

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

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



MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	6 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	9 - 10
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	11 - 53

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 hợp nhất 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 Việt 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 hợp nhất 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 HỢP NHẤT

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất hay không;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất. 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 hợp nhất.

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 HỢP NHẤT

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

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 (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: 0807.1/2025/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 hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long (sau đây gọi tắt là "Công ty") được lập ngày ngày 30 tháng 03 năm 2026, từ trang 06 đến trang 53, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Điều hành xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất. 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất.

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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

TÀI SẢN	Mã số	TM	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.620.144.319.192	2.039.611.653.912
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	19.905.637.699	287.232.418.064
1. Tiền	111		19.875.637.699	86.051.811.861
2. Các khoản tương đương tiền	112		30.000.000	201.180.606.203
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		492.900.000.295	247.760.899.620
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	4.2	492.900.000.295	247.760.899.620
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		500.431.819.936	1.027.255.145.603
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	259.042.486.083	536.696.230.981
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	148.928.369.233	73.513.933.708
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	4.5	30.917.967.761	344.361.609.100
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.6	67.810.823.234	72.683.371.814
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.7	(6.267.826.375)	-
IV. Hàng tồn kho	140		587.678.905.691	467.002.117.860
1. Hàng tồn kho	141	4.8	587.678.905.691	467.002.117.860
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		19.227.955.571	10.361.072.765
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.9	3.242.201.327	2.373.422.845
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		12.414.653.379	4.881.101.079
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	4.20	3.571.100.865	3.106.548.841
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		2.459.845.689.286	2.033.789.899.625
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		717.559.082.909	477.309.506.962
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	4.3	-	2.382.184.000
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212	4.4	120.927.660.259	305.819.801.312
3. Phải thu về cho vay dài hạn	215	4.5	396.630.000.000	-
4. Phải thu dài hạn khác	216	4.6	200.001.422.650	169.107.521.650
II. Tài sản cố định	220		135.245.609.422	141.111.725.368
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.13	135.245.609.422	141.111.725.368
- Nguyên giá	222		215.498.922.810	218.865.336.409
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(80.253.313.388)	(77.753.611.041)
2. Tài sản cố định vô hình	227	4.10	-	-
- Nguyên giá	228		446.504.252	445.790.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(446.504.252)	(445.790.000)
III. Bất động sản đầu tư	230	4.11	96.225.883.389	78.335.066.530
- Nguyên giá	231		146.759.624.020	116.761.052.620
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(50.533.740.631)	(38.425.986.090)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	4.12	310.343.048.001	272.663.177.091
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	26.854.804.278
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		310.343.048.001	245.808.372.813
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		609.285.415.508	413.127.657.100
0. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	4.14	281.741.171.508	281.650.000.000
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	4.14	27.544.244.000	27.544.244.000
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	4.2	300.000.000.000	103.933.413.100
VI. Tài sản dài hạn khác	260		591.186.650.057	651.242.766.574
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.9	21.900.578.381	28.670.433.438
2. Lợi thế thương mại	269		569.286.071.676	622.572.333.136
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		4.079.990.008.478	4.073.401.553.537

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		1.909.640.989.611	1.978.649.223.055
I. Nợ ngắn hạn	310		1.223.968.558.461	1.110.670.874.041
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.15	129.276.487.633	101.620.053.071
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.16	21.433.559.860	29.994.771.184
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.20	33.359.259.010	289.360.113.924
4. Phải trả người lao động	314		6.916.992.260	5.373.503.259
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.17	72.057.158.894	60.363.723.542
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	4.18	-	70.318.607.686
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.19	145.750.508.922	183.310.769.448
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.21	808.019.400.983	363.912.781.682
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		738.640.654	-
10. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		6.416.550.245	6.416.550.245
II. Nợ dài hạn	330		685.672.431.150	867.978.349.014
1. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	4.16	-	1.127.689.900
2. Chi phí phải trả dài hạn	333	4.17	293.203.661	293.203.661
3. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	4.18	248.029.208.804	312.866.305.843
4. Phải trả dài hạn khác	337	4.19	190.120.000.000	119.552.238.400
5. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	4.21	247.230.018.685	434.138.911.210
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		2.170.349.018.867	2.094.752.330.482
I. Vốn chủ sở hữu	410	4.22	2.170.349.018.867	2.094.752.330.482
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 cổ phần	412		15.000.000.000	15.000.000.000
3. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		(5.346.831.998)	-
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		7.150.700.951	7.150.700.951
5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		1.065.033.362	1.065.033.362
6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		113.892.398.301	36.069.757.597
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		39.507.503.918	340.814.554.412
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		74.384.894.383	(304.744.796.815)
7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		102.525.668.251	99.404.788.572
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		4.079.990.008.478	4.073.401.553.537

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 HỢP NHẤT

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

Chỉ tiêu	Mã số	TM	Năm nay VND	Năm trước VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.1	1.072.169.475.948	1.495.660.143.817
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		1.072.169.475.948	1.495.660.143.817
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	864.747.901.224	1.239.733.978.963
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		207.421.574.724	255.926.164.854
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	65.146.403.262	120.540.350.604
7. Chi phí tài chính	22	5.4	45.589.437.869	86.074.596.192
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		47.576.150.930	4.201.904.814
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		91.171.508	-
9. Chi phí bán hàng	25	5.5	11.278.443.020	9.186.084.384
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.6	102.303.522.887	29.165.142.418
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25)}	30		113.487.745.718	252.040.692.464
12. Thu nhập khác	31	5.7	3.612.433.860	1.883.467.824
13. Chi phí khác	32	5.8	12.316.849.895	16.138.917.208
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(8.704.416.035)	(14.255.449.384)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		104.783.329.683	237.785.243.080
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.9	33.028.544.917	61.460.563.751
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		71.754.784.766	176.324.679.329
- LNST của cổ đông của công ty mẹ	61		74.384.894.383	176.551.010.179
- LNST của cổ đông không kiểm soát	62		(2.630.109.617)	(226.330.850)
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	5.10	384	912
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	5.10	170	829

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 HỢP NHẤT

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

(theo phương pháp gián tiếp)

Chỉ tiêu	Mã số	TM	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		104.783.329.683	237.785.243.080
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		76.840.730.911	11.795.111.828
- Các khoản dự phòng	03		6.267.826.375	39.938.196.870
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(77.915.919.203)	(116.039.351.426)
- Chi phí lãi vay	06		45.176.542.696	4.201.904.814
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		155.152.510.462	177.681.105.166
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		289.767.482.219	2.074.228.492.195
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(72.639.064.055)	(100.131.053.001)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		(272.937.755.456)	(519.120.568.621)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		5.949.325.662	1.881.460.652
- Tiền lãi vay đã trả	14		(42.722.285.668)	(17.672.202.241)
- Thuế TNDN đã nộp	15		(62.228.131.349)	(60.182.941.247)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	36.234.124.918
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		342.081.815	1.592.918.417.821
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(88.605.153.258)	(54.645.235.954)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(1.111.115.328.672)	(366.015.913.100)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24		507.625.136.300	68.495.406.587
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(5.100.000.000)	(2.027.374.465.748)
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	917.672.519.336
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		93.742.494.018	152.867.270.107
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(603.452.851.612)	(1.309.000.418.772)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (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
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ đi vay	33	6.1	1.010.426.914.899	419.440.375.621
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	6.2	(675.111.721.648)	(715.092.478.565)
I Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		335.315.193.251	(295.652.102.944)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		(267.795.576.546)	(11.734.103.895)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		287.232.418.064	298.966.521.959
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		468.796.181	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70		19.905.637.699	287.232.418.064



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 HỢP NHẤT

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 hợp nhất 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 430 người (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 417 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 hợp nhất

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 hợp nhất của Công ty

1.5 Cấu trúc công ty

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

Tại ngày 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 năng so sánh trên báo cáo tài chính

Số liệu trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất tuân thủ theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 Cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho đến ngày 31 tháng 12 hàng năm. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

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

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

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

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

3.3 Hợp nhất kinh doanh

Tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày mua công ty con. Bất kỳ khoản phụ trội nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận là lợi thế thương mại. Bất kỳ khoản thiếu hụt nào giữa giá mua và tổng giá trị

hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán phát sinh hoạt động mua công ty con.

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

3.4 Đầu tư vào Công ty liên kết

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

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

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

3.5 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.

3.6 Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại trên báo cáo tài chính hợp nhất là phần phụ trội giữa mức giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con, công ty liên kết, hoặc đơn vị góp vốn liên doanh tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế thương mại đó là XX năm (theo VAS11- Hợp nhất kinh doanh, thời gian hữu dụng ước tính tối đa không quá 10 năm).

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

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

3.7 Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh là các khoản chứng khoán được Công ty nắm giữ với mục đích kinh doanh. Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận bắt đầu từ ngày Công ty có quyền sở hữu và được xác định giá trị ban đầu theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

Tại các kỳ kế toán tiếp theo, các khoản đầu tư chứng khoán được xác định theo giá gốc trừ các khoản giảm giá chứng khoán kinh doanh.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

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.

3.8 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.

3.9 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.

3.10 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>
Nhà cửa vật kiến trúc	05 - 25
Máy móc thiết bị	03 - 10
Phương tiện vận tải truyền dẫn	06 - 10
Thiết bị văn phòng quản lý	05 - 08
Tài sản cố định khác	05 - 20

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

3.11 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.

3.12 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

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

3.13 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.

3.14 Hợp đồng hợp tác kinh doanh

Hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát

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

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

Các khoản chi phí phải gánh chịu.

3.15 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

3.16 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.

3.17 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.

3.18 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 hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay". Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

3.19 Các khoản dự phòng phải trả

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

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

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

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

3.20 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).

3.21 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.

3.22 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 bán bất động sản

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

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

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

Doanh thu hoạt động tài chính

Tiền lãi

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

3.23 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.

3.24 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.

3.25 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.

3.26 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.

3.27 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 HỢP NHẤT

4.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Tiền mặt	14.831.363.416	4.832.369.620
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	5.044.274.283	81.219.442.241
Các khoản tương đương tiền	30.000.000	201.180.606.203
Cộng	19.905.637.699	287.232.418.064

4.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
a. Ngắn hạn	492.900.000.295	492.900.000.295	247.760.899.620	247.760.899.620
Tiền gửi có kỳ hạn (i)	492.900.000.295	492.900.000.295	247.760.899.620	247.760.899.620
b. Dài hạn	300.000.000.000	300.000.000.000	103.933.413.100	103.933.413.100
Trái phiếu (ii)	300.000.000.000	300.000.000.000	103.933.413.100	103.933.413.100
	792.900.000.295	792.900.000.295	351.694.312.720	351.694.312.720

(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 Thương Tín mã VBB12501, kỳ hạn 7 năm, lãi suất 7,4%/năm được áp dụng năm đầu tiên.

4.3 Phải thu của khách hàng

4.3.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công ty CP Thương mại Sản xuất và Đầu tư Hà Thành	60.144.611.927	11.574.798.476
Công ty CP Phát triển Dịch vụ và Địa ốc An Việt Homes	-	29.909.919.990
Đặng Văn Giáp	-	60.000.000.000
Các đối tượng khác	198.897.874.156	435.211.512.515
Cộng	259.042.486.083	536.696.230.981
Phải thu ngắn hạn của khách hàng với các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 7.3)	153.000.000	-

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
Cộng	-	2.382.184.000

4.4 Trả trước cho người bán

4.4.1 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công ty CP Đầu tư và Thương mại Xuất nhập khẩu Thủ Đô	37.200.000.000	-
Công ty CP Đầu tư và Thương mại Momota	-	24.171.945.617
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 TIG Holdings	46.600.000.000	-
Các khoản trả trước cho người bán khác	37.629.740.042	49.341.988.091
Cộng	148.928.369.233	73.513.933.708
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

4.4.2 Trả trước cho người bán dài hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công ty CP Đầu tư HDE Holdings (i)	110.624.649.864	280.131.644.302
Công ty CP Đầu tư TIG Holdings (ii)	10.303.010.395	25.688.157.010
Cộng	120.927.660.259	305.819.801.312

(i) Trả trước theo:

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

(ii) Trả trước theo:

- Hợp đồng thi công xây dựng số 01/2022/HĐTCXD-VV/TLPT-TIGHoldings, dự án khu du lịch, biệt thự sinh thái nghỉ dưỡng Vườn Vua. Tổng giá trị hợp đồng là 399.700.477.368 đồng (đã bao gồm VAT). Giá trị tạm ứng tối đa 75% giá trị hợp đồng, có thể chuyển thành nhiều đợt khác nhau. Thời gian thực hiện hợp đồng 365 ngày kể từ ngày bàn giao mặt bằng thi công.
- Hợp đồng số 256/2023/HĐTCXD/TLPT-TIGHOLDINGS về việc thi công hạng mục: "Xây dựng, nâng cấp, cải tạo "Tòa condotel số 1" thuộc dự án "Khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng Vườn Vua". Tổng giá trị hợp đồng 100.000.000.000 VND đã bao gồm thuế GTGT.

4.5 Phải thu về cho vay

4.5.1 Phải thu về cho vay ngắn hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công ty CP Đầu tư Tài chính Kim Lân (i)	16.000.000.000	272.130.000.000
Công ty CP Delta Việt Nam	-	14.356.897.000
Bà Trần Diệu Linh	-	11.746.552.000
Công ty CP Đầu tư thời báo chứng khoán VN	500.000.000	38.301.440.000
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
Ông Phạm Quang Tiến (iv)	1.000.000.000	1.000.000.000
Phải thu về cho vay người khác	91.247.661	-
Công ty CP Đầu tư và Thương mại Xuất nhập khẩu Thủ Đô (v)	6.500.000.000	-
Cộng	30.917.967.761	344.361.609.100

4.5.2 Phải thu về cho vay dài hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công ty CP Đầu tư Tài chính Kim Lân (i)	396.630.000.000	-
Cộng	396.630.000.000	-

(i) Cho Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Kim Lân vay theo hợp đồng vay tiền số 22/2022/HĐVT/TLPT_KIMLAN ngày 23/06/2022. Số tiền vay sẽ được xác nhận bằng giấy nhận nợ mỗi lần phát sinh. Thời hạn vay: không kỳ hạn, không xác định thời gian. Lãi suất vay vốn 5%/năm. Tài sản đảm bảo: là các tài sản đảm bảo đang được bên thứ ba thế chấp cho Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Kim Lân được phong tỏa tại Công ty Cổ phần Chứng khoán Đầu tư Tài chính Việt Nam (VISC) theo biên bản làm việc ngày 31/12/2024.

(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 thuế đất tại chợ Cầu Diễn và đầu tư xây dựng Chợ Cầu Diễn; Nguồn tiền trả nợ: là nguồn thu của các hộ kinh doanh đang thuê địa điểm tại Chợ Cầu Diễn; Kỳ hạn: 6 tháng; Lãi suất: 8%/năm; Tài sản đảm bảo: Không có tài sản đảm bảo.

(iii) Đây là khoản phải thu Công ty TNHH Kỹ thuật Xây dựng Hà Nội do đơn phương chấp dứt hợp đồng liên danh hợp tác đầu tư số 080b/2010/HDDLD-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.

(iv) Cho ông Phạm Quang Tiến vay theo Hợp đồng vay tiền số 1803/2021/HĐVT-TIG ngày 19/03/2021, phụ lục ngày 11/7/2022, phụ lục ngày 30/09/2023. Số tiền cho vay: 1.000.000.000 VND; Kỳ hạn: 6 tháng; lãi suất 9%/năm; Tài sản đảm bảo: Không có tài sản đảm bảo.

(v) Cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Xuất nhập khẩu Thủ Đô vay theo Hợp đồng vay tiền số 0210/2025/HĐVT/HHV-TĐ ngày 02/10/2025. Số tiền cho vay: 6.500.000.000 VND; Kỳ hạn: 6 tháng; lãi suất 4,3%/năm; 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
Ký quỹ, ký cược	10.000.000	-	15.000.000	-
Tạm ứng	2.257.190.596	-	2.103.128.357	-
Lãi vay phải thu	48.047.238.631	-	16.480.370.220	-
Phí ủy thác đầu tư - Công ty CP San Golf và nhà ở sinh thái Sơn Thủy Vườn Vua	14.295.600.001	-	52.816.221.610	-
Các khoản khác	4.320.794.006	-	1.268.651.627	-
Cộng	67.810.823.234	-	72.683.371.814	-

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
Ký quỹ, ký cược	5.307.334.000	-	6.413.433.000	-
Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Nông nghiệp Hà Nội (i)	32.000.000.000	-	-	-
Công ty CP Tư vấn Handic - Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội (ii)	3.340.461.000	-	3.340.461.000	-
Công ty TNHH Kỹ thuật Xây dựng Hà Nội	513.627.650	-	513.627.650	-
Công ty CP Sân Golf và nhà ở sinh thái Sơn Thủy Vườn Vua (iii)	158.840.000.000	-	158.840.000.000	-
Cộng	200.001.422.650	-	169.107.521.650	-

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

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

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 Công ty CP Bi-Me Thăng Long Công ty TNHH T.A.H.I Việt Nam	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
		<u>7.774.422.680</u>		<u>7.774.422.680</u>
		<u>(6.267.826.375)</u>		<u>-</u>

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	864.574.122	-	710.703.494	-
Công cụ, dụng cụ	2.086.601.366	-	705.387.667	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	521.403.928.464	-	375.593.566.313	-
Hàng hoá	63.323.801.739	-	89.992.460.386	-
Cộng	587.678.905.691	-	467.002.117.860	-

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	2.789.220.814	2.283.971.005
Các khoản khác	452.980.513	89.451.840
Cộng	3.242.201.327	2.373.422.845

4.9.2 Chi phí trả trước dài hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	8.804.471.958	8.664.792.672
Chi phí thưởng nhân viên về kinh doanh BĐS	12.933.621.204	19.871.291.459
Các khoản khác	162.485.219	134.349.307
Cộng	21.900.578.381	28.670.433.438

4.10 Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

	Bản quyền, bằng sáng chế VND	Chương trình phần mềm VND	Tổng cộng VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu năm	305.000.000	140.790.000	445.790.000
Tăng do chuyển đổi BCTC	-	714.252	714.252
Số dư cuối năm	305.000.000	141.504.252	446.504.252
GIÁ TRỊ HAO MÒN			
Số dư đầu năm	305.000.000	140.790.000	445.790.000
Tăng do chuyển đổi BCTC	-	714.252	714.252
Số dư cuối năm	305.000.000	141.504.252	446.504.252
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
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 446.504.252 VND, tại ngày 01/01/2025 là 445.790.000 VND;

- Giá trị còn lại TSCĐ vô 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.

4.11 Bất động sản đầu tư

4.11.1 Bất động sản đầu tư cho thuê

	Nhà xưởng và quyền sử dụng đất VND	Tổng VND
NGUYÊN GIÁ		
Số dư đầu năm	38.425.986.090	38.425.986.090
Tăng trong năm		
- <i>Tăng do TSCĐ chuyển sang BĐS đầu tư</i>	26.796.165.000	26.796.165.000
Tăng/giảm do chuyển đổi Báo cáo	3.202.406.400	3.202.406.400
Số dư cuối năm	68.424.557.490	68.424.557.490
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Số dư đầu năm	38.425.986.090	38.425.986.090
Tăng trong năm		
- <i>Tăng do TSCĐ chuyển sang BĐS đầu tư</i>	10.545.813.000	10.545.813.000
Tăng/giảm do chuyển đổi Báo cáo	1.561.941.541	1.561.941.541
Số dư cuối năm	50.533.740.631	50.533.740.631
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại ngày đầu năm	-	-
Tại ngày cuối năm	17.890.816.859	17.890.816.859

4.11.2 Bất động sản đầu tư chờ tăng giá

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

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa

xác định được giá trị hợp lý này nên giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 chưa được trình bày trên Thuyết minh báo cáo tài chính. Để xác định được giá trị hợp lý này, Công ty sẽ phải thuê một công ty tư vấn độc lập đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư. Hiện tại, Công ty chưa tìm được công ty tư vấn phù hợp để thực hiện công việc này.

4.12 Tài sản dở dang dài hạn

4.12.1 Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn

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

4.12.2 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Xây dựng cơ bản	310.343.048.001	245.808.372.813
Dự án King Palace (i)	296.807.472.134	235.054.904.511
Dự án Vườn Vua (ii)	12.640.754.917	10.753.468.302
Các dự án khác	894.820.950	-
Cộng	310.343.048.001	245.808.372.813

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

- Mục tiêu dự án: Dự án là một phần của dự án chung: Đầu tư xây dựng Tòa nhà hỗn hợp thương mại dịch vụ, văn phòng, khách sạn căn hộ và nhà ở để bán tại 108-Nguyễn Trãi, Thanh Xuân. Phù hợp với chủ trương xã hội hoá của UBND Thành phố Hà Nội là chuyển đổi mục đích sử dụng, giải quyết các quỹ đất không hiệu quả về kinh tế, gây ô nhiễm môi trường để đầu tư xây dựng khu chung cư, thương mại, tăng quỹ nhà, quỹ đất giải quyết nhu cầu bức xúc về nhà ở, hạ tầng và các công trình phụ trợ cho Thành phố

- Tổng mức đầu tư Dự án: 3.663.421.654.964 đồng (Bằng chữ: Ba nghìn, sáu trăm sáu mươi ba tỷ, bốn trăm hai mươi một triệu, sáu trăm năm mươi tư nghìn, chín trăm sáu mươi tư đồng). Trong đó:

+ Khối A (theo số liệu đã được quyết toán): 1.981.733.654.964 đồng – Đã hoàn thành và đưa vào sử dụng.

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

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

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

- Phương thức giao đất, cho thuê đất: Thực hiện theo Quyết định số 5217/QĐ-UBND ngày 04/08/2017 của UBND Thành phố Hà Nội về thu hồi 6.973m2 đất tại số 108 đường Nguyễn Trãi, phường Thượng Đình, quận Thanh Xuân do Công ty TNHH MTV Quản lý và phát triển nhà Hà Nội được UBND Thành phố giao tại Quyết định số 5256/QĐ-UBND ngày 25/10/2010; giao cho Công ty cổ phần Bất động sản Hoa Anh Đào để thực hiện dự án Tòa nhà hỗn hợp thương mại, dịch vụ, văn phòng, khách sạn căn hộ và nhà ở để bán.

- Thời gian, tiến độ thực hiện dự án:

+ Khởi công quý I/2025.

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

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

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

Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	TSCĐ khác	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ						
Số dư đầu năm	164.694.700.186	16.882.918.726	29.872.230.554	2.731.235.548	4.684.251.395	218.865.336.409
Tăng trong năm	9.923.546.081	255.821.945	8.993.677.680	4.117.417.715	139.287.980	23.429.751.401
- Mua trong năm	-	255.821.945	8.993.677.680	4.117.417.715	139.287.980	13.506.205.320
- Đầu tư XDCB hoàn thành	9.923.546.081	-	-	-	-	9.923.546.081
Giảm trong năm	(26.796.165.000)	-	-	-	-	(26.796.165.000)
Chuyển sang BĐS đầu tư	(26.796.165.000)	-	-	-	-	(26.796.165.000)
Số dư cuối năm	147.822.081.267	17.138.740.671	38.865.908.234	6.848.653.263	4.823.539.375	215.498.922.810
GIÁ TRỊ HAO MÒN						
Số dư đầu năm	49.921.655.608	3.329.315.306	21.794.562.868	1.355.602.138	1.352.475.121	77.753.611.041
Tăng trong năm	(3.034.113.285)	1.643.498.286	3.236.344.100	268.783.295	385.189.951	2.499.702.347
- Khấu hao trong năm	7.511.699.715	1.643.498.286	3.236.344.100	268.783.295	385.189.951	13.045.515.347
Chuyển sang BĐS đầu tư	(10.545.813.000)	-	-	-	-	(10.545.813.000)
Số dư cuối năm	46.887.542.323	4.972.813.592	25.030.906.968	1.624.385.433	1.737.665.072	80.253.313.388
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại ngày đầu năm	114.773.044.578	13.553.603.420	8.077.667.686	1.375.633.410	3.331.776.274	141.111.725.368
Tại ngày cuối năm	100.934.538.944	12.165.927.079	13.835.001.266	5.224.267.830	3.085.874.303	135.245.609.422

- Nguyên giá TSCĐ hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2025 là 24.200.939.525 VND, tại ngày 01/01/2025 là 20.977.234.843 VND;

- Giá trị còn lại TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay tại ngày 31/12/2025 là 8.323.185.319 VND, tại ngày 01/01/2025 là 0 VND.

4.14 Đầu tư tài chính dài hạn

4.14.1 Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

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

Giá trị hợp lý

(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.

4.14.2 Đầu tư khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Công ty CP Đầu tư HDE Holdings	27.544.244.000	-	(i)	27.544.244.000
Cộng	27.544.244.000	-	-	-

Giá trị hợp lý

(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.

4.15 Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị	Số có khả năng trả nợ 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 Bateco Việt Nam	-	-	-	-
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 Phát triển Bất động sản và Năng lượng Tái Tạo Việt Nam (i)	42.534.417.271	42.534.417.271	-	-
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 Đầu tư và Giáo dục Đông Dương	6.382.854.794	6.382.854.794	6.682.854.794	6.682.854.794
Phải trả cho các đối tượng khác	65.084.639.167	65.084.639.167	56.985.008.858	56.985.008.858
Cộng	129.276.487.633	129.276.487.633	101.620.053.071	101.620.053.071
Phải trả người bán ngắn hạn là các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 7.3)	42.534.417.271		148.843.701	

(i) Theo hợp đồng thi công xây dựng số 156/2023/HĐTCXD/TLPT-NLTTVN về việc thi công hạng mục xây dựng, nâng cấp, cải tạo "Căn hộ du lịch" Dự án Khu du lịch, biệt thự sinh thái nghỉ dưỡng Vườn Vua ngày 15/06/2023; tổng giá trị hợp đồng là 112.500.000.000 VND; thời gian thực hiện hợp đồng: 425 ngày

4.16 Người mua trả tiền trước

4.16.1 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	1.433.559.860	9.994.771.184
	21.433.559.860	29.994.771.184
Người mua trả tiền trước ngắn hạn là các bên liên quan (Chi tiết tại thuyết minh số 7.3)	48.000.000	-

(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.

4.16.2 Người mua trả tiền trước dài hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Các khoản người mua trả tiền trước khác	-	1.127.689.900
	-	1.127.689.900
Người mua trả tiền trước dài hạn là các bên liên quan (Chi tiết tại thuyết minh số 7.3)	-	264.000.000

4.17 Chi phí phải trả

4.17.1 Chi phí trả trả ngắn hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Chi phí lãi vay	1.378.179.777	190.300.133
Trích trước chi phí xây dựng dự án Vườn Vua	70.318.979.117	60.144.764.409
Chi phí trích trước khác	360.000.000	28.659.000
	72.057.158.894	60.363.723.542
Phải trả dài hạn khác với các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 7.3)	73.085.108	73.085.108

4.17.2 Chi phí trả trả dài hạn

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

4.18 Doanh thu chưa thực hiện

4.18.1 Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Dự án Vườn Vua	-	19.371.251.004
Dự án Đại Mỗ	-	50.947.356.682
Cộng	-	70.318.607.686

4.18.2 Doanh thu chưa thực hiện dài hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Dự án Vườn Vua	245.663.122.622	310.500.219.661
Tòa nhà Viettel Quảng Ngãi	2.366.086.182	2.366.086.182
Cộng	248.029.208.804	312.866.305.843

4.19 Phải trả khác

4.19.1 Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Kinh phí công đoàn	68.929.114	36.207.300
Các khoản bảo hiểm	40.771.994	41.776.368
Phải trả về hợp tác kinh doanh (i)	120.000.000.000	120.000.000.000
Tiền đặt cọc (ii)	6.465.374.376	5.455.161.196
Phải trả chi phí lãi vay	15.369.120.879	10.910.618.085
Các khoản phải trả, phải nộp khác	3.806.312.559	46.867.006.499
	145.750.508.922	183.310.769.448

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

Để đảm bảo cho nghĩa vụ của Công ty Cổ phần Bất động sản Hoa Anh Đào về việc phân chia lợi nhuận đầu tư theo hình thức quy đổi thành sản phẩm của tháp B dự án cho Công ty Cổ phần Molta bao gồm: Toàn bộ diện tích xây dựng sàn thương mại - dịch vụ - văn phòng tại Tầng 04 là 1.026 m² thương phẩm (được định giá 70.000.000.000 đồng, tương ứng khoảng 68.226.120 đồng/m²) và một phần diện tích xây dựng sàn Tầng 3 là 732,8 m² thương phẩm (được định giá 50.000.000.000 đồng, tương ứng khoảng 68.226.120 đồng/m²), kèm theo phần Diện tích để xe ô tô tương ứng theo quy chuẩn hiện hành ("Diện tích sàn thương mại - dịch vụ - văn phòng") trong tương lai.

Theo Nghị Quyết Đại hội đồng cổ đông số 2008/2024/NQ/HAD-ĐHĐCĐ ngày 06/11/2024, các cổ đông của Hoa Anh Đào đồng ý sử dụng 65,7% vốn Điều lệ của Công ty Cổ phần Bất động sản Hoa Anh Đào, tương ứng 23.000.000/35.000.000 cổ phần phổ thông làm tài sản đảm bảo cho việc sẽ phân chia lợi nhuận đầu tư như trên.

(ii) Tiền đặt cọc các cá nhân đặt cọc giữ quyền mua Sản phẩm Vườn vua Resort & Villas theo các thỏa thuận đặc cọc được ký kết.

4.19.2 Phải trả dài hạn khác

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Nhận ký quỹ, ký cược	60.120.000.000	120.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Xuất Nhập Khẩu Thủ Đức (i)	40.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Phân phối HDE (ii)	45.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Thương Mại Sản xuất và Đầu tư Hà Thành (ii)	45.000.000.000	45.000.000.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	-	74.432.238.400
	190.120.000.000	119.552.238.400
Phải trả dài hạn khác với các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 7.3)	85.000.000.000	85.000.000.000

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

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

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

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

	Số cuối năm		Phát sinh trong năm		Điều chỉnh		Số đầu năm	
	Phải thu	Phải nộp	Số đã nộp	Số phải nộp	VND	VND	Phải thu	Phải nộp
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	8.560.661	4.752.618.483	34.467.907.860	24.321.968.611	-	-	-	14.889.997.071
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.072.337.806	26.711.443.530	62.228.131.349	33.028.544.917	18.982.011	3.051.745.004	55.871.455.149	
Thuế thu nhập cá nhân	-	268.078.397	3.969.399.709	971.108.186	-	-	3.266.369.920	
Thuế tài nguyên	-	451.360	38.661.280	39.112.640	-	-	-	-
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	444.698.964	-	203.448.177.697	571.199.677	-	-	202.432.279.056	
Thuế môn bài	-	-	6.000.000	6.000.000	-	-	-	-
Các loại thuế khác	16.829.937	25.968.457	616.802.509	675.045.866	(16.829.937)	32.274.900	-	-
Phí, lệ phí và các	28.673.497	1.600.698.783	15.341.455.074	4.035.996.569	-	22.528.937	12.900.012.728	
Cộng	3.571.100.865	33.359.259.010	320.116.535.478	63.648.976.466	2.152.074	3.106.548.841	289.360.113.924	

4.21 Vay và nợ thuê tài chính

4.21.1 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	Số cuối năm		Trong năm		Số đầu 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
Vay ngắn hạn	431.111.422.381	431.111.422.381	654.734.398.615	515.676.981.426	1.187.911.720	290.866.093.472	290.866.093.472
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín (i)	250.000.000.000	250.000.000.000	458.286.248.426	408.286.248.426	-	200.000.000.000	200.000.000.000
Công ty CP Đầu tư Delta Việt Nam Số 1 (ii)	7.843.347.000	7.843.347.000	-	13.971.897.000	-	21.815.244.000	21.815.244.000
Công ty TNHH Hoàng Tử (iii)	9.178.652.000	9.178.652.000	9.178.652.000	10.000.000.000	-	10.000.000.000	10.000.000.000
Công ty CP Đầu tư Tài chính Kim Lân	-	-	23.000.000.000	23.000.000.000	-	-	-
Công ty CP Interior	-	-	-	7.848.836.000	-	7.848.836.000	7.848.836.000
Công ty CP Delta Việt Nam (iv)	3.617.022.000	3.617.022.000	3.617.022.000	-	-	-	-
Ngân hàng TMCP Quân Đội (v)	50.000.000.000	50.000.000.000	50.000.000.000	-	-	-	-
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín (vi)	20.000.000.000	20.000.000.000	20.000.000.000	-	-	-	-
Cty CP phân phối HIDE	-	-	27.500.000.000	27.500.000.000	-	-	-
Công ty CP Đầu tư HIDE Holdings (vii)	2.000.000.000	2.000.000.000	27.070.000.000	25.070.000.000	-	-	-
Vay các cá nhân (viii)	88.472.401.381	88.472.401.381	36.082.476.189	-	1.187.911.720	51.202.013.472	51.202.013.472

Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn (tiếp theo)

	Số cuối năm		Trong năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Vay dài hạn đến hạn trả	376.907.978.602	376.907.978.602	369.355.747.403	69.329.208.211	73.046.688.210	73.046.688.210
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín (i)	63.837.599.999	63.837.599.999	60.120.120.000	69.329.208.211	-	73.046.688.210
Ngân hàng TMCP Công thương VN - Chi nhánh Đống Đa (ix)	1.166.400.000	1.166.400.000	1.166.400.000	-	-	-
Công ty TNHH Bất động sản Cavaland (xi)	8.195.516.613	8.195.516.613	8.195.516.613	-	-	-
Vay các cá nhân (viii)	303.708.461.990	303.708.461.990	299.873.710.790	-	3.834.751.200	-
Cộng	808.019.400.983	808.019.400.983	1.024.090.146.018	585.006.189.637	363.912.781.682	363.912.781.682
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn là các bên liên quan (chỉ tiết Thuyết minh số 7.3)	8.195.516.613	8.195.516.613				

4.21.2 Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

	Số cuối năm		Trong năm			Số đầu năm	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Tăng VND	Giảm VND	Chênh lệch do chuyển đổi BCTC VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Vay dài hạn	247.230.018.685	247.230.018.685	208.690.868.506	404.062.089.946	8.462.328.915	434.138.911.210	434.138.911.210
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín (i)	51.115.536.209	51.115.536.209	-	60.121.120.000	-	111.236.656.209	111.236.656.209
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín (x)	189.758.849.450	189.758.849.450	189.758.849.450	-	-	-	-
Công ty TNHH Bất động sản Cavaland (xi)	-	-	-	35.929.311.266	10.021.933.706	25.907.377.560	25.907.377.560
Ngân hàng TMCP Công thương VN - Chi nhánh Đồng Đa (ix)	4.082.400.000	4.082.400.000	5.832.000.000	1.749.600.000	-	-	-
Vay các cá nhân (viii)	1.672.633.026	1.672.633.026	12.499.419.056	306.262.058.680	(1.559.604.791)	296.994.877.441	296.994.877.441
Ngân hàng TMCP Quân Đội (v)	600.600.000	600.600.000	600.600.000	-	-	-	-
Cộng	247.230.018.685	247.230.018.685	208.690.868.506	404.062.089.946	8.462.328.915	434.138.911.210	434.138.911.210
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn là các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 7.3)	-	-	-	-	-	40.290.207.188	40.290.207.188

Thông tin chi tiết các khoản vay:

(i) Vay Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín

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

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 đến ngày 26/03/2026; Bảo đảm khoản vay: Tài sản đảm bảo.

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

+ Hợp đồng tín dụng số 0808/HMTC/9634 ngày 29/05/2025. Hạn mức tín dụng: 50 tỷ VND. Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh; Lãi suất vay: 7,3%/năm. Thời hạn vay: 12 tháng; Bảo đảm khoản vay: Ba tài khoản Tiền gửi trị giá 53.571.268.331 VND tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín.

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

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

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

- Hợp đồng vay vốn số 02/2025/HĐVV/HT-HAD ngày 20/05/2025. Số tiền vay: 1.350.000.000 VND, thời hạn: 9 tháng, lãi suất 8,2%. Khoản vay không có tài sản đảm bảo

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

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

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

(v) Khoản vay Ngân hàng TMCP Quân Đội

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

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

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

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

(vi) **Khoản vay Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn Thương 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.

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

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

1. Vay bà Nguyễn Thị Thu Thủy

- Khoản vay của Công ty TNHH Sử dụng Bất động sản RE-G

- Hợp đồng vay ngày 03/11/2023, Phụ lục hợp đồng ngày 31/12/2024, Lãi suất 1%/năm và không có tài sản đảm bảo. Số tiền vay giải ngân: 3.238.500 HUF.
- Hợp đồng vay ngày 27/09/2024, Phụ lục hợp đồng ngày 31/12/2024, Lãi suất 1%/năm và không có tài sản đảm bảo. Số tiền vay giải ngân: 5.000.000 HUF.
- Hợp đồng vay ngày 03/07/2024, Phụ lục hợp đồng ngày 31/12/2024, Lãi suất 1%/năm và không có tài sản đảm bảo. Số tiền vay giải ngân: 1.333.500 HUF.
- Hợp đồng vay ngày 18/04/2024, Phụ lục hợp đồng ngày 31/12/2024, Lãi suất 1%/năm và không có tài sản đảm bảo. Số tiền vay giải ngân: 3.880.700 HUF.
- Hợp đồng vay ngày 14/12/2023, Phụ lục hợp đồng ngày 31/12/2024, Lãi suất 1%/năm và không có tài sản đảm bảo. Số tiền vay giải ngân: 5.628.000 HUF.
- Khoản vay của Công ty TNHH Sử dụng Bất động sản RE-G theo hợp đồng vay ngày 12/01/2025, không lãi suất và không có tài sản đảm bảo Thời hạn trả nợ: 31/12/2025 số tiền vay giải ngân: 11.400.000 HUF.
- Hợp đồng ký ngày 10/05/2023 và phụ lục hợp đồng ký ngày 31/12/2024 giữa Nguyễn Thị Thu Thủy (bên cho vay) và TLG International Kft. Số tiền vay giải ngân: 142.500.000 HUF; Lãi suất: 1%/năm; Thời hạn trả nợ: 31/12/2026; Tài sản đảm bảo: Tín chấp.

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

- Hợp đồng vay ngày 03/11/2023, Phụ lục hợp đồng ngày 31/12/2024, thời hạn vay tới ngày 31/12/2026, lãi suất vay 1%/năm và không có tài sản đảm bảo số tiền vay giải ngân: 661.607.978 HUF.
- Hợp đồng vay ngày 18/12/2023, Phụ lục hợp đồng ngày 31/12/2024, thời hạn vay tới ngày 31/12/2026, lãi suất vay 1%/năm và không có tài sản đảm bảo số tiền vay giải ngân: 15.000 EUR.
- Hợp đồng vay ngày 12/03/2024, Phụ lục hợp đồng ngày 31/12/2024, thời hạn vay tới ngày 31/12/2026, lãi suất vay 1%/năm và không có tài sản đảm bảo số tiền vay giải ngân: 65.000 EUR.

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

3. Khoản vay cá nhân của Công ty Cổ phần Thăng Long Phú Thọ là các hợp đồng vay cá nhân mục đích đầu tư xây dựng dự án Khu du lịch, Biệt thự sinh thái nghỉ dưỡng Vườn Vua tại các xã: Trung Nghĩa, Đồng Luận, Đồng Trung, huyện Thanh Thủy, tỉnh Phú Thọ, lãi suất 0%, hình thức đảm bảo khoản vay là Tín Chấp với thời hạn là 36 tháng.

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

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

(ix) Khoản vay Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Đồng Đa theo hợp đồng cho vay dự án đầu tư số 413/2025-HĐCVTLNHCT126-THANGLONG ngày 08/07/2025. Hạn mức tín dụng: 5.832.000.000 VND. Mục đích vay: Thanh toán tiền mua 01 xe ô tô Lexus LM500H 6seats CD; Lãi suất vay: 6,7%/năm. Thời hạn vay: 60 tháng. Bảo đảm khoản vay: Tài sản đảm bảo là xe ô tô Lexus LM500H 6seats CD.

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

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

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

4.22 Vốn chủ sở hữu

4.22.1 Bảng đối chiếu biến động Vốn chủ sở hữu

	VND	VND	Thặng dư vốn cổ phần	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	LNST chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	1.936.062.050.000	15.000.000.000	-	-	7.150.700.951	1.065.033.362	344.796.278.790	278.685.839.535	2.582.759.902.638
Tăng trong năm									
- Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	-	176.551.010.179	(226.330.850)	176.324.679.329
- Tặng do mua Công ty CP Bất động sản Hoa Anh Đào	-	-	-	-	-	-	342.271.900	60.005.476.615	60.347.748.515
Giảm trong năm									
- Giảm do tăng tỷ lệ đầu tư vào Công ty CP Thăng Long Phú Thọ	-	-	-	-	-	-	(485.619.803.272)	(239.060.196.728)	(724.680.000.000)
Số dư cuối năm trước	1.936.062.050.000	15.000.000.000	-	-	7.150.700.951	1.065.033.362	36.069.757.597	99.404.788.572	2.094.752.330.482
Số dư đầu năm nay	1.936.062.050.000	15.000.000.000	-	-	7.150.700.951	1.065.033.362	36.069.757.597	99.404.788.572	2.094.752.330.482
Tăng trong năm									
- Lãi trong năm	-	-	-	-	-	-	74.384.894.383	-	74.384.894.383
- Tặng vốn trong năm	-	-	-	-	-	-	-	4.900.000.000	4.900.000.000
- Tặng khác	-	-	-	-	-	-	-	850.989.296	850.989.296
Giảm trong năm									
- Lỗ trong năm	-	-	-	-	-	-	-	(2.630.109.617)	(2.630.109.617)
Tăng/Giảm do chênh lệch tỷ giá do chuyển đổi BCTC	-	-	-	(5.346.831.998)	-	-	3.437.746.321	-	(1.909.085.677)
Số dư cuối năm nay	1.936.062.050.000	15.000.000.000	(5.346.831.998)	(5.346.831.998)	7.150.700.951	1.065.033.362	113.892.398.301	102.525.668.251	2.170.349.018.867

4.22.2 Chi tiết vốn đầu tư của Chủ sở hữu

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị VND	Tỷ lệ %	Giá trị VND	Tỷ lệ %
Ông Nguyễn Phúc Long	381.100.930.000	19,68%	381.100.930.000	19,68%
Ông Nguyễn Văn Nghĩa	94.680.330.000	4,89%	208.627.850.000	10,78%
Ông Park Jin Ku	176.702.940.000	9,13%	176.702.940.000	9,13%
Vốn góp các cổ đông khác	1.283.577.850.000	66,30%	1.169.630.330.000	60,41%
Cộng	1.936.062.050.000	100%	1.936.062.050.000	100%

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
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

4.22.4 Cổ phiếu

	Số cuối năm Cổ phiếu	Số đầu năm 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
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Cổ phiếu phổ thông	-	-
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	193.606.205	193.606.205
Cổ phiếu phổ thông	193.606.205	193.606.205
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
<i>Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (10.000 đồng/Cổ phiếu)</i>		

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

5.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu bán hàng hoá	630.213.310.458	890.130.546.727
Doanh thu cung cấp dịch vụ	150.260.424.254	270.567.835.583
Doanh thu kinh doanh bất động sản	291.695.741.236	334.961.761.507
	1.072.169.475.948	1.495.660.143.817
Doanh thu phát sinh trong năm với các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 7.3)	1.211.946.117	872.727.264

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 cung cấp dịch vụ	73.227.227.308	147.951.759.521
Giá vốn kinh doanh bất động sản	187.415.538.930	213.616.119.974
Cộng	864.747.901.224	1.239.733.978.963

5.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	65.146.403.262	78.671.920.880
Lãi bán các khoản đầu tư	-	41.868.429.724
Cộng	65.146.403.262	120.540.350.604

5.4 Chi phí tài chính

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền vay	45.176.542.696	4.201.904.814
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính	412.725.800	81.900.588.059
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	-	(39.896.681)
Chi phí tài chính khác	169.373	12.000.000
Cộng	45.589.437.869	86.074.596.192
Doanh thu phát sinh trong năm với các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 7.3)	254.323.288	-

5.5 Chi phí bán hàng

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nhân viên	452.951.816	245.583.540
Chi phí hoa hồng môi giới	2.248.046.244	7.381.587.300
Các khoản chi phí bán hàng khác	8.577.444.960	1.558.913.544
Cộng	11.278.443.020	9.186.084.384

5.6 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nhân viên quản lý	17.159.438.062	13.135.387.202
Chi phí khấu hao TSCĐ	3.090.315.168	1.750.500.065
Chi phí dự phòng	6.267.826.375	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	11.990.727.716	9.866.138.536
Lợi thế thương mại	63.795.215.566	4.413.116.615
Cộng	102.303.522.887	29.165.142.418

5.7 Thu nhập khác

	Năm nay VND	Năm trước VND
Thu tiền phạt hợp đồng	1.823.536.464	-
Các khoản khác	1.788.897.396	1.883.467.824
Cộng	3.612.433.860	1.883.467.824

5.8 Chi phí khác

	Năm nay VND	Năm trước VND
Các khoản phạt vi phạm hành chính và chậm nộp	5.881.985.538	4.473.928.417
Các khoản khác	6.434.864.357	11.664.988.791
Cộng	12.316.849.895	16.138.917.208

5.9 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành	33.028.544.917	61.460.563.751
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	33.028.544.917	61.460.563.751

5.10 Lãi cơ bản/Lãi suy giảm trên cổ phiếu

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	74.384.894.383	176.551.010.179
Lợi nhuận hoặc (Lỗ) phân bổ cho cổ đông phổ thông	74.384.894.383	176.551.010.179
Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-
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	384	912
Cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm (i)	243.606.205	19.360.620
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	170	829

(i) Theo Nghị quyết ĐHĐCĐ năm 2025 số 01/2025/NQ/ĐHĐCĐ-TIG ngày 13/05/2025, Công ty dự kiến chào bán 193.606.205 Cổ phiếu ra công chúng cho Cổ đông hiện hữu để và chào bán 50.000.000 Cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp.

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

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	1.010.426.914.899	419.440.375.621
	1.010.426.914.899	419.440.375.621

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	675.111.721.648	715.092.478.565
	675.111.721.648	715.092.478.565

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 hợp nhất giữa niên độ và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất 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
Hội đồng quản trị		1.967.063.700	1.550.512.700
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
Ban Kiểm soát		96.000.000	96.000.000
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
Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng		254.789.600	231.042.400
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
Tổng cộng:		2.187.706.200	1.758.190.200

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

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

	Nội dung	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ			
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản và Năng lượng tái tạo Việt Nam	Doanh thu cho thuê xe	630.000.000	-
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	196.363.632	196.363.632
	Doanh thu cho văn phòng	-	480.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Đầu tư tài chính Việt Nam	Dịch vụ nghỉ dưỡng	189.218.853	-
		1.211.946.117	872.727.264
Chi phí hoạt động tài chính			
Công ty CP phân phối HDE	Lãi vay	254.323.288	-
		254.323.288	-
Các giao dịch khác			
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 phân phối HDE	Vay tiền	27.500.000.000	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản và Năng lượng tái tạo Việt Nam	Mua hàng hóa	45.797.333.000	-
	Thi công xây dựng	3.128.124.000	-
		78.943.933.740	262.519.646.481
Số dư các khoản phải thu/(phải trả) với các bên liên quan khác			
		Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Phải thu khách hàng			
Công ty CP phân phối HDE		54.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản và Năng lượng tái tạo Việt Nam		99.000.000	-
		153.000.000	-
		Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Trả trước cho người bán ngắn hạn			
Công ty CP SX và XNK Hà Nội		294.467.864	115.831.478
		294.467.864	115.831.478

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Phải trả người bán ngắn hạn		
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản và Năng lượng tái tạo Việt Nam	42.534.417.271	148.843.701
	42.534.417.271	148.843.701
Người mua trả tiền trước ngắn hạn		
Công ty CP SX và XNK Hà Nội	48.000.000	-
	48.000.000	-
Người mua trả tiền trước dài hạn		
Công ty CP SX và XNK Hà Nội	-	264.000.000
	-	264.000.000
Chi phí phải trả ngắn hạn		
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản và Năng lượng tái tạo Việt Nam	73.085.108	73.085.108
	73.085.108	73.085.108
Phải trả ngắn hạn khác		
Công ty Cổ phần Phân phối HDE	254.323.288	-
	254.323.288	-
Phải trả dài hạn khác		
Công ty Cổ phần Phân phối HDE	45.000.000.000	45.000.000.000
Công ty Cổ phần Sản xuất và Xuất Nhập Khẩu Hà Nội	40.000.000.000	40.000.000.000
	85.000.000.000	85.000.000.000
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn		
Công ty TNHH Bất động sản Cavaland	8.195.516.613	-
	8.195.516.613	-

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn		
Công ty TNHH Bất động sản Cavaland	-	25.907.377.560
Bà Hồ Thanh Hương	-	14.382.829.628
	-	40.290.207.188

7.4. Nợ tiềm tàng

Như đã trình bày tại Thuyết minh 4.19 – “Vay và nợ thuê tài chính”, Công ty Cổ phần Đầu tư Thăng Long Phú Thọ (Công ty Con) đang ghi nhận các khoản vay cá nhân không lãi suất phát sinh từ năm 2021 và 2022 để thực hiện dự án. Mặc dù các hợp đồng vay (thời hạn 12-36 tháng) đã hết hạn vào ngày 31/02/2025 với tổng dư nợ gốc hơn 218 tỷ đồng, việc thanh toán vẫn chưa được thực hiện. Trong trường hợp các cá nhân có yêu cầu và cung cấp bằng chứng về nghĩa vụ thanh toán (bao gồm cả gốc và lãi), Công ty sẽ phải thực hiện chi trả tương ứng. Điều này làm phát sinh các khoản nợ tiềm tàng trọng yếu về chi phí lãi vay và nợ gốc trong tương lai.

7.5. Thông tin về bộ phận

Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý

Năm nay

Chỉ tiêu	Việt Nam VND	Hungary VND	Tổng cộng VND
1. Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	1.040.362.191.836	31.807.284.112	1.072.169.475.948
2. Tài sản bộ phận	4.022.685.054.082	57.304.954.396	4.079.990.008.478
3. Tổng chi phí đã phát sinh để mua TSCĐ (theo vị trí của TSCĐ)	23.429.751.401	-	23.429.751.401

Năm trước, Công ty không phát sinh doanh thu tại nước Hungary nên không có báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Năm nay	Chi tiêu	Kinh doanh bán hàng hóa VND	Cung cấp dịch vụ VND	Kinh doanh BĐS VND	Tổng bộ phận đã báo cáo VND	Các khoản loại trừ VND	Tổng cộng toàn Công ty VND
1.	Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	630.213.310.458	54.029.797.776	291.695.741.236	975.938.849.470	-	975.938.849.470
2.	Doanh thu thuần từ bán hàng cho các bộ phận khác	-	32.949.626.511	-	32.949.626.511	-	-
3.	Khấu hao và chi phí phân bổ	-	13.045.515.347	-	13.045.515.347	-	13.045.515.347
4.	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	26.108.175.472	33.869.173.567	422.824.114.192	482.801.463.231	-	482.801.463.231
3.	Tổng chi phí đã phát sinh để mua TSCĐ	-	23.429.751.401	-	23.429.751.401	-	23.429.751.401
5.	Tài sản bộ phận	1.266.787.715.585	108.604.948.455	714.490.005.615	2.089.882.669.655	-	2.089.882.669.655
6.	Tài sản không phân bổ	-	-	-	1.990.107.338.823	-	1.990.107.338.823
Tổng Tài sản					4.079.990.008.478	-	4.079.990.008.478
8.	Nợ phải trả bộ phận	295.640.237.943	25.345.993.183	1.588.654.758.485	1.909.640.989.611	-	1.909.640.989.611
9.	Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	-	-	-
Tổng Nợ phải trả					1.909.640.989.611	-	1.909.640.989.611
Năm trước	Chi tiêu	Kinh doanh bán hàng hóa VND	Cung cấp dịch vụ VND	Kinh doanh BĐS VND	Tổng bộ phận đã báo cáo VND	Các khoản loại trừ VND	Tổng cộng toàn Công ty VND
1.	Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	373.141.593.624	224.715.624.729	48.929.943.713	646.787.162.066	-	646.787.162.066
2.	Doanh thu thuần từ bán hàng cho các bộ phận khác	-	-	-	-	-	-
3.	Khấu hao và chi phí phân bổ	-	5.924.638.055	-	5.924.638.055	-	5.924.638.055
4.	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	11.964.447.259	120.222.135.302	32.452.625.291	164.639.207.852	-	164.639.207.852
3.	Tổng chi phí đã phát sinh để mua TSCĐ	-	7.695.439.644	-	7.695.439.644	-	7.695.439.644
5.	Tài sản bộ phận	1.315.146.177.593	792.015.417.090	172.454.718.379	2.279.616.313.063	-	2.279.616.313.063
6.	Tài sản không phân bổ	-	-	-	1.929.960.060.128	-	1.929.960.060.128
Tổng Tài sản					4.209.576.373.191	-	4.209.576.373.191
8.	Nợ phải trả bộ phận	868.396.877.185	522.971.306.613	113.872.618.457	1.505.240.802.255	-	1.505.240.802.255
9.	Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	-	-	-
Tổng Nợ phải trả					1.505.240.802.255	-	1.505.240.802.255

7.6. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất 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

