CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ THĂNG LONG

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ THĂNG LONG
DN: C=VN, S=Hà Nội, L="Tầng 8, tháp B, tòa nhà Sông Đà, đường Phạm Hùng - Phường Mỹ Đình 1 - Quận Nam Từ Liêm - Hà Nội", O=CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ THĂNG LONG, OU=CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ THĂNG LONG, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ THĂNG LONG, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0101164614
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2026.10.30 23:28:32+07'00'
Foxit PDF Editor Version: 12.1.1

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ THĂNG LONG

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

NỘI DUNG

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

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long hoạt động theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0101164614. Đăng ký lần đầu ngày 27 tháng 7 năm 2001 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà nội cấp. Đăng ký thay đổi lần thứ 33 ngày 05 tháng 06 năm 2026.

Hội đồng Quản trị	
Ông Nguyễn Phúc Long	Chủ tịch Hội đồng quản trị
Ông Hồ Ngọc Hải	Ủy viên Hội đồng quản trị
Ông Đặng Văn Giáp	Ủy viên Hội đồng quản trị
Bà Đào Thị Thanh	Ủy viên Hội đồng quản trị
Ông Nguyễn Viết Việt	Ủy viên Hội đồng quản trị
Ông Dương Quang Trung	Ủy viên Hội đồng quản trị
Ban Giám đốc	
Ông Hồ Ngọc Hải	Tổng giám đốc
Bà Đào Thị Thanh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Minh Quân	Phó Tổng Giám đốc
Ban Kiểm soát	
Ông Vũ Ngọc Anh	Trưởng ban Kiểm soát
Bà Nguyễn Thị Ánh Tuyết	Thành viên Ban Kiểm soát
Bà Trần Thị Thúy Hằng	Thành viên Ban Kiểm soát
Kế toán tài chính	
Bà Nguyễn Thị Thanh Hương	Kế toán trưởng
Trụ sở đăng ký	Tầng 8, tháp B Toà nhà Sông Đà, đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm, TP Hà Nội

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng long("Công ty") phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 30/09/2026, kết quả kinh doanh hợp nhất, lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất, Ban Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất hay không;

- Lập và trình bày các báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và các quy định có liên quan hiện hành;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

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

Cam kết khác

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

PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Chúng tôi phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm, báo cáo này đã phản ánh trung và thực hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30/09/2026, kết quả kinh doanh hợp nhất, lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ THĂNG LONG
Thanglong Invest Group
MSDN: 0101164614

Đại diện pháp luật
Nguyễn Phúc Long

Hà Nội, ngày 28 tháng 10 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

TÀI SẢN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**1.693.418.920.651**	**1.620.144.319.192**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	5.1	**236.877.527.357**	**19.905.637.699**
1. Tiền	111		236.846.527.357	19.875.637.699
2. Các khoản tương đương tiền	112		31.000.000	30.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**	5.2	**405.476.810.206**	**571.834.423.021**
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123		405.476.810.206	571.834.423.021
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**472.226.469.343**	**421.497.397.210**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	224.720.705.119	259.042.486.083
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	241.608.347.786	148.928.369.233
5. Phải thu ngắn hạn khác	135	5.5	12.165.242.813	19.794.368.269
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.6	(6.267.826.375)	(6.267.826.375)
IV. Hàng tồn kho	**140**	5.7	**569.625.206.326**	**587.678.905.691**
1. Hàng tồn kho	141		569.625.206.326	587.678.905.691
VI. Tài sản ngắn hạn khác	**160**		**9.212.907.419**	**19.227.955.571**
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	5.8	787.484.329	3.242.201.327
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		4.304.378.376	12.414.653.379
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	5.15	4.121.044.714	3.571.100.865
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**2.266.630.743.556**	**2.459.845.689.286**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**271.822.654.919**	**320.929.082.909**
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		71.667.032.269	120.927.660.259
5. Phải thu dài hạn khác	215	5.6	200.155.622.650	200.001.422.650
II. Tài sản cố định	**220**		**124.855.610.367**	**135.245.609.422**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.10	124.775.054.811	135.245.609.422
- Nguyên giá	*222*		*216.127.422.810*	*215.498.922.810*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*223*		*(91.352.367.999)*	*(80.253.313.388)*
3. Tài sản cố định vô hình	227	5.11	80.555.556	-
- Nguyên giá	*228*		*526.345.556*	*446.504.252*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*229*		*(445.790.000)*	*(446.504.252)*
IV. Bất động sản đầu tư	**240**	5.12	**96.221.774.845**	**96.225.883.389**
- Nguyên giá	*241*		*146.752.895.620*	*146.759.624.020*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*242*		*(50.531.120.775)*	*(50.533.740.631)*
V. Tài sản dở dang dài hạn	**250**		**346.099.266.494**	**310.343.048.001**
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	5.9	346.099.266.494	310.343.048.001
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	**260**	5.2	**883.993.580.750**	**1.005.915.415.508**
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		-	281.741.171.508
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		255.073.580.750	27.544.244.000
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	265		628.920.000.000	696.630.000.000
VII. Tài sản dài hạn khác	**270**		**543.637.856.181**	**591.186.650.057**
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	5.8	20.762.807.802	21.900.578.381
5. Lợi thế thương mại	279		522.875.048.379	569.286.071.676
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**280**		**3.960.049.664.207**	**4.079.990.008.478**

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 TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

(Tiếp theo)

NGUỒN VỐN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**1.785.025.870.305**	**1.909.640.989.611**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**1.067.104.517.064**	**1.223.968.558.461**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.13	113.398.251.301	129.276.487.633
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.14	58.032.370.132	21.433.559.860
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn	314	5.15	18.223.444.182	33.359.259.010
5. Phải trả người lao động	315		4.368.640.759	6.916.992.260
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	5.16	74.104.972.872	72.057.158.894
10. Phải trả ngắn hạn khác	320	5.17	143.870.043.260	145.750.508.922
11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	5.19	646.915.215.869	808.019.400.983
12. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322		1.775.028.444	738.640.654
13. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		6.416.550.245	6.416.550.245
II. Nợ dài hạn	**330**		**717.921.353.241**	**685.672.431.150**
1. Phải trả người bán dài hạn	331		45.904.716	-
4. Chi phí phải trả dài hạn	334	5.16	293.203.661	293.203.661
7. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337	5.18	241.021.490.380	248.029.208.804
8. Phải trả dài hạn khác	338	5.17	190.120.000.000	190.120.000.000
9. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	5.19	286.440.754.484	247.230.018.685
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**	5.20	**2.175.023.793.902**	**2.170.349.018.867**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.936.062.050.000	1.936.062.050.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	*411a*		*1.936.062.050.000*	*1.936.062.050.000*
2. Thặng dư vốn	412		15.000.000.000	15.000.000.000
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		(3.818.127.128)	(5.346.831.998)
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		7.150.700.951	7.150.700.951
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		1.065.033.362	1.065.033.362
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		119.694.540.918	113.892.398.301
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ	*420a*		*113.892.398.301*	*39.507.503.918*
- LNST chưa phân phối kỳ này	*420b*		*5.802.142.617*	*74.384.894.383*
11. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		99.869.595.799	102.525.668.251
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**3.960.049.664.207**	**4.079.990.008.478**

Hà Nội, ngày 28 tháng 10 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Đại diện pháp luật
Lê Thị Vân	Nguyễn Thị Thanh Hương	Nguyễn Phúc Long

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ THĂNG LONG
Tháp B, tòa nhà Sông Đà, đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Quý III năm 2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	Quý III		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	**105.610.778.806**	**170.863.372.040**	**404.094.353.929**	**810.382.859.773**
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**10**		**105.610.778.806**	**170.863.372.040**	**404.094.353.929**	**810.382.859.773**
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	65.255.806.166	145.475.303.566	309.734.046.034	694.644.754.454
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**20**		**40.354.972.640**	**25.388.068.474**	**94.360.307.895**	**115.738.105.319**
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21	6.3	-	-	-	-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	6.4	20.781.305.251	21.669.532.875	69.343.271.267	57.548.830.439
8. Chi phí tài chính	23	6.5	15.552.506.692	*7.178.243.983*	45.391.860.727	20.231.391.248
- Trong đó: Chi phí đi vay	*24*		15.808.572.916	*5.845.875.102*	45.391.860.727	*18.708.241.054*
9. Chi phí bán hàng	25	6.6	11.587.562.738	3.747.810.770	18.020.333.167	4.137.372.454
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.6	25.002.212.710	23.346.300.442	72.459.041.667	76.228.916.114
11. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	27	6.6				2.835.293
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	**30**		**8.993.995.751**	**12.785.246.154**	**27.832.343.601**	**72.692.091.235**
12. Thu nhập khác	31	6.7	19.057.757	1.066.985.947	789.275.941	4.758.618.047
13. Chi phí khác	32	6.7	2.123.072.768	5.836.187.693	7.853.459.307	9.564.070.652
14. Lợi nhuận khác	**40**		**(2.104.015.011)**	**(4.769.201.746)**	**(7.064.183.366)**	**(4.805.452.605)**
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**50**		**6.889.980.740**	**8.016.044.408**	**20.768.160.235**	**67.886.638.630**
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.8	4.571.858.377	5.384.379.018	14.966.017.618	22.522.140.409
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52				-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**60**		**2.318.122.363**	**2.631.665.390**	**5.802.142.617**	**45.364.498.221**
19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		1.364.026.266	38.258.730.164	5.117.796.667	46.878.232.141
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		1.533.632.369	(102.283.907)	684.345.950	(1.513.733.920)
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**70**	6.9	**7**	**14**	**7**	**234**
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	**71**					

Hà Nội, ngày 28 tháng 10 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Đại diện pháp luật
Lê Thị Vân	Nguyễn Thị Thanh Hương	Nguyễn Phúc Long

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	Kỳ này	Kỳ trước
I. Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	**01**	**6.889.980.740**	**67.886.638.630**
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02	11.099.054.611	57.403.727.514
- Các khoản dự phòng	03	1.036.387.790	6.385.231.095
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05	(20.781.305.251)	(57.548.830.439)
- Chi phí đi vay	06	15.552.506.692	18.708.241.054
3. Lợi nhuận từ HĐKD trước thay đổi vốn lưu động	**08**	**13.796.624.582**	**92.835.007.854**
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	43.433.331.400	57.549.277.972
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	18.053.699.365	27.466.843.317
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	43.687.283.854	(380.582.708.376)
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12	3.592.487.577	(1.724.473.278)
- Chi phí đi vay đã trả	14	(15.552.506.692)	(59.949.966.748)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(37.020.312.177)	(61.081.484.436)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**	**69.990.607.909**	**(325.487.503.695)**
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1.Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	36.464.559.797	(140.567.871.389)
3.Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(379.149.716.024)	(164.000.000.000)
4.Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	545.607.328.839	89.875.079.187
6.Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	54.211.834.758	-
7.Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	21.146.668.076	60.471.462.157
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**	**278.280.675.446**	**(154.221.330.045)**
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1.Tiền thu từ đi vay	33	425.233.643.934	671.155.198.255
2.Tiền trả nợ gốc vay	34	(556.533.037.631)	(454.819.866.772)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**	**(131.299.393.697)**	**216.335.331.483**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	**50**	**216.971.889.658**	**(263.373.502.257)**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**	**19.905.637.699**	**287.232.418.064**
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	**70**	**236.877.527.357**	**23.858.915.807**

Hà Nội, ngày 28 tháng 10 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Đại diện pháp luật
Lê Thị Vân	Nguyễn Thị Thanh Hương	Nguyễn Phúc Long

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

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

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1 Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long hoạt động theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0101164614. Đăng ký lần đầu ngày 27 tháng 7 năm 2001 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà nội cấp. Đăng ký thay đổi lần thứ 33 ngày 05 tháng 06 năm 2026.

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

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

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

4. Chu kỳ kinh doanh thông thường

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

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

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

6 Cấu trúc doanh nghiệp

6.1 Các công ty con của công ty tính tại thời điểm 30/09/2026

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

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

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

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

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

III CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1 Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh .

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

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

3. Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính riêng của Công ty và Báo cáo tài chính của Công ty con do Công ty kiểm soát. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các Công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ các hoạt động của các Công ty này.

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

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

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

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

VI CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1 Công cụ tài chính

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

Ghi nhận ban đầu

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

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

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

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

2 Các giao dịch bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Lợi thế thương mại

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

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

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

5 Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

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

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

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

5.2 Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh là chứng khoán do công ty nắm giữ cho mục đích kinh doanh tức là mua để bán lại. Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua cộng các chi phí liên quan trực tiếp. Sau ghi nhận ban đầu, chứng khoán được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh. Dự phòng được lập khi giá thị trường của chứng khoán kinh doanh thấp hơn giá trị ghi sổ. Sau khi khoản dự phòng này được lập, nếu giá trị thị trường của chứng khoán kinh doanh tăng lên thì khoản dự phòng sẽ được hoàn nhập. Khoản dự phòng được hoàn nhập trong phạm vi không làm giá trị ghi sổ của các chứng khoán hiện có vượt quá giá trị ghi sổ khi giả định không có khoản dự phòng nào được ghi nhận.

5.3 Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

5.4 Các khoản cho vay

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

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

5.5 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

6 Nguyên tắc kế toán Nợ phải thu

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

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

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

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

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

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

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

7 Nguyên tắc kế toán Hàng tồn kho

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

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân.

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

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

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

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

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

9. Nguyên tắc kế toán bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11 Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả

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

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

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

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

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

12 Nguyên tắc kế toán Chi phí phải trả

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

13 Nguyên tắc kế toán Vốn chủ sở hữu

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

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

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

14 Nguyên tắc kế toán Doanh thu

Doanh thu bán hàng:

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

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

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

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Thu nhập khác

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

- Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý TSCĐ;

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

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

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 30/09/2026

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

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Tiền mặt tại quỹ	68.348.818.995	14.831.363.416
Tiền gửi không kỳ hạn	168.497.708.362	5.044.274.283
Tiền đang chuyển	-	-
Các khoản tương đương tiền	31.000.000	30.000.000
Tổng	**236.877.527.357**	**19.905.637.699**

5.2 Các khoản đầu tư tài chính

a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/09/2026 (VND)			01/01/2026 (VND)		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
Ngắn hạn	**405.476.810.206**	**405.476.810.206**	-	**571.834.423.021**	**571.834.423.021**	-
- Tiền gửi có kỳ hạn	332.454.687.552	332.454.687.552		492.900.000.295	492.900.000.295	
- Trái phiếu	-	-		-	-	
- Cho vay	73.022.122.654	73.022.122.654	-	78.934.422.726	78.934.422.726	-
Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Nông Nghiệp Hà Nội	6.000.000.000	6.000.000.000		6.000.000.000	6.000.000.000	
Công ty TNHH Kỹ thuật Xây dựng Hà Nội	826.720.100	826.720.100		826.720.100	826.720.100	
Công ty CP Đầu tư Tài chính Kim Lân	16.000.000.000	16.000.000.000		16.000.000.000	16.000.000.000	
Lãi dự thu của tiền gửi, tiền cho vay, trái phiếu	1.321.426.493	1.321.426.493		48.016.454.965	48.016.454.965	
Đối tượng khác	48.873.976.061	48.873.976.061		8.091.247.661	8.091.247.661	
	-	-				
- Các khoản đầu tư khác	-	-		-	-	
Dài hạn	**628.920.000.000**	**628.920.000.000**	-	**696.630.000.000**	**696.630.000.000**	-
- Tiền gửi có kỳ hạn	-	-		-	-	
- Trái phiếu	300.000.000.000	300.000.000.000		300.000.000.000	300.000.000.000	
- Cho vay	328.920.000.000	328.920.000.000	-	396.630.000.000	396.630.000.000	-
Công ty CP Đầu tư Tài chính Kim Lân	328.920.000.000	328.920.000.000		396.630.000.000	396.630.000.000	
- Các khoản đầu tư khác						
Tổng	**1.034.396.810.206**	**1.034.396.810.206**	-	**1.268.464.423.021**	**1.268.464.423.021**	-

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

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 30/09/2026

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

5.2 Các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)

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

	30/09/2026 (VND)			01/01/2026 (VND)		
	Giá trị ghi sổ	Giá trị theo phương phá	Giá hợp lý	Giá trị ghi sổ	Giá trị theo phương phá	Giá hợp lý
Đầu tư vào công ty liên kết						
Công ty CP Đầu tư Phát triển Bất động sản và Năng lượng tái tạo Việt Nam				108.550.980.352	108.550.980.352	
Công ty CP Quốc tế TIG Global				30.004.756.730	30.004.756.730	
Công ty CP Phân phối HDE				78.783.118.219	78.783.118.219	
Công ty CP Sản xuất và Xuất nhập khẩu Hà Nội				64.402.316.207	64.402.316.207	
Tổng	-	-	-	**281.741.171.508**	**281.741.171.508**	-

	30/09/2026 (VND)			01/01/2026 (VND)		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác						
Công ty CP Đầu tư HDE Holdings	27.544.244.000			27.544.244.000	27.544.244.000	
tái tạo Việt Nam	88.399.998.000	88.399.998.000				
Công ty CP Quốc tế TIG Global	23.750.000.000	23.750.000.000				
Công ty CP Phân phối HDE	62.479.338.750	62.479.338.750				
Công ty CP Sản xuất và Xuất nhập khẩu Hà Nội	52.900.000.000	52.900.000.000				
Tổng	**255.073.580.750**	**227.529.336.750**	-	**27.544.244.000**	**27.544.244.000**	-

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

Chứng khoán kinh doanh

	30/09/2026 (VND)			01/01/2026 (VND)		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	iá trị dự phòn	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
- Cổ phiếu						
Tổng	-		-	-		-

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

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 30/09/2026

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

5.3 Phải thu khách hàng ngắn hạn

	30/09/2026 VND		01/01/2026 VND	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Công ty CP Thương mại Sản xuất và Đầu tư Hà Thành	33.895.269.925		60.144.611.927	
Các khách hàng khác	190.825.435.194		198.897.874.156	
Tổng	**224.720.705.119**		**259.042.486.083**	
Trong đó:				
Phải thu khách hàng là các bên liên quan		**724.199.998**		**153.000.000**
(Chi tiết tại thuyết minh số 7.1)				

5.4 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	30/09/2026 VND		01/01/2026 VND	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
a. Ngắn hạn	**241.608.347.786**	**-**	**148.928.369.233**	**-**
Công ty CP Đầu tư và Thương mại Xuất nhập	15.000.000.000		37.200.000.000	
Công ty CP Dây cáp Điện HDE Việt nam	500.000.000		12.200.000.000	
Cong ty CP Đầu tư HDE Holdings	85.512.342.318		15.298.629.191	
Công ty CP TIG Holdings	67.600.000.000		46.600.000.000	
Công ty CP Đầu tư phát triển Bất động sản và Năng lượng tái tạo Việt Nam	56.352.782.379		-	
Các khách hàng khác	16.643.223.089		37.629.740.042	
a. Dài hạn	**71.667.032.269**	**-**	**120.927.660.259**	**-**
Công ty CP Đầu tư HDE Holdings	58.104.649.864		110.624.649.864	
Công ty CP Đầu tư TIG Holdings	9.003.010.395		10.303.010.395	
Các khách hàng khác	4.559.372.010			
Tổng	**313.275.380.055**	**-**	**269.856.029.492**	**-**
Trong đó:				
Trả trước cho người bán ngắn hạn là các bên liên quan		**56.514.854.173**		**294.467.864**
(Chi tiết tại thuyết minh số 7.1)				

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

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 30/09/2026

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

5.5 Các khoản phải thu khác

	30/09/2026 VND		01/01/2026 VND	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
Ngắn hạn	**12.165.242.813**	-	**19.794.368.269**	-
- Cầm cố, ký quỹ, ký cược ngắn hạn	10.000.000	-	1.582.297.360	-
- Phải thu khác	8.071.075.578	-	15.954.880.313	-
Dài hạn	**200.155.622.650**	-	**200.001.422.650**	-
- Cầm cố, ký quỹ, ký cược dài hạn	5.310.334.000	-	5.307.334.000	-
Nông nghiệp Hà Nội	32.000.000.000		32.000.000.000	
Phát triển Nhà Hà Nội	3.340.461.000		3.340.461.000	
Công ty TNHH Kỹ thuật Xây dựng Hà Nội	513.627.650		513.627.650	
Công ty CP Sân Golf và nhà ở sinh thái Sơn Thủy Vườn Vua	158.840.000.000		158.840.000.000	
- Phải thu khác	151.200.000		-	
Tổng	**212.320.865.463**	-	**219.795.790.919**	-
Trong đó:				
Số dư các khoản phải thu khác với bên liên quan		-		-
(Chi tiết tại thuyết minh số 7.1)				

5.6 Nợ xấu

	30/09/2026 VND		01/01/2026 VND	
	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi
Công ty Cổ phần Tư vấn - Xây dựng Hoàng Hùng	2.752.435.000	-	2.752.435.000	-
Công ty Cổ phần Bi-Me Thăng Long	3.999.167.524	1.199.750.258	3.999.167.524	1.199.750.258
Công ty TNHH T.A.H.I Việt Nam	1.022.820.156	306.846.047	1.022.820.156	306.846.047
Tổng	**7.774.422.680**	**1.506.596.305**	**7.774.422.680**	**1.506.596.305**

5.7 Hàng tồn kho

	30/09/2026 VND		01/01/2026 VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Hàng mua đang đi trên đường	-	-	-	-
Nguyên liệu, vật liệu	1.146.004.925	-	864.574.122	-
Công cụ dụng cụ	634.896.770	-	2.086.601.366	-
Chi phí SXKD dở dang	495.832.895.755	-	521.403.928.464	-
Hàng hoá	72.011.408.876	-	63.323.801.739	-
Tổng	**569.625.206.326**	-	**587.678.905.691**	-

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

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 30/09/2026

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

5.8 Chi phí chờ phân bổ

		30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn		**787.484.329**	**3.242.201.327**
- Chi phí thuê văn phòng		-	
- Công cụ dụng cụ phân bổ	314.319.923		2.789.220.814
- Chi phí chờ phân bổ khác	473.164.406		452.980.513
Dài hạn		**20.762.807.802**	**21.900.578.381**
- Công cụ dụng cụ phân bổ	10.079.342.014	-	8.804.471.958
- Chi phi thưởng nhân viên về kinh doanh BĐS	10.683.465.788		12.933.621.204
- Chi phí chờ phân bổ khác		-	162.485.219
Tổng		**21.550.292.131**	**25.142.779.708**

5.9 Tài sản dở dang dài hạn

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
a) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	**346.099.266.494**	**310.343.048.001**
Dự án Vườn Vua	10.313.557.717	12.640.754.917
Dự án 108 Nguyễn Trãi	335.785.708.777	296.807.472.134
Dự án khác		894.820.950
b) Đầu tư mua sắm tài sản cố định		-
Tổng	**346.099.266.494**	**310.343.048.001**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 30/09/2026

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

5.10 Tăng giảm tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	TSCĐ khác	Tổng
NGUYÊN GIÁ						
Số dư tại ngày 01/01/2026	**147.822.081.267**	**17.138.740.671**	**38.865.908.234**	**6.848.653.263**	**4.823.539.375**	**215.498.922.810**
Số dư tại ngày 30/09/2026	**147.822.081.267**	**17.708.740.671**	**38.865.908.234**	**6.848.653.263**	**4.882.039.375**	**216.127.422.810**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
Số dư tại ngày 01/01/2026	**46.887.542.323**	**4.972.813.592**	**25.030.906.968**	**1.624.385.433**	**1.737.665.072**	**80.253.313.388**
Khấu hao trong năm	5.903.961.039	1.305.132.831	3.048.598.512	533.399.823	307.962.407	11.099.054.611
Số dư tại ngày 30/09/2026	**52.791.503.362**	**6.277.946.423**	**28.079.505.480**	**2.335.585.197**	**2.045.627.479**	**91.352.367.999**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Số dư tại ngày 01/01/2026	**100.934.538.944**	**12.165.927.079**	**13.835.001.266**	**5.224.267.830**	**3.085.874.303**	**135.245.609.422**
Số dư tại ngày 30/09/2026	**95.030.577.905**	**11.430.794.249**	**10.786.402.754**	**4.513.068.066**	**2.836.411.897**	**124.775.054.811**

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

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 30/09/2026

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

5.11 Tăng giảm tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

	Quyền SD đất	Bản quyền, Bằng phát minh sáng	Phần mềm	Tổng
NGUYÊN GIÁ				
Số dư tại ngày 01/01/2026	-	**305.000.000**	**141.504.252**	**446.504.252**
Giảm khác(do chuyển đổi BCTC)	-	-		
Số dư tại ngày 30/09/2026	-	**384.841.304**	**141.504.252**	**526.345.556**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư tại ngày 01/01/2026	-	**305.000.000**	**141.504.252**	**446.504.252**
Giảm khác(do chuyển đổi BCTC)	-			-
Số dư tại ngày 30/09/2026	-	**304.285.748**	**141.504.252**	**445.790.000**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Số dư tại ngày 01/01/2026	-	-	-	-
Số dư tại ngày 30/09/2026	-	**80.555.556**	-	**80.555.556**

5.12 Tăng giảm bất động sản đầu tư

	Số đầu kỳ	Tăng trong năm do chuyển đổi BCTC	Giảm trong năm do chuyển đổi BCTC	Số cuối kỳ
BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ				
NGUYÊN GIÁ	**68.424.557.490**	-	**(2.619.856)**	**68.421.937.634**
Nhà và quyền sử dụng đất	68.424.557.490		(2.619.856)	68.421.937.634
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ	**50.533.740.631**	-	-	**50.533.740.631**
Nhà và quyền sử dụng đất	50.533.740.631			50.533.740.631
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	**17.890.816.859**	-	-	**17.890.816.859**
Nhà và quyền sử dụng đất	17.890.816.859			17.890.816.859
BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ NẮM GIỮ CHỜ TĂNG GIÁ				
NGUYÊN GIÁ	**78.335.066.530**	-	**(4.108.544)**	**78.330.957.986**
Nhà và quyền sử dụng đất	78.335.066.530		*(4.108.544)*	78.330.957.986
TỔN THẤT DO SUY GIẢM GIÁ TRỊ	-	-	-	-
Nhà và quyền sử dụng đất	-	-	-	-
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	**78.335.066.530**	-	-	**78.330.957.986**
Nhà và quyền sử dụng đất	78.335.066.530	-		78.330.957.986

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

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 30/09/2026

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

5.13 Phải trả người bán ngắn hạn

	30/09/2026VND	01/01/2026VND
Công ty Cổ phần Á Long	18.300.823.223	1.465.750.022
Công ty TNHH Đầu tư Sản xuất Bảo Ngọc Miền Bắc	30.070.336	284.382.091
Công ty CP Tư vấn Xây dựng và Thương mại Thành An	7.476.072.392	7.476.072.392
Công ty CP Đầu tư Phát triển Bất động sản và Năng lượng Tái	-	42.534.417.271
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Trường Sinh Sơn La	6.048.371.896	6.048.371.896
Công ty CP Đầu tư và Giáo dục Đông Dương	6.382.854.794	6.382.854.794
Các nhà cung cấp khác	75.160.058.660	65.084.639.167
Tổng	113.398.251.301	129.276.487.633
Trong đó:		
Phải trả người bán là các bên liên quan (Chi tiết tại thuyết minh số 7.2)	0	42534417271

5.14 Người mua trả trước ngắn hạn

	30/09/2026VND	01/01/2026VND
Công ty CP Mbland Invest	20.000.000.000	20.000.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại sản xuất và Đầu tư Hà Thành	33.895.269.925	
Các khách hàng khác	4.137.100.207	1.433.559.860
Tổng	58.032.370.132	21.433.559.860
Người mua trả trước ngắn hạn (Chi tiết tại thuyết minh số 7.1)	-	48.000.000

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

Đơn vị tính: VND

	01/01/2026	Số phải nộp trong	Số đã nộp trong nă	30/09/2026
Phải nộp	33.359.259.010	60.034.537.017	79.399.329.907	18.223.444.182
Ngắn hạn	33.359.259.010	60.034.537.017	79.399.329.907	18.223.444.182
Thuế giá trị gia tăng	4.752.618.483	33.140.738.038	34.702.594.897	3.190.761.624
Thuế thu nhập doanh nghiệp	26.711.443.530	24.460.889.107	37.020.312.177	14.152.020.460
Thuế thu nhập cá nhân	268.078.397	306.080.007	248.276.388	325.882.016
Thuế tài nguyên	451.360	1.498.000	1.949.360	-
Thuế bảo vệ MT và các loại thuế khác	25.968.457		25.968.457	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp	1.600.698.783	-	1.045.918.701	554.780.082
Dài hạn				
Phải thu	3.571.100.865	-	-	4.121.044.714
Thuế GTGT nộp thừa	8.560.661			8.560.661
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.072.337.806	-		3.072.337.806
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	444.698.964			477.331.483
Các loại thuế khác	16.829.937		514.766.633	531.596.570
Phí, lệ phí và các khoản khác	28.673.497			31.218.194

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

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 30/09/2026

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

5.16 Chi phí phải trả

	31/03/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn	74.104.972.872	72.057.158.894
Chi phí lãi vay phải trả	389.287.426	1.378.179.777
Trích trước chi phí xây dựng Vườn Vua	70.318.979.117	70.318.979.117
Chi phí phải trả khác	3.396.706.329	360.000.000
Dài hạn	293.203.661	293.203.661
Tiền thuê đất phải nộp	293.203.661	293.203.661
Tổng	74.398.176.533	72.350.362.555

5.17 Phải trả khác

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn	143.870.043.260	145.732.767.503
Kinh phí công đoàn	115.185.848	68.929.114
Bảo hiểm xã hội	300.188.385	-
Bảo hiểm y tế	80.106.547	-
Bảo hiểm thất nghiệp	35.191.755	-
Các khoản phải trả khác	143.339.370.725	145.663.838.389
+ Phải trả về hợp tác kinh doanh	120.000.000.000	120.000.000.000
+ Phải trả chi phí lãi vay	16.851.204.073	15.369.120.879
+ Tiền đặt cọc	5.870.075.582	6.465.374.376
+ Phải trả khác	618.091.070	3.829.343.134
Dài hạn	190.120.000.000	190.120.000.000
Nhận ký quỹ, ký cược	60.120.000.000	60.120.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Xuất Nhập Khẩu Thủ	40.000.000.000	40.000.000.000
Công ty Cổ phần Phân phối HDE	45.000.000.000	45.000.000.000
Công ty Cổ phần Thương Mại Sản xuất và Đầu tư Hà Thành	45.000.000.000	45.000.000.000
Phải trả khác		
Tổng	333.990.043.260	335.852.767.503

5.18 Doanh thu chờ phân bổ

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn	0	0
Dự án Vườn Vua	0	0
Dự án Đại Mỗ	0	0
Dài hạn	241.021.490.380	248.029.208.804
Dự án Vườn Vua	238.655.404.198	245.663.122.622
Tòa nhà Viettel Quảng Ngãi	2.366.086.182	2.366.086.182
Tổng	241.021.490.380	248.029.208.804

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 30/09/2026

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

5.19 Vay và nợ thuê tài chính

	30/09/2026 (VND)	Trong năm				01/01/2026 (VND)
		Tăng	Tăng do chuyển đổi BCTC	Giảm	Giảm do chuyển đổi BCTC	
Vay ngắn hạn	**248.625.071.969**	**278.810.427.903**	-	**468.973.392.673**	-	**438.788.036.739**
Ngân hàng TMCP Việt Nam thương tín - CN Hà Nội	50.000.000.000	200.000.000.000		400.000.000.000		250.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu Tư Delta Việt Nam Số 1	7.843.347.000				-	7.843.347.000
Công ty TNHH Hoàng Tử	9.178.652.000				-	9.178.652.000
Công ty Cổ phần Delta Việt Nam	5.817.022.000	2.200.000.000			-	3.617.022.000
Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Đống Đa	20.120.120.000	120.120.000		30.000.000.000		50.000.000.000
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Tài Lộc	32.560.279.537	32.560.279.537		20.000.000.000		20.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư HDE Holdings	550.000.000	10.550.000.000		12.000.000.000	-	2.000.000.000
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	32.570.028.366	32.570.028.366				
Vay cá nhân	89.985.623.066	810.000.000	-	6.973.392.673		96.149.015.739
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thái Hà						
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (VP Bank)						
Vay dài hạn đến hạn trả	**398.290.143.900**	**53.299.625.116**	-	**33.646.789.842**	**1.565.310.400**	**369.231.364.244**
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín (i)	94.461.690.055	52.716.425.116		22.092.335.060		63.837.599.999
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đống Đa (ix)	1.166.400.000	583.200.000		583.200.000		1.166.400.000
Công ty TNHH Bất động sản Cavaland (xi)	8.195.516.613	-		-		8.195.516.613
Vay các cá nhân (viii)	294.466.537.232	-		10.971.254.782	1.565.310.400	296.031.847.632
Vay dài hạn	**286.440.754.484**	**93.123.590.915**	-	**53.912.855.116**	-	**247.230.018.685**
Ngân hàng TMCP Công thương VN - Chi nhánh Đống Đa	3.790.800.000			291.600.000	-	4.082.400.000
Ngân hàng TMCP Sài gòn Thương tín-Chi nhánh Thanh Trì	189.758.849.450	2.409.766.974			-	187.349.082.476
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín - Chi nhánh Hà N(	89.112.935.034	90.713.823.941	-	52.716.425.116	-	51.115.536.209
Ngân hàng TMCP Công thương VN - Chi nhái	3.207.600.000			874.800.000		4.082.400.000
Ngân hàng TMCP Quân đội - Hoàn Kiếm	570.570.000	-	-	30.030.000	-	600.600.000
Tổng	**933.355.970.353**	**425.233.643.934**	-	**556.533.037.631**	**1.565.310.400**	**1.055.249.419.668**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 30/09/2026

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

5.20 Vốn chủ sở hữu

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

Đơn vị tính: VND

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Tổng
Số dư đầu 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**
Tăng vốn điều lệ	-	-	-	-	-	-	4.900.000.000	4.900.000.000
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	-	74.384.894.383	850.989.296	75.235.883.679
Tăng khác do chênh lệch tỷ giá do chuyển đổi BCTC	-	-	-	-		3.437.746.321	-	3.437.746.321
Lỗ trong năm trước	-	-	-	-	-	-	(2.630.109.617)	(2.630.109.617)
Giảm khác do chênh lệch tỷ giá do chuyển đổi BCTC	-	-	(5.346.831.998)	-			-	(5.346.831.998)
Số dư cuối năm trước/đầu năm nay	**1.936.062.050.000**	**15.000.000.000**	**(5.346.831.998)**	**7.150.700.951**	**1.065.033.362**	**113.892.398.301**	**102.525.668.251**	**2.170.349.018.867**
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	-	5.117.796.667		5.117.796.667
Tăng khác	-	-	(1.127.367.582)	-	-	-	-	(1.127.367.582)
Lỗ trong năm nay	-	-		-	-	-	684.345.950	684.345.950
Số dư cuối kỳ	**1.936.062.050.000**	**15.000.000.000**	**(6.474.199.580)**	**7.150.700.951**	**1.065.033.362**	**119.010.194.968**	**103.210.014.201**	**2.175.023.793.902**

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

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 30/09/2026

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

5.20 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)

b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	30/09/2026 (VND)	01/01/2026 (VND)
Ông Nguyễn Phúc Long	381.100.930.000	381.100.930.000
Ông Nguyễn Văn Nghĩa	94.680.330.000	208.627.850.000
Ông Park Jin Ku	176.702.940.000	176.702.940.000
Cổ đông khác	1.283.577.850.000	1.169.630.330.000
Tổng	**1.936.062.050.000**	**1.936.062.050.000**

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

	Năm 2026 VND	Năm 2025 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	1.936.062.050.000	1.936.062.050.000
+ Vốn góp tăng trong năm	-	-
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	1.936.062.050.000	1.936.062.050.000
Cổ tức:	-	-

d. Cổ phiếu

	30/09/2026 Cổ phiếu	01/01/2026 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	**193.606.205**	**193.606.205**
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	**193.606.205**	**193.606.205**
Cổ phiếu phổ thông	193.606.205	193.606.205
Số lượng cổ phiếu được mua lại	**-**	**-**
Cổ phiếu phổ thông	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	**193.606.205**	**193.606.205**
Cổ phiếu phổ thông	193.606.205	193.606.205
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành:	10.000 đồng/cổ phiếu	

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

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 30/09/2026

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

6.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Quý III năm 2026 VND	Quý III năm 2025 VND
Doanh thu bán hàng hóa	75.594.917.859	119.100.473.687
Doanh thu kinh doanh bất động sản	30.015.860.947	51.762.898.353
Tổng	**105.610.778.806**	**170.863.372.040**
Doanh thu với các bên liên quan (Chi tiết tại thuyết minh số 7.1)	**188.181.816**	**494.181.816**

6.2 Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

	Quý III năm 2026 VND	Quý III năm 2025 VND
Giá vốn hàng bán	41.883.481.815	113.930.246.841
Giá vốn kinh doanh bất động sản	23.372.324.352	31.545.056.725
Giá vốn dịch vụ		
Tổng	**65.255.806.166**	**145.475.303.566**

6.3 Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư (BĐSĐT)

	Quý III năm 2026 VND	Quý III năm 2025 VND
Doanh thu bán, thanh lý BĐSĐT	-	-
Giá trị còn lại của BĐSĐT	-	-
Chi phí nhượng bán, thanh lý BĐSĐT	-	-
Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý BĐSĐT	-	-

6.4 Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý III năm 2026 VND	Quý III năm 2025 VND
Lãi tiền gửi, trái phiếu, tiền cho vay	20.781.305.251	21.669.532.875
Tổng	**20.781.305.251**	**21.669.532.875**

6.5 Chi phí tài chính

	Quý III năm 2026 VND	Quý III năm 2025 VND
Chi phí lãi vay	15.552.506.692	7.178.243.983
Tổng	**15.552.506.692**	**7.178.243.983**

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

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 30/09/2026

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

6.6 Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

	Quý III năm 2026 VND	Quý III năm 2025 VND
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên quản lý	7.739.021.257	4.124.705.490
Chi phí đồ dùng văn phòng	14.471.716	
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.131.026.864	923.667.612
Thuế, phí và lệ phí	55.712.274	
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.776.340.559	2.318.716.119
Chi phí khác bằng tiền	9.981.229.370	15.979.211.221
Tổng	**25.002.212.710**	**23.346.300.442**
Chi phí bán hàng		
Chi phí nhân viên	218.179.628	111.137.573
Chi phí dụng cụ, đồ dùng		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	107.240.000	3.636.673.197
Chi phí khác bằng tiền	11.262.143.110	
Tổng	**11.587.562.738**	**3.747.810.770**

6.7 Thu nhập khác và chi phí khác

	Quý III năm 2026 VND	Quý III năm 2025 VND
Thu nhập khác	**19.057.757**	**1.066.985.947**
- Các khoản khác	19.057.757	1.066.985.947
Chi phí khác	**2.123.072.768**	**5.836.187.693**
- Tiền phạt thuế		
- Các khoản khác	2.123.072.768	5.836.187.693
Thu nhập khác/Chi phí khác (thuần)	**(2.104.015.011)**	**(4.769.201.746)**

6.8 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp

	Quý III năm 2026 VND	Quý III năm 2025 VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành	4.571.858.377	5.384.379.018
	-	
Tổng	**4.571.858.377**	**5.384.379.018**

6.9 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Quý III năm 2026 VND	Quý III năm 2025 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	1.364.026.266	38.258.730.164
Lợi nhuận hoặc (Lỗ) phân bổ cho cổ đông phổ thông	1.364.026.266	38.258.730.164
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	**7**	**198**

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

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 30/09/2026

7. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP THEO)

7.1 Thông tin về các bên liên quan

Danh sách các bên liên quan có giao dịch và số dư chủ yếu trong năm

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản và Năng lượng tái tạo Việt Nam	Công ty liên kết (đến ngày 04/09/2026)
Công ty Cổ phần Quốc tế TIG Global	Công ty liên kết (đến ngày 04/09/2026)
Công ty Cổ phần phân phối HDE	Công ty liên kết (đến ngày 04/09/2026)
Công ty Cổ phần Sản xuất và Xuất Nhập Khẩu Hà Nội	Công ty liên kết (đến ngày 04/09/2026)
Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch và Thương mại Cửa Tùng	Người đại diện là vợ Chủ tịch HĐQT
Công ty TNHH Bất động sản Cavaland	Chủ tịch HĐQT là cổ đông của Công ty
Công ty Cổ phần Chứng khoán Đầu tư Tài chính Việt Nam	Chung thành viên HĐQT
Bà Hồ Thanh Hương	Vợ Chủ tịch HĐQT

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

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

	Quý III năm 2026 VND	Quý III năm 2025 VND
Tiền lương và phụ cấp	643.485.457	475.240.000
Tổng	**643.485.457**	**475.240.000**

Thù lao Hội đồng quản trị

Tiền lương của Ban Giám đốc và những người quản lý khác

b. Giao dịch với bên liên quan

Các bên có liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Quý III năm 2026 VND	Quý III năm 2025 VND
Bán hàng và cung cấp dịch vụ				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản và Năng lượng tái tạo Việt Nam	Công ty liên kết (đến ngày 04/09/2026)	Cung cấp dịch vụ thuê xe	90.000.000	396.000.000
Công ty Cổ phần Sản xuất và Xuất Nhập Khẩu Hà Nội	Công ty liên kết (đến ngày 04/09/2026)	Cung cấp dịch vụ thuê kho	49.090.908	49.090.908
Công ty Cổ phần phân phối HDE	Công ty liên kết (đến ngày 04/09/2026)	Cung cấp dịch vụ thuê kho	49.090.908	49.090.908
Tổng			**188.181.816**	**494.181.816**

c. Số dư với các bên liên quan

Các bên có liên quan	Mối quan hệ	31/03/2026 VND	01/01/2026 VND
Phải thu khách hàng		**724.199.998**	**153.000.000**
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản và Năng lượng tái tạo Việt Nam	Công ty liên kết (đến ngày 04/09/2026)	394.200.000	99.000.000
Công ty Cổ phần phân phối HDE	Công ty liên kết (đến ngày 04/09/2026)	215.999.999	54.000.000
Công ty Cổ phần Sản xuất và Xuất Nhập Khẩu Hà Nội	Công ty liên kết (đến ngày 04/09/2026)	113.999.999	
Người mua trả tiền trước		-	**48.000.000**
Công ty Cổ phần Sản xuất và Xuất Nhập Khẩu Hà Nội		-	48.000.000