917
Dự án 108 Nguyễn Trãi	315.270.100.241	296.807.472.134
Dự án khác	918.504.665	894.820.950
b) Đầu tư mua sắm tài sản cố định		-
Tổng	329.385.090.453	310.343.048.001

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 30/06/2026

5.

THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**5.10 Tăng giảm tài sản cố định hữu hình**

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	TSCĐ khác	Tổng
NGUYÊN GIÁ						
Số dư tại ngày 01/01/2026	147.822.081.267	17.138.740.671	38.865.908.234	6.848.653.263	4.823.539.375	215.498.922.810
Số dư tại ngày 30/06/2026	147.822.081.267	17.138.740.671	38.865.908.234	6.848.653.263	4.882.039.375	215.557.422.810
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
Số dư tại ngày 01/01/2026	46.887.542.323	4.972.813.592	25.030.906.968	1.624.385.433	1.737.665.072	80.253.313.388
Khấu hao trong năm	3.936.524.429	833.576.550	2.032.399.008	355.599.882	204.757.868	7.362.857.737
Số dư tại ngày 30/06/2026	50.824.066.752	5.806.390.142	27.063.305.976	2.335.585.197	1.942.422.940	87.616.171.125
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Số dư tại ngày 01/01/2026	100.934.538.944	12.165.927.079	13.835.001.266	5.224.267.830	3.085.874.303	135.245.609.422
Số dư tại ngày 30/06/2026	96.998.014.515	11.332.350.529	11.802.602.258	4.513.068.066	2.939.616.435	127.941.251.685

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 30/06/2026

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**5.11 Tăng giảm tài sản cố định vô hình**

Đơn vị tính: VND

	Quyền SD đất	Bản quyền, Bằng phát minh sáng	Phần mềm	Tổng
NGUYÊN GIÁ				
Số dư tại ngày 01/01/2026	-	305.000.000	141.504.252	446.504.252
Giảm khác(do chuyển đổi BCTC)	-	-	18.904	18.904
Số dư tại ngày 30/06/2026	-	305.000.000	141.523.156	446.523.156
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư tại ngày 01/01/2026	-	305.000.000	141.504.252	446.504.252
Giảm khác(do chuyển đổi BCTC)	-	-	18.904	18.904
Số dư tại ngày 30/06/2026	-	305.000.000	141.523.156	446.523.156
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Số dư tại ngày 01/01/2026	-	-	-	-
Số dư tại ngày 30/06/2026	-	-	-	-

5.12 Tăng giảm bất động sản đầu tư

	Số đầu kỳ	Tăng trong năm do chuyển đổi BCTC	Giảm trong năm do chuyển đổi BCTC	Số cuối kỳ
BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ				
NGUYÊN GIÁ	68.424.557.490	-	(156.397.920)	68.268.159.570
Nhà và quyền sử dụng đất	68.424.557.490		(156.397.920)	68.268.159.570
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ	50.533.740.631	383.586.482	(63.123.927)	50.854.203.186
Nhà và quyền sử dụng đất	50.533.740.631	383.586.482	(63.123.927)	50.854.203.186
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	17.890.816.859	-	(93.273.993)	17.413.956.384
Nhà và quyền sử dụng đất	17.890.816.859		(93.273.993)	17.413.956.384
BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ NĂM GIỮ CHỜ TĂNG GIÁ				
NGUYÊN GIÁ	78.335.066.530	950.386.500	-	79.285.453.030
Nhà và quyền sử dụng đất	78.335.066.530	950.386.500	-	79.285.453.030
TỶN THẤT DO SUY GIẢM GIÁ TRỊ	-	-	-	-
Nhà và quyền sử dụng đất	-	-	-	-
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	78.335.066.530	566.800.018	-	79.285.453.030
Nhà và quyền sử dụng đất	78.335.066.530	566.800.018		79.285.453.030

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 30/06/2026

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**5.13 Phải trả người bán ngắn hạn**

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Công ty Cổ phần Á Long	14.677.808.065	1.465.750.022
Công ty TNHH Đầu tư Sản xuất Bảo Ngọc Miền Bắc	-	284.382.091
Công ty CP Tư vấn Xây dựng và Thương mại Thành An	7.476.072.392	7.476.072.392
Công ty CP Đầu tư Phát triển Bất động sản và Năng lượng Tái Tạo Việt Nam	-	42.534.417.271
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Trường Sinh Sơn La	6.048.371.896	6.048.371.896
Công ty CP Đầu tư và Giáo dục Đông Dương	6.382.854.794	6.382.854.794
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Công nghiệp ICIC		
Các nhà cung cấp khác	57.454.862.760	65.084.639.167
Tổng	92.039.969.907	129.276.487.633
<i>Trong đó:</i>		
Phải trả người bán là các bên liên quan (Chi tiết tại thuyết minh số 7.2)	-	42.534.417.271

5.14 Người mua trả trước ngắn hạn

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Công ty CP Mbland Invest	20.000.000.000	20.000.000.000
Công ty CP Bất động sản VHS	8.185.687.840	
Các khách hàng khác	4.552.392.660	1.433.559.860
Tổng	32.738.080.500	21.433.559.860
 Người mua trả trước ngắn hạn (Chi tiết tại thuyết minh số 7.1)	 -	 48.000.000

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

	01/01/2026	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Đơn vị tính: VND 30/06/2026 (VND)
Phải nộp	33.359.259.010	30.409.972.423	38.112.871.493	23.474.936.476
<i>Ngắn hạn</i>	<i>33.359.259.010</i>	<i>30.409.972.423</i>	<i>38.112.871.493</i>	<i>23.474.936.476</i>
Thuế giá trị gia tăng	4.752.618.483	6.627.961.940	4.752.618.483	6.627.961.940
<i>tig</i>		<i>6.627.961.940</i>	<i>4.752.618.483</i>	
<i>tlpt</i>				
<i>had</i>				
<i>hhv</i>				
Thuế tiêu thụ đặc biệt	-			-
Thuế xuất, nhập khẩu	-			-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	26.711.443.530	15.581.472.299	26.711.443.530	15.581.472.299
Thuế thu nhập cá nhân	268.078.397	693.461.762	268.078.397	693.461.762
Thuế tài nguyên	451.360	1.498.000	1.445.360	504.000
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-			-
Thuế bảo vệ MT và các loại thuế khác	25.968.457	19.894.679	25.968.457	19.894.679
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp	1.600.698.783	551.641.796	1.600.698.783	551.641.796
<i>Dài hạn</i>				
Phải thu	3.571.100.865	-	-	3.612.220.752
Thuế GTGT nộp thừa	8.560.661			8.560.661

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 30/06/2026

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.072.337.806	-	-	2.982.695.205
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	444.698.964			477.331.483
Các loại thuế khác	16.829.937			112.415.209
Phí, lệ phí và các khoản khác	28.673.497			31.218.194

5.16 Chi phí phải trả

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn	71.506.246.678	72.057.158.894
Chi phí lãi vay phải trả	389.287.426	1.378.179.777
Trích trước chi phí xây dựng Vườn Vua	70.318.979.117	70.318.979.117
Chi phí phải trả khác	797.980.135	360.000.000
Dài hạn	293.203.661	293.203.661
Tiền thuê đất phải nộp	293.203.661	293.203.661
Tổng	71.799.450.339	72.350.362.555

5.17 Phải trả khác

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn	134.171.734.099	145.750.508.922
Kinh phí công đoàn	40.025.623	68.929.114
Bảo hiểm xã hội	34.675.839	-
Bảo hiểm y tế	23.473.916	-
Bảo hiểm thất nghiệp	13.268.949	17.741.419
Các khoản phải trả khác	134.060.289.772	145.663.838.389
+ Phải trả về hợp tác kinh doanh	120.000.000.000	120.000.000.000
+ Phải trả chi phí lãi vay	10.763.086.556	15.369.120.879
+ Tiền đặt cọc	253.908.783	6.465.374.376
+ Phải trả khác	3.043.294.433	3.829.343.134
Dài hạn	204.308.322.279	190.120.000.000
Nhận kỹ quỹ, ký cược	60.120.000.000	60.120.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Xuất Nhập Khẩu Thủ Đô	40.000.000.000	40.000.000.000
Công ty Cổ phần Phân phối HDE	45.000.000.000	45.000.000.000
Công ty Cổ phần Thương Mại Sản xuất và Đầu tư Hà Thành	45.000.000.000	45.000.000.000
Công ty CP đầu tư phân phối HDE Holding	14.188.322.279	
Phải trả khác		
Tổng	338.480.056.378	335.870.508.922

5.18 Doanh thu chờ phân bổ

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn	-	-
Dự án Vườn Vua	-	-
Dự án Đại Mỗ	-	-
Dài hạn	254.660.919.446	248.029.208.804

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 30/06/2026

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT			
(Tiếp theo)			
Dự án Vườn Vua	252.294.833.264		245.663.122.622
Tòa nhà Viettel Quảng Ngãi	2.366.086.182		2.366.086.182
Tổng	254.660.919.446		248.029.208.804

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 30/06/2026

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**6.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Quý II năm 2026 VND	Quý II năm 2025 VND
Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	127.549.903.024	229.957.528.919
Doanh thu kinh doanh bất động sản	15.477.962.787	29.315.632.531
Tổng	143.027.865.811	259.273.161.450

6.2 Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

	Quý II năm 2026 VND	Quý II năm 2025 VND
Giá vốn hàng bán và dịch vụ	107.937.255.174	222.028.752.106
Giá vốn kinh doanh bất động sản	7.745.449.878	13.897.083.948
Tổng	115.682.705.052	235.925.836.054

6.4 Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý II năm 2026 VND	Quý II năm 2025 VND
Lãi tiền gửi, trái phiếu, tiền cho vay	21.632.509.461	17.721.974.322
Tổng	21.632.509.461	17.721.974.322

6.5 Chi phí tài chính

	Quý II năm 2026 VND	Quý II năm 2025 VND
Chi phí lãi vay	14.784.436.052	7.679.436.184
Tổng	14.784.436.052	7.679.436.184

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 30/06/2026

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**6.6 Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Quý II năm 2026 VND	Quý II năm 2025 VND
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên quản lý	4.272.893.095	1.668.277.376
Chi phí đồ dùng văn phòng	71.052.502	
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.068.323.872	405.771.444
Thuế, phí và lệ phí	29.955.555	
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.691.423.154	22.071.311.134
Chi phí khác bằng tiền	14.743.654.865	4.324.907.208
Tổng	24.877.303.043	28.470.267.162
Chi phí bán hàng	93.679.052	
Chi phí nhân viên		56.612.360
Chi phí dụng cụ, đồ dùng		-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.218.193.075	-
Chi phí khác bằng tiền	2.801.351.986	442.187.171
Tổng	5.019.545.061	498.799.531

6.7 Thu nhập khác và chi phí khác

	Quý II năm 2026 VND	Quý II năm 2025 VND
Thu nhập khác	(2.605.221)	2.728.408.389
- Các khoản khác	(2.605.221)	2.728.408.389
Chi phí khác	2.000.770.370	753.486.303
- Tiền phạt thuế		
- Các khoản khác	2.000.770.370	753.486.303
Thu nhập khác/Chi phí khác (thuần)	(2.003.375.591)	1.974.922.086

6.8 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp

	Quý II năm 2026 VND	Quý II năm 2025 VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành	4.493.338.127	7.359.870.191
Tổng	4.493.338.127	7.359.870.191

6.9 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Quý II năm 2026 VND	Quý II năm 2025 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	(1.146.358.147)	7.838.520.164
Lợi nhuận hoặc (Lỗ) phân bổ cho cổ đông phổ thông	(93.561.842)	(479.497.560)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (cổ phiếu)	193.606.205	193.606.205
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	-	(2)

5. THỐNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)	Trong năm				
	30/06/2026 (VND)	Tăng	Tăng do chuyển đổi BCTC	Giảm	Giảm do chuyển đổi BCTC
5.19 Vay và nợ thuê tài chính					01/01/2026 (VND)
Vay ngắn hạn	595.488.611.028	540.674.193.513	-	380.744.688.756	420.286.645.381
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín	250.000.000.000	200.000.000.000	-	200.000.000.000	250.000.000.000
Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Đồng Đa	20.000.000.000	50.000.000.000	-	80.000.000.000	50.000.000.000
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín	205.031.310.340	189.758.849.450	-	-	-
Ngân hàng VP Bank - Trung Hòa Nhân Chính	12.715.027.652	12.715.027.652	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu Tư Delta Việt Nam Số 1	7.843.347.000	-	-	13.971.897.000	21.815.244.000
Công ty TNHH Hoàng Từ	9.178.652.000	9.178.652.000	-	10.000.000.000	10.000.000.000
Công ty cổ phần Interior (3)				7.848.836.000	7.848.836.000
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH KIM LÂN				23.000.000.000	
Công ty Cổ phần Delta Việt Nam	3.617.022.000	3.617.022.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư HDE Holdings	2.000.000.000	27.070.000.000	-	25.070.000.000	-
Vay các cá nhân (4)	85.103.252.036	48.334.642.411	-	51.702.791.756	88.471.401.381
Vay dài hạn đến hạn trả	159.139.784.370	583.200.000	442.693.602	583.200.000	158.894.793.554
Ngân hàng TMCP Công thương VN - Chi nhánh Đồng Đa	583.200.000			583.200.000	1.166.400.000
Nguyễn Thị Thu Thủy	56.412.259.344	-	442693602	-	55.969.565.742
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín - Chi nhánh Hà Nội	64.420.799.999	583.200.000	-	-	63.837.599.999
TLPT	64.420.799.999	583200000			63.837.599.999
Công ty TNHH Bất động sản Cavaland	8.152.789.187	-	-	-	8.195.516.613
Hồ Thanh Hương	29.570.735.840	-	-	-	29.725.711.200
Vay dài hạn	303.917.367.913	93.818.850.942	-	18.739.445.077	228.837.962.048
Ngân hàng TMCP Công thương VN - Chi nhánh Đồng Đa	113.557.918.463	93.818.850.942		18.709.415.077	38.508.542.598
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương tín-Chi nhánh Thanh Trì	189.758.849.450		-	-	189.758.849.450
Ngân hàng TMCP Quân đội - Hoàn Kiếm	600.600.000	-	-	30.030.000	570.570.000
Tổng	1.058.545.763.311	635.076.244.455	442.693.602	400.067.333.833	808.019.400.983

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 30/06/2026

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

5.20 Vốn chủ sở hữu

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

	Đơn vị tính: VND					
	Vốn đầu tư 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	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối
						Lợi ích của cổ đông không kiểm soát
Số dư đầu năm trước	1.936.062.050.000	15.000.000.000	-	7.150.700.951	1.065.033.362	99.404.788.572
Tăng vốn điều lệ	-	-	-	-	-	4.900.000.000
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	-	850.989.296
Tăng khác do chênh lệch tỷ giá do chuyển đổi: BTC	-	-	-	-	-	74.384.894.383
Lỗ trong năm trước	-	-	-	-	-	3.437.746.321
Giảm khác do chênh lệch tỷ giá do chuyển đổi: BTC	-	-	(5.346.831.998)	-	-	(2.630.109.617)
Số dư cuối năm trước/đầu năm nay	1.936.062.050.000	15.000.000.000	(5.346.831.998)	7.150.700.951	1.065.033.362	102.525.668.251
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	-	2.997.302.664
Tăng khác	-	-	(2.325.688.921)	-	-	-
Lỗ trong năm nay	-	-	-	-	-	(962.797.999)
Số dư cuối kỳ	1.936.062.050.000	15.000.000.000	(7.672.520.919)	7.150.700.951	1.065.033.362	101.562.870.252
						2.170.057.834.611

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 30/06/2026

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

5.20 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)

b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	30/06/2026 (VND)	01/01/2026 (VND)
Ông Nguyễn Phúc Long	381.100.930.000	381.100.930.000
Ông Nguyễn Văn Nghĩa	94.680.330.000	208.627.850.000
Ông Park Jin Ku	176.702.940.000	176.702.940.000
Cổ đông khác	1.283.577.850.000	1.169.630.330.000
Tổng	1.936.062.050.000	1.936.062.050.000

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

	Năm 2026 VND	Năm 2025 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ 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
Cổ tức:	-	-

d. Cổ phiếu

	30/06/2026 Cổ phiếu	01/01/2026 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	193.606.205	193.606.205
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	193.606.205	193.606.205
Cổ phiếu phổ thông	193.606.205	193.606.205
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Cổ phiếu phổ thông	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	193.606.205	193.606.205
Cổ phiếu phổ thông	193.606.205	193.606.205
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành:	10.000 đồng/cổ phiếu	

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 30/06/2026

7. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP THEO)**7.1 Thông tin về các bên liên quan***Danh sách các bên liên quan có giao dịch và số dư chủ yếu trong năm*

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

a. Thu nhập của Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc, Kế toán trưởng

Thủ lao trả cho các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc và Kế toán trưởng của Công ty phát sinh trong năm, chi tiết như sau:

	Quý II năm 2026 VND	Quý II năm 2025 VND
Tiền lương và phụ cấp	729.597.333	675.339.400
Tổng	729.597.333	675.339.400

b. Giao dịch với bên liên quan

Các bên có liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Quý II năm 2026 VND	Quý II năm 2025 VND
Bán hàng và cung cấp dịch vụ				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản và Năng lượng tái tạo Việt Nam	Công ty liên kết	Cung cấp dịch vụ thuê xe	180.000.000	396.000.000
Công ty Cổ phần Sản xuất và Xuất Nhập Khẩu Hà Nội	Công ty liên kết	Cung cấp dịch vụ thuê kho	98.181.816	49.090.908
Công ty Cổ phần phân phối HDE	Công ty liên kết	Cung cấp dịch vụ thuê kho	98.181.816	49.090.908
		Cung cấp dịch vụ thuê văn phòng	48.000.000	
Tổng			424.363.632	494.181.816

c. Số dư với các bên liên quan

Các bên có liên quan	Mối quan hệ	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Phải thu khách hàng		624.000.000	153.000.000
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản và Năng lượng tái tạo Việt Nam	Công ty liên kết	396.000.000	99.000.000
Công ty Cổ phần phân phối HDE	Công ty liên kết	216.000.000	54.000.000
Công ty Cổ phần Sản xuất và Xuất Nhập Khẩu Hà Nội	Công ty liên kết	12.000.000	
Người mua trả tiền trước		-	48.000.000
Công ty Cổ phần Sản xuất và Xuất Nhập Khẩu Hà Nội		-	48.000.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 30/06/2026

7. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP THEO)

Các bên có liên quan	Mối quan hệ	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Phải trả người bán		-	42.534.417.271
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản và Năng lượng tái tạo Việt Nam		-	42.534.417.271
Trả trước cho người bán		13.744.854.173	294.467.864
Công ty Cổ phần Sản xuất và Xuất Nhập Khẩu Hà Nội	Công ty liên kết	162.071.794	294.467.864
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản và Năng lượng tái tạo Việt Nam	Công ty liên kết	13.582.782.379	
Phải thu khác		-	-
Phải trả khác		45.254.323.288	45.254.323.288
Công ty Cổ phần phân phối HDE	Công ty liên kết	45.254.323.288	45.254.323.288

7.2 Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Không có các sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc niên độ có ảnh hưởng trọng yếu hoặc có thể gây ảnh hưởng trọng yếu đến hoạt động của Công ty và kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty trong các kỳ sau ngày kết thúc năm tài chính.

7.3 Thông tin so sánh

Thông tin so sánh trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất là số liệu trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và định giá Quốc tế, trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất quý II năm 2026 là do đơn vị tự lập.

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Hà Nội, ngày 28 tháng 07 năm 2026

Chữ tích HDQT





Lê Thị Vân

Nguyễn Thị Thanh Hương

Nguyễn Phúc Long

