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: 2026.01.29 14:35:44+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 2024.2.2

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ THĂNG LONG

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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 - 7
Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	9
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	10 – 39

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

THÔNG TIN CÔNG TY

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

Hội đồng Quản trị	
Ông Nguyễn Phúc Long	Chủ tịch Hội đồng quản trị
Ông Hồ Ngọc Hải	Ủy viên Hội đồng quản trị
Bà Đào Thị Thanh	Ủy viên Hội đồng quản trị
Ông Nguyễn Viết Việt	Ủy viên Hội đồng quản trị
Ông Dương Quang Trung	Ủy viên Hội đồng quản trị
Ban Giám đốc	
Ông Hồ Ngọc Hải	Tổng giám đốc
Bà Đào Thị Thanh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Minh Quân	Phó Tổng Giám đốc
Ban Kiểm soát	
Bà Nguyễn Thị Ánh Tuyết	Trưởng ban Kiểm soát
Bà Hồ Thị Thu Hà	Thành viên Ban Kiểm soát
Ông Vũ Ngọc Anh	Thành viên Ban Kiểm soát
Kế toán tài chính	
Bà Nguyễn Thị Thanh Hương	Kế toán trưởng
Trụ sở đăng ký	Tầng 8, tháp B Toà nhà Sông Đà, đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm, 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 31/12/2025, 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 31/12/2025, 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: 0301364614

Đại diện pháp luật
Nguyễn Phúc Long
Hà Nội, ngày 28 tháng 01 năm 2026

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT QUÝ 4 NĂM 2025

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

ĐVT: Đồng

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**1.954.643.057.651**	**2.039.611.653.912**
110	**I. Tiền và các khoản tương đương tiền**	V.01	**16.331.739.203**	**287.232.418.064**
111	1. Tiền		16.301.739.203	86.051.811.861
112	2. Các khoản tương đương tiền		30.000.000	201.180.606.203
120	**II. Đầu tư tài chính ngắn hạn**	V.12	**492.900.000.295**	**247.760.899.620**
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		492.900.000.295	247.760.899.620
130	**III. Các khoản phải thu ngắn hạn**		**894.279.494.767**	**1.027.255.145.603**
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	V.02	256.616.950.438	536.696.230.981
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	V.03	148.504.171.205	73.513.933.708
135	5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	V.04	427.456.720.100	344.361.609.100
136	6. Phải thu ngắn hạn khác	V.05	68.815.614.248	72.683.371.814
137	7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)		(7.113.961.224)	
140	**IV. Hàng tồn kho**	V.06	**531.687.456.951**	**467.002.117.860**
141	1. Hàng tồn kho		531.687.456.951	467.002.117.860
150	**V. Tài sản ngắn hạn khác**		**19.444.366.435**	**10.361.072.765**
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	V.07	3.360.800.202	2.373.422.845
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		12.047.738.229	4.881.101.079
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		4.035.828.004	3.106.548.841
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**2.098.205.249.156**	**2.033.789.899.625**
210	**I. Các khoản phải thu dài hạn**		**334.285.368.699**	**477.309.506.962**
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	V.02	2.382.184.000	2.382.184.000
212	2. Trả trước cho người bán dài hạn	V.03	131.906.762.049	305.819.801.312
216	6. Phải thu dài hạn khác	V.05	199.996.422.650	169.107.521.650

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT QUÝ 4 NĂM 2025

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
220	**II. Tài sản cố định**		**151.811.403.964**	**141.111.725.368**
221	1. Tài sản cố định hữu hình	V.08	151.811.403.964	141.111.725.368
222	- Nguyên giá		*243.275.776.530*	*218.865.336.409*
223	- Giá trị hao mòn lũy kế(*)		*(91.464.372.566)*	*(77.753.611.041)*
227	3. Tài sản cố định vô hình	V.09	-	-
228	- Nguyên giá		*1.107.143.660*	*445.790.000*
229	- Giá trị hao mòn lũy kế(*)		*(1.107.143.660)*	*(445.790.000)*
230	**III. Bất động sản đầu tư**	V.10	**78.335.066.530**	**78.335.066.530**
231	- Nguyên giá		*116.761.052.620*	*116.761.052.620*
232	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		*(38.425.986.090)*	*(38.425.986.090)*
240	**IV. Tài sản dở dang dài hạn**	V.11	**334.682.678.516**	**272.663.177.091**
241	1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang		-	26.854.804.278
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		334.682.678.516	245.808.372.813
250	**V. Đầu tư tài chính dài hạn**	V.12	**609.197.079.293**	**413.127.657.100**
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh		281.652.835.293	281.650.000.000
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		27.544.244.000	27.544.244.000
255	5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	V.12	300.000.000.000	103.933.413.100
260	**VI. Tài sản dài hạn khác**		**589.893.652.154**	**651.242.766.574**
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	V.07	21.838.179.506	28.670.433.438
269	5. Lợi thế thương mại	V.13	568.055.472.648	622.572.333.136
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**4.052.848.306.807**	**4.073.401.553.537**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT QUÝ 4 NĂM 2025
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**1.884.346.127.509**	**1.978.649.223.055**
310	**I. Nợ ngắn hạn**		**1.076.894.835.646**	**1.110.670.874.041**
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	V.14	125.994.050.357	101.620.053.071
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	V.15	21.499.609.271	29.994.771.184
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	V.16	33.359.709.460	289.360.113.924
314	4. Phải trả người lao động		7.201.744.675	5.373.503.259
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	V.17	59.832.597.163	60.363.723.542
318	8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	V.18		70.318.607.686
319	9. Phải trả ngắn hạn khác	V.19	208.545.281.136	183.310.769.448
320	10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	V.20	613.131.502.236	363.912.781.682
321	11. Dự phòng phải trả ngắn hạn		913.791.103	
322	12 Quỹ khen thưởng phúc lợi		6.416.550.245	6.416.550.245
330	**II. Nợ dài hạn**		**807.451.291.863**	**867.978.349.014**
331	1. Phải trả người bán dài hạn	V.14		
332	2. Người mua trả tiền trước dài hạn	V.15	-	1.127.689.900
333	3. Chi phí phải trả dài hạn	V.17	293.203.661	293.203.661
336	6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	V.18	248.029.208.804	312.866.305.843
337	7. Phải trả dài hạn khác	V.19	117.234.720.711	119.552.238.400
338	8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	V.20	441.894.158.687	434.138.911.210

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT QUÝ 4 NĂM 2025

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**2.168.502.179.298**	**2.094.752.330.482**
410	**I. Vốn chủ sở hữu**	V.21	**2.168.502.179.298**	**2.094.752.330.482**
411	1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu		1.936.062.050.000	1.936.062.050.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		*1.936.062.050.000*	*1.936.062.050.000*
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		15.000.000.000	15.000.000.000
417	7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái		147.148.437	
418	8. Quỹ đầu tư phát triển		7.150.700.951	7.150.700.951
420	10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		1.065.033.362	1.065.033.362
421	11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		106.257.807.726	36.069.757.597
421a	*- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước*		*36.069.757.597*	*345.138.550.690*
421b	*- LNST chưa phân phối kỳ này*		*70.188.050.129*	*(309.068.793.093)*
429	13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		102.819.438.822	99.404.788.572
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**4.052.848.306.807**	**4.073.401.553.537**

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

Nguyễn Thị Minh Thương	Nguyễn Thị Thanh Hương	Nguyễn Phúc Long
Người lập biểu	**Kế toán Trưởng**	**Đại diện Pháp luật**
Hà Nội, ngày 28 tháng 01 năm 2026		**Chủ tịch HĐQT**

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT

Quý 4 năm 2025

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 4		Lũy kế đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	21	261.652.919.384	400.261.030.550	1.072.035.779.157	1.495.660.143.817
2. Các khoản giảm trừ	02	22	-			
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	23	261.652.919.384	400.261.030.550	1.072.035.779.157	1.495.660.143.817
4. Giá vốn hàng bán	11	24	188.272.354.351	345.613.645.224	882.917.108.805	1.239.733.978.963
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		73.380.565.033	54.647.385.326	189.118.670.352	255.926.164.854
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	25	20.265.873.106	29.456.748.153	77.814.703.545	120.540.350.604
7. Chi phí tài chính	22	26	26.629.539.210	105.274.094.852	46.860.930.458	86.074.596.192
- Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*17.553.268.527*		*36.261.509.581*	*4.201.904.814*
8. Phần lãi (lỗ) trong công ty LD, liên kết	24		-		2.835.293	
9. Chi phí bán hàng	25	27	7.229.264.839	86.023.421	11.366.637.293	9.186.084.384
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	28	24.521.131.100	11.183.616.863	100.750.047.214	29.165.142.418
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		35.266.502.990	(32.439.601.657)	107.958.594.225	252.040.692.464
12. Thu nhập khác	31	29	235.101.821	34.536.807.760	4.993.719.868	1.883.467.824
13. Chi phí khác	32	30	3.047.203.939	42.688.341.762	12.611.274.591	16.138.917.208
14. Lợi nhuận khác	40		(2.812.102.118)	(8.151.534.002)	(7.617.554.723)	(14.255.449.384)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		32.454.400.872	(40.591.135.659)	100.341.039.502	237.785.243.080
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	31	9.967.188.009	2.018.059.978	32.489.328.418	61.460.563.751
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-		-	-
18. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		22.487.212.863	(42.609.195.637)	67.851.711.084	176.324.679.329
19.Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		23.309.817.988	(36.177.836.940)	70.188.050.129	176.551.010.179
20.Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không KS	62		(822.605.125)	(6.431.358.697)	(2.336.339.045)	(226.330.850)
21.Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	32	116	(220)	350	912

Nguyễn Thị Minh Thương	Nguyễn Thị Thanh Hương	Nguyễn Phúc Long
Người lập biểu	Kế toán trưởng	Chủ tịch HĐQT
Hà Nội, ngày 28 tháng 01 năm 2026		Đại diện Pháp luật

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Theo phương pháp gián tiếp
Quý 4 Năm 2025

Mã số	Chỉ tiêu	TM	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này Năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này Năm trước
	I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
01	**1. Lợi nhuận trước thuế**		**100.341.039.502**	**237.785.243.080**
	2. Điều chỉnh cho các khoản		**41.465.769.872**	**(60.104.137.914)**
02	- Khấu hao TSCĐ và BĐS đầu tư		75.905.002.612	11.795.111.828
03	- Các khoản dự phòng		7.113.961.224	39.938.196.870
05	- (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư		(77.814.703.545)	(116.039.351.426)
06	- Chi phí lãi vay		36.261.509.581	4.201.904.814
08	***3. Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động***		**141.806.809.374**	**177.681.105.166**
09	- (Tăng)/giảm các khoản phải thu		379.002.082.309	2.074.228.492.195
10	- (Tăng)/giảm hàng tồn kho		64.685.339.091	(100.131.053.001)
11	- Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)		(262.862.986.907)	(519.120.568.621)
12	- (Tăng)/giảm chi phí trả trước		(5.844.876.575)	1.881.460.652
14	- Tiền lãi vay đã trả		(55.275.442.001)	(17.672.202.241)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(62.228.131.349)	(60.182.941.247)
17	- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh			36.234.124.918
20	**Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh**		**199.282.793.942**	**1.592.918.417.821**
	II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
21	1. Tiền chi mua sắm, XD TSCĐ và các tài sản dài hạn		(720.688.304.375)	(54.645.235.654)
22	2. Tiền thu từ nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác		103.520.687.300	-
23	3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác		(164.000.000.000)	(366.015.913.100)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán công cụ nợ của đơn vị khác		87.404.889.000	68.495.406.587
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	(2.027.374.465.748)
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác			917.672.519.336
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		69.048.871.634	152.867.270.107
30	**Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư**		**(624.713.856.441)**	***(1.309.000.418.472)***
	III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
33	3. Tiền thu từ đi vay	VII.01	766.850.200.336	419.440.375.621
34	4. Tiền trả nợ gốc vay	VII.02	(612.319.816.698)	(715.092.478.565)
40	**Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính**		**154.530.383.638**	**(295.652.102.944)**
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ**		**(270.900.678.861)**	**(11.734.103.595)**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu năm**		**287.232.418.064**	**298.966.521.959**
70	**Tiền và tương đương tiền cuối năm**		**16.331.739.203**	**287.232.418.364**

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

Hà Nội, ngày 28 tháng 01 năm 2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1 Hình thức sở hữu vốn

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

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

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

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

4. Chu kỳ kinh doanh thông thường

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

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

Trong 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 31/12/2025

Công ty	Nơi thành lập	Tỉ lệ sở hữu	Tỉ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty CP Đầu tư Thăng Long Phú Thọ	Hà Nội	94,3%	94,3%	Dịch vụ lưu trú; Bất động sản
Công ty cổ phần Bất động sản Hoa Anh Đào	Hà Nội	80%	80%	Kinh doanh Bất động sản
Công ty TNHH Quốc tế TLG	Hungary	100%	100%	Kinh doanh Bất động sản
Công ty TNHH Sử dụng Bất động sản RE-G	Hungary	100%	100%	Kinh doanh Bất động sản
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 200/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh .

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

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

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 nhập trước xuất trước.

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

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

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 tác 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 trả trước

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

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

- Chi phí công cụ dụng cụ; Chi phí bảo hiểm..
- Chi phí sửa chữa thiết bị khai thác; Các chi phí khác

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

11 Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả

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

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

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

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

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

12 Nguyên tắc kế toán Chi phí phải trả

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

13 Nguyên tắc kế toán Vốn chủ sở hữu

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

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

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

14 Nguyên tắc kế toán Doanh thu

Doanh thu bán hàng:

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

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

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

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Thu nhập khác

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

- Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý TSCĐ;

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

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

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

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

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

15 Nguyên tắc kế toán Giá vốn

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

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

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

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

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

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

16 Nguyên tắc kế toán Chi phí tài chính

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

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

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

Các khoản chi phí ghi nhận là chi phí bán hàng bao gồm: Các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng

cáo sản phẩm, hoa hồng bán hàng, chi phí bảo hành sản phẩm, hàng hoá, chi phí bảo quản, đóng gói, vận chuyển,...

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

18 Nguyên tắc kế toán Các khoản thuế

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

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

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

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

Đơn vị tính: đồng

01 . TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Tiền mặt	11.268.594.508	4.832.369.620
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	5.033.144.695	81.219.442.241
Tiền và tương đương tiền	30.000.000	201.180.606.203
Cộng	**16.331.739.203**	**287.232.418.064**

02 . PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
a/Ngắn hạn	**256.616.950.438**	**536.696.230.981**
Đặng Văn Giáp	-	60.000.000.000
Tạp chí điện tử kinh tế chứng khoán Việt nam	2.277.000.000	1.551.000.000
Công ty Cổ phần Thương Mại Sản Xuất Và Đầu Tư Hà Thành	60.147.532.247	11.913.318.816
Công ty Cổ phần Gia Phú Capital Việt Nam	2.020.734.178	-
Các khách hàng khác	192.171.684.013	463.231.912.165
b/Dài hạn	**2.382.184.000**	**2.382.184.000**
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội số 68	2.382.184.000	2.382.184.000
Cộng(a+b) (*)	**258.999.134.438**	**539.078.414.981**

(*) *Chi tiết công nợ với các bên liên quan xem tại Thuyết minh VIII. 2.3*

03 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
a) Ngắn hạn	**148.504.171.205**	**73.513.933.708**
Công ty CP TM Sản xuất và Đầu tư Hà Thành		6.975.456.983
Công ty CP TIG Holldings	46.600.000.000	-
Công ty CP Đầu tư và TM XNK Thủ Đô	37.200.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư HDE Holdings	15.298.629.191	-
Các nhà cung cấp khác	49.405.542.014	66.538.476.725
b) Dài hạn	**131.906.762.049**	**305.819.801.312**
Công ty CP Đầu tư HDE Holdings	110.624.649.864	280.131.644.302
Công ty CP TIG Holldings	21.282.112.185	25.688.157.010
Cộng(a+b) (*)	**280.410.933.254**	**379.333.735.020**

(*) *Chi tiết công nợ với các bên liên quan xem tại Thuyết minh VIII. 2.3*

04 . PHẢI THU VỀ CHO VAY

Khoản mục	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn	**427.456.720.100**		**344.361.609.100**	
Công ty tài chính Kim Lân	412.630.000.000		272.130.000.000	
Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển nông nghiệp Hà Nội	6.000.000.000		6.000.000.000	
Cty CP ĐT Thời báo Chứng khoán Việt Nam	500.000.000		38.301.440.000	
Các Công ty khác	826.720.100		15.183.617.100	
Công ty CP Đầu tư và TM XNK Thủ Đô	6.500.000.000			
Các cá nhân	1.000.000.000		12.746.552.000	
Cộng	**427.456.720.100**		**344.361.609.100**	

05 . PHẢI THU KHÁC

Khoản mục	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn	**68.815.614.248**		**72.683.371.814**	
Tạm ứng	2.996.188.887		2.103.128.357	
Phải thu về lãi tiền gửi, cho vay, hợp tác đầu tư	47.975.142.741		16.480.370.220	
Phí ủy thác đầu tư	14.295.600.001		52.816.221.610	
Ký cược, ký quỹ	10.000.000		15.000.000	
Phải thu khác	3.538.682.619		1.268.651.627	

05 . PHẢI THU KHÁC

Khoản mục	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
b) Dài hạn	**199.996.422.650**		**169.107.521.650**	
Ký cược, Ký quỹ	5.302.334.000		6.413.433.000	
Phải thu dài hạn khác	513.627.650		513.627.650	
Công ty TNNH MTV Đầu tư và Phát triển Nông nghiệp Hà Nội	32.000.000.000			
Công ty CP Tư vấn HANDIC - Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội	3.340.461.000		3.340.461.000	
Công ty Cổ phần Sân Golf và nhà ở sinh thái Sơn Thủy Vườn Vua	158.840.000.000		158.840.000.000	
Cộng (a+b)	**268.812.036.898**		**241.790.893.464**	

06 . HÀNG TỒN KHO

Khoản mục	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Nguyên vật liệu	857.907.482		710.703.494	
Công cụ dụng cụ	2.086.601.366		705.387.667	
Chi phí SXKD dở dang	468.162.266.354		375.593.566.312	
Hàng hóa	120.663.626		69.812.745	
Hàng hóa bất động sản	60.460.018.123		89.922.647.642	
Cộng	**531.687.456.951**		**467.002.117.860**	

07 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
a) Ngắn hạn	**3.360.800.202**	**2.373.422.845**
Chi phí trả trước khác	3.360.800.202	2.373.422.845
b) Dài hạn	**21.838.179.506**	**28.670.433.438**
Chi phí môi giới kinh doanh bất động sản	90.000.000	8.799.141.979
Công cụ, dụng cụ, chi phí trả trước dài hạn khác	21.748.179.506	19.871.291.459
Cộng (a + b)	**25.198.979.708**	**31.043.856.283**

08 . TĂNG GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH (Phụ lục 01)

09 TĂNG GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Khoản mục	Phần mềm
Nguyên giá	
Số đầu kỳ	445.790.000
Tăng trong kỳ	661.353.660
Số cuối kỳ	1.107.143.660
Hao mòn lũy kế	
Số đầu kỳ	445.790.000
Tăng trong kỳ	661.353.660
Số cuối năm	1.107.143.660
Giá trị còn lại	
Số đầu kỳ	
Số cuối kỳ	

10 TĂNG GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Khoản mục	Bất động sản cho thuê
Nguyên giá	
Số đầu kỳ	116.761.052.620
Tăng trong kỳ	
Số cuối kỳ	116.761.052.620
Hao mòn lũy kế	
Số đầu kỳ	38.425.986.090
Giảm trong kỳ	
Số cuối kỳ	38.425.986.090
Giá trị còn lại	
Số đầu kỳ	78.335.066.530
Số cuối kỳ	78.335.066.530

11 . TÀI SẢN DỞ DANG DÀI HẠN

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
Khoản mục	**Giá trị**	**Dự phòng**	**Giá trị**	**Dự phòng**
Chi phí SXKD dở dang			26.854.804.278	
Chi phí XDCB dở dang (i)	334.682.678.516		245.808.372.813	
Cộng	**334.682.678.516**		**272.663.177.091**	

(i) Trong đó	**Số cuối kỳ**	**Số đầu kỳ**
Dự án Khu sinh thái nghỉ dưỡng Vườn Vua	*12.143.997.718*	*10.753.468.302*
Dự án Kinh Palace	*235.054.904.511*	*235.054.904.511*
Đầu tư mua sắm TSCĐ	*87.483.776.287*	-

12 . ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH(Xem Phụ lục số 02)

13 . LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Công ty TNHH Sử dụng Bất động sản Re-g	29.741.794.267	24.260.845.400
Công ty Cổ phần Bất động sản Hoa Anh Đào	538.313.678.381	598.311.487.736
Cộng	**568.055.472.648**	**622.572.333.136**

14 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
a) Ngắn hạn	**125.994.050.357**	**101.620.053.071**
Công ty TNHH Đầu tư sản xuất Bảo Ngọc miền bắc	284.382.091	15.870.906.251
Công ty Cổ phần Á Long	1.465.750.022	8.056.838.880
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Pidi	4.741.949.542	4.741.949.542
Công ty Cổ phần Thương mại sản xuất và Đầu tư	1.476.477.526	403.015.500
Công ty Cổ phần sản xuất Bao Bì Tây Đô	5.698.288.534	
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản	39.156.043.351	148.843.701
Các nhà cung cấp khác	73.171.159.291	72.398.499.197
b) Dài hạn		
Các nhà cung cấp khác		
Cộng (a+b)	**125.994.050.357**	**101.620.053.071**

15 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Ngắn hạn	**21.499.609.271**	**29.994.771.184**
Công ty CP MBLAND INVEST (i)	20.000.000.000	20.000.000.000
Khách hàng khác	1.499.609.271	9.994.771.184
Dài hạn		**1.127.689.900**
Khách hàng khác	-	1.127.689.900
Cộng	**21.499.609.271**	**31.122.461.084**

(i) Ứng trước theo hợp đồng hợp tác đầu tư 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.

16 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Chỉ tiêu	Số đầu kỳ	Số phải nộp	Số đã trả	Số cuối kỳ
THUẾ PHẢI NỘP				
Thuế GTGT	14.889.997.071	10.983.650.063	21.144.761.620	4.728.885.514
Thuế TNDN	55.871.455.149	32.529.274.778	62.228.131.349	26.172.598.578
Thuế TNCN	3.266.369.920	1.556.577.385	4.563.040.214	259.907.091
Thuế, phí khác	215.332.291.784	6.069.555.112	219.203.528.619	2.198.318.277
Cộng	**289.360.113.924**	**51.139.057.338**	**307.139.461.802**	**33.359.709.460**

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

17 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
a) Ngắn hạn	**59.832.597.163**	**60.363.723.542**
Chi phí lãi vay	1.918.179.777	190.300.133
Chi phí dự án Vườn Vua	57.914.417.386	60.144.764.409
Chi phí trích trước khác	-	28.659.000
b) Dài hạn	**293.203.661**	**293.203.661**
Tiền thuế đất	293.203.661	293.203.661
Cộng (a+b)	**60.125.800.824**	**60.656.927.203**

18 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
a/Ngắn hạn		**70.318.607.686**
Dự án Đại Mỗ	-	50.947.356.682
Dự án Vườn Vua	-	19.371.251.004
b/Dài hạn	**248.029.208.804**	**312.866.305.843**
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 (a+b)	**248.029.208.804**	**383.184.913.529**

19 . PHẢI TRẢ KHÁC	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
a/Ngắn hạn	**208.545.281.136**	**183.310.769.448**
Kinh phí công đoàn	68.929.114	36.207.300
Bảo hiểm xã hội	9.691.594	27.136.479
Bảo hiểm y tế	27.414.509	14.639.889
Phải trả, phải nộp khác		
Phải trả về hợp tác kinh doanh	*120.000.000.000*	*120.000.000.000*
Phải trả phải nộp khác	*88.439.245.919*	*63.232.785.780*
b/Dài hạn	**117.234.720.711**	**119.552.238.400**
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	120.000.000	120.000.000
Phải trả phải nộp khác	117.114.720.711	119.432.238.400
Cộng (a+b)	**325.780.001.847**	**302.863.007.848**

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

21 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

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

		Kỳ này	Kỳ trước
c)	**Các giao dịch về Vốn 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
d)	**Cổ phiếu**	**Số cuối kỳ**	**Số đầu kỳ**
	Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	193.606.205	193.606.205
	Số lượng cổ phiếu đã chào bán ra công chúng		
	Cổ phiếu phổ thông	193.606.205	193.606.205
	Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
	Cổ phiếu phổ thông	193.606.205	193.606.205
	Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành	**10.000 đ/CP**	**10.000 đ/CP**
e)	**Các Quỹ của doanh nghiệp**	**Số cuối kỳ**	**Số đầu kỳ**
	Quỹ Đầu tư phát triển	7.150.700.951	7.150.700.951
	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	1.065.033.362	1.065.033.362
	Cộng	**8.215.734.313**	**8.215.734.313**

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

		Kỳ này	Kỳ trước
21	**. DOANH THU**		
	Hoạt động cung cấp dịch vụ, thương mại	160.836.132.258	400.261.030.550
	Hoạt động KD Bất động sản	100.816.787.126	
	Cộng	**261.652.919.384**	**400.261.030.550**

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

		Kỳ này	Kỳ trước
23	**. DOANH THU THUẦN**		
	Hoạt động cung cấp dịch vụ, thương mại	160.836.132.258	400.261.030.550
	Hoạt động KD Bất động sản	100.816.787.126	
	Cộng	**261.652.919.384**	**400.261.030.550**

		Kỳ này	Kỳ trước
24	**. GIÁ VỐN**		
	Hoạt động cung cấp dịch vụ, thương mại	153.382.406.984	345.613.645.224
	Hoạt động KD Bất động sản	34.889.947.367	
	Cộng	**188.272.354.351**	**345.613.645.224**

		Kỳ này	Kỳ trước
25	**. DOANH THU TÀI CHÍNH**		
	Lãi tiền gửi, tiền cho vay, phí UTĐT	20.265.873.106	29.386.527.384
	Lãi hoạt động chuyển nhượng cổ phần		70.220.769
	Cộng	**20.265.873.106**	**29.456.748.153**

26 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí lãi vay	17.553.268.527	105.274.094.852
Chi phí tài chính khác		-
Cộng	**17.553.268.527**	**105.274.094.852**

27 . CHI PHÍ BÁN HÀNG	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí tiền lương	186.545.879	86.023.421
Chi phí hoa hồng môi giới		
Chi phí khác	6.738.734.830	-
Cộng	**6.925.280.709**	**86.023.421**

28 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí tiền lương	4.901.179.300	3.154.074.746
Chi phí khấu hao	967.663.748	401.145.869
Chi phí mua ngoài, chi phí bằng tiền khác	2.737.667.467	4.881.885.448
Lợi thế Thương mại phân bổ	15.914.620.585	2.746.510.800
Cộng	**24.521.131.100**	**11.183.616.863**

29 . THU NHẬP KHÁC	Kỳ này	Kỳ trước
Thu nhập khác	235.101.821	34.536.807.760
Cộng	**235.101.821**	**34.536.807.760**

30 . CHI PHÍ KHÁC	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí khác	3.047.203.939	42.688.341.762
Cộng	**3.047.203.939**	**42.688.341.762**

31 CHI PHÍ THUẾ TNDN	Kỳ này	Kỳ trước
Tổng thu nhập trước thuế	**32.454.400.872**	**(40.591.135.659)**
(Lãi)/ lỗ Công ty LD,liên kết	*2.835.293*	-
Tổng thu nhập tính thuế(4=1+2-3)	**49.835.940.045**	**10.090.299.890**
Thuế TNDN theo thuế suất phổ thông (5)	**9.967.188.009**	**2.018.059.978**
Thuế TNDN hiện hành	**9.967.188.009**	**2.018.059.978**

32 . LÃI CƠ BẢN-LÃI SUY GIẢM TRÊN CP	Kỳ này	Kỳ trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN(1)	**22.487.212.863**	**(42.609.195.637)**
phiếu phổ thông(4=1+2-3)	**22.487.212.863**	**(42.609.195.637)**
Cổ phiếu phổ thông lưu hành BQ trong kỳ(5)	193.606.305	193.606.305
Cổ phiếu phổ thông dự kiến phát hành thêm(6)	-	-
Lãi cơ bản trên cổ phiếu(7=4:5)	**116**	**(220)**
Lãi suy giảm trên cổ phiếu(8=4/(5+6)	**116**	**(220)**

33 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

a) Tài sản tài chính	Giá trị ghi sổ kế toán Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Tiền và các khoản tương đương tiền	16.331.739.203	287.232.418.064
Phải thu khách hàng	258.999.134.438	536.696.230.981
Phải thu khác	268.812.036.898	241.790.893.464
Phải thu về cho vay	427.456.720.100	344.361.609.100
Đầu tư tài chính	1.102.097.079.588	660.888.556.720
Cộng	**2.073.696.710.227**	**2.070.969.708.329**

b) Công nợ tài chính	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Các khoản vay và nợ thuê tài chính	1.055.025.660.923	798.051.692.892
Phải trả người bán	125.994.050.357	101.620.053.071
Chi phí phải trả	60.125.800.824	60.656.927.203
Phải trả khác	325.780.001.847	302.863.007.848
Cộng	**1.566.925.513.951**	**1.263.191.681.014**

Quản lý rủi ro tài chính

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

Quản lý rủi ro lãi suất

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

Rủi ro tín dụng

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

Rủi ro thanh khoản

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo có đủ nguồn vốn để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính hiện tại và tương lai. Tính thanh khoản cũng được Công ty quản lý nhằm đảm bảo mức phụ trội giữa công nợ đến hạn và tài sản đến hạn trong kỳ ở mức có thể kiểm soát được với số vốn mà công ty tin rằng có thể tạo ra trong kỳ đó. Chính sách của Công ty là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thanh khoản hiện tại và dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo Công ty duy trì đủ mức dự phòng tiền mặt, tiền gửi ngân hàng, các khoản vay nhằm đáp ứng các quy định về tính thanh khoản ngắn và dài hạn.

Bảng dưới đây trình bầy chi tiết các mức đáo hạn theo hợp đồng còn lại đối với công nợ tài chính phi phát sinh và thời hạn thanh toán như đã thỏa thuận. Bảng dưới đây được trình bầy dựa trên dòng tiền chưa chiết khấu của công nợ tài chính tính theo ngày sớm nhất mà công ty phải trả.

Chỉ tiêu	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Tổng cộng
Số đầu kỳ			
Phải trả người bán	101.620.053.071		101.620.053.071
Chi phí phải trả	60.363.723.542	293.203.661	60.656.927.203
Phải trả khác	183.310.769.448	119.552.238.400	302.863.007.848
Vay và nợ thuê tài chính	363.912.781.682	434.138.911.210	798.051.692.892
Cộng	**709.207.327.743**	**553.984.353.271**	**1.263.191.681.014**

Chỉ tiêu	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Tổng cộng
Số cuối năm			
Phải trả người bán	125.994.050.357		125.994.050.357
Chi phí phải trả	59.832.597.163	293.203.661	60.125.800.824
Phải trả khác	208.545.281.136	117.234.720.711	325.780.001.847
Vay và nợ thuê tài chính	613.131.502.236	441.894.158.687	1.055.025.660.923
Cộng	**1.007.503.430.892**	**559.422.083.059**	**1.566.925.513.951**

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

1 . **Số tiền thực vay trong năm**	Kỳ này	Kỳ trước
Tiền vay theo các KU thông thường	1.017.148.930.239	208.499.979.637
Cộng	**1.017.148.930.239**	**208.499.979.637**

2 . **Số tiền đã thực trả gốc vay**	Kỳ này	Kỳ trước
Tiền trả nợ gốc vay theo các KU thông thường	760.174.962.208	241.248.437.414
Cộng	**760.174.962.208**	**241.248.437.414**

VIII THÔNG TIN KHÁC

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

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

02 . NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ CÁC BÊN LIÊN QUAN

2.1 . CÁC BÊN LIÊN QUAN

Tên công ty	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản và Năng lượng tái tạo Việt Nam	Công ty liên kết của Công ty con
Công ty Cổ phần Quốc tế TIG Global	Công ty liên kết của Công ty con
Công ty Cổ phần phân phối HDE	Công ty liên kết của Công ty con
Công ty Cổ phần Sản xuất và Xuất nhập khẩu Hà Nội	Công ty liên kết của Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Đô Thị Sinh thái Vân Trì	Cùng Chủ tịch HĐQT
Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch và Thương mại Cửa Tùng	Người đại diện là vợ Chủ tịch HĐQT
Công ty Cổ phần Chứng khoán Đầu tư tài chính Việt Nam	Chung thành viên HĐQT
Công ty TNHH Bất động sản Cavaland	Cùng Chủ tịch HĐQT
Bà Hồ Thanh Hương	Vợ Chủ tịch HĐQT

2.2 . GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

a) . Giao dịch bán

Tên công ty	Nội dung	Kỳ này	Kỳ trước
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản và Năng lượng tái tạo Việt Nam	Thuê xe	90.000.000	
Công ty Cổ phần phân phối HDE	Thuê kho	49.090.908	49.090.908
Công ty Cổ phần Sản xuất và Xuất nhập khẩu Hà Nội	Thuê kho, thuê văn phòng	49.090.908	49.090.908
Công ty Cổ phần Chứng khoán Đầu tư tài chính Việt Nam	Dịch vụ nghỉ dưỡng	66.000.000	
Cộng		**49.090.908**	**98.181.816**

b) . Giao dịch mua

Tên công ty	Nội dung	Kỳ này	Kỳ trước
Công ty Cổ phần Sản xuất và Xuất nhập khẩu Hà Nội	Mua hàng hóa	164.052.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản và Năng lượng tái tạo Việt Nam	Mua hàng hóa	48.925.457.000	10.499.131.375
Cộng		**49.089.509.000**	**10.499.131.375**

c) . Giao dịch cho vay

Tên công ty	Nội dung	Kỳ này	Kỳ trước
Công ty Cổ phần phân phối HDE	Cho vay	27.500.000.000	-
Công ty Cổ phần phân phối HDE	Lãi cho vay	254.323.288	
Cộng		**27.500.000.000**	**-**

2.3 . SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

a) . Phải thu khách hàng

Tên công ty	Mối quan hệ	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Công ty Cổ phần phân phối HDE	Công ty liên kết của Công ty con	54.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản và Năng lượng tái tạo Việt Nam	Công ty liên kết của Công ty con	99.000.000	-
Cộng		**153.000.000**	**-**

b) . Người mua trả tiền trước

Tên công ty	Mối quan hệ	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Công ty Cổ phần Sản xuất và Xuất nhập khẩu Hà Nội	Công ty liên kết của Công ty con	48.000.000	264.000.000
Cộng		**48.000.000**	**264.000.000**

c) . Ứng trước cho người bán

Tên công ty	Mối quan hệ	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Công ty Cổ phần Sản xuất và Xuất nhập khẩu Hà Nội	Công ty liên kết của Công ty con	294.467.864	115.831.478
Cộng		**294.467.864**	**115.831.478**

e) . Phải trả người bán

Tên công ty	Mối quan hệ	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản và Năng lượng tái tạo Việt Nam	Công ty liên kết của Công ty con	39.156.043.351	148.843.701
Cộng		**39.156.043.351**	**148.843.701**

f) . Phải trả khác

Tên công ty	Mối quan hệ	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Công ty Cổ phần phân phối HDE	Công ty liên kết của Công ty con	45.254.323.288	45.000.000.000
Cộng		**45.254.323.288**	**45.000.000.000**

		Kỳ này	Kỳ trước
3	**. Thu nhập Bộ phận quản lý**		
	Thu nhập Ban Giám đốc và HĐQT	464.309.300	420.722.600
	Thu nhập Ban Kiểm soát	24.000.000	24.000.000
	Cộng	**488.309.300**	**444.722.600**

4 . BÁO CÁO BỘ PHẬN (Phụ lục 05)

6 . SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh cho các chỉ tiêu của Bảng Cân đối kế toán hợp nhất và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất Quý 4 năm 2025 là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 của công ty đã được kiểm toán. Số liệu so sánh cho các chỉ tiêu của Báo cáo Kết quả kinh doanh hợp nhất Quý 4 năm 2025 của Công ty là số liệu trên Báo cáo tài chính Quý 4/2024 do Công ty tự lập.

Nguyễn Thị Minh Thương	**Nguyễn Thị Thanh Hương**	**Nguyễn Phúc Long**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Đại diện Pháp luật**
Hà Nội, ngày 28 tháng 01 năm 2026		**Chủ tịch HĐQT**

08. TĂNG GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

PHỤ LỤC SỐ 01

Đơn vị tính: VND

TT	Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, quản lý	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Tổng cộng tài sản cố định hữu hình
I	**Nguyên giá TSCĐ**						
1	**Số đầu kỳ**	**164.694.700.186**	**16.882.918.726**	**29.872.230.554**	**2.731.235.548**	**4.684.251.395**	**218.865.336.409**
2	**Tăng trong kỳ**	**10.904.234.801**	**255.821.945**	**8.993.677.680**	**4.117.417.715**	**139.287.980**	**24.410.440.121**
	- Do mua sắm, xây mới	**9.923.546.081**	**255.821.945**	**8.993.677.680**	**4.034.658.456**	**139.287.980**	**23.346.992.142**
	- Do điều chỉnh	980.688.720	-	-	**82.759.259**	-	**1.063.447.979**
3	**Giảm trong kỳ**	-	-	-	-	-	-
	- Do thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
4	**Số cuối kỳ**	**175.598.934.987**	**17.138.740.671**	**38.865.908.234**	**6.848.653.263**	**4.823.539.375**	**243.275.776.530**
II	**Hao mòn TSCĐ**						
1	**Số đầu kỳ**	**(49.921.655.608)**	**(3.329.315.306)**	**(21.794.562.868)**	**(1.355.602.138)**	**(1.352.475.121)**	**(77.753.611.041)**
2	**Tăng trong kỳ**	**(8.176.945.893)**	**(1.643.498.286)**	**(3.236.344.100)**	**(268.783.295)**	**(385.189.951)**	**(13.710.761.525)**
	- Do trích khấu hao TSCĐ	(7.511.699.715)	(1.643.498.286)	(2.446.093.220)	(260.039.100)	(385.189.951)	(12.246.520.272)
	- Do điều chỉnh	(665.246.178)	-	(790.250.880)	(8.744.195)	-	(1.464.241.253)
3	**Giảm trong kỳ**	-	-	-	-	-	-
	- Do thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
4	**Số cuối kỳ**	(58.098.601.501)	(4.972.813.592)	(25.030.906.968)	(1.624.385.433)	(1.737.665.072)	(91.464.372.566)
III	**Giá trị còn lại**						
1	**Số đầu kỳ**	**114.773.044.578**	**13.553.603.420**	**8.077.667.686**	**1.375.633.410**	**3.331.776.274**	**141.111.725.368**
2	**Số cuối kỳ**	**117.500.333.486**	**12.165.927.079**	**13.835.001.266**	**5.224.267.830**	**3.085.874.303**	**151.811.403.964**

PHỤ LỤC SỐ 02

12 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Khoản mục đầu tư	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ		
	Giá gốc		Giá trị ghi sổ	Giá gốc		Giá trị ghi sổ
I ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN	**792.900.000.295**	-	**792.900.000.295**	**351.694.312.720**	-	**351.694.312.720**
1 Ngắn hạn	**492.900.000.295**	-	**492.900.000.295**	**247.760.899.620**	-	**247.760.899.620**
1 Tiền gửi tiết kiệm có kỳ hạn	492.900.000.295		492.900.000.295	247.760.899.620		247.760.899.620
2 Trái phiếu			-	-		-
2 Dài hạn	**300.000.000.000**	-	**300.000.000.000**	**103.933.413.100**	-	**103.933.413.100**
1 Tiền gửi tiết kiệm có kỳ hạn	-		-			-
2 Trái phiếu	300.000.000.000		300.000.000.000	103.933.413.100		103.933.413.100

Khoản mục đầu tư	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ		
	Giá gốc	Khoản điều chỉnh trong lãi hoặc lỗ sau ngày đầu tư	Giá trị theo phương pháp VCSH	Giá gốc	Khoản điều chỉnh trong lãi hoặc lỗ sau ngày đầu tư	Giá trị theo phương pháp VCSH
II Đầu tư vào công ty liên kết	**281.650.000.000**	**2.835.293**	**281.652.835.293**	**281.650.000.000**	-	**281.650.000.000**
1.1 Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản và Năng lượng tái tạo Việt Nam	108.500.000.000	2.835.293	108.502.835.293	108.500.000.000		108.500.000.000
1.2 Công ty Cổ phần Quốc tế TIG Global	30.000.000.000		30.000.000.000	30.000.000.000		30.000.000.000
1.3 Công ty Cổ phần phân phối HDE	78.750.000.000		78.750.000.000	78.750.000.000		78.750.000.000
1.4 Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Hà Nội	64.400.000.000	-	64.400.000.000	64.400.000.000		64.400.000.000
III Góp vốn vào đơn vị khác	**27.544.244.000**	-	**27.544.244.000**	**27.544.244.000**	-	**27.544.244.000**
2.1 Công ty Cổ phần Đầu tư HDE Holdings	27.544.244.000		27.544.244.000	27.544.244.000		27.544.244.000
Cộng	**1.102.094.244.295**	**2.835.293**	**1.102.097.079.588**	**660.888.556.720**	-	**660.888.556.720**

PHỤ LỤC SỐ 03

20 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	CHỈ TIÊU	Số cuối kỳ		Phát sinh trong kỳ		Số đầu kỳ	
		Giá trị	Số có khả năng trả	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả
1	**VAY NGẮN HẠN**	**526.451.090.217**	**526.451.090.217**	**764.361.620.118**	**528.776.623.373**	**290.866.093.472**	**290.866.093.472**
1.1	Công ty Cổ phần Đầu Tư Delta Việt Nam Số 1	7.843.347.000	7.843.347.000	-	13.971.897.000	21.815.244.000	21.815.244.000
1.2	Công ty TNHH Hoàng Tử	9.178.652.000	9.178.652.000	9.178.652.000	10.000.000.000	10.000.000.000	10.000.000.000
1.3	Công ty Cổ phần Interior				7848836000	7848836000	7848836000
1.4	Công ty Cổ phần Đầu tư và Sản xuất Sơn Hà	252.564.192	252.564.192	-	-	252.564.192	252.564.192
1.5	Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Kim Lân	-	-	23.000.000.000	23.000.000.000	-	-
1.6	Công ty Cổ phần Delta Việt Nam	3.617.022.000	3.617.022.000	3.617.022.000	-	-	-
1.7	Công ty Cổ phần HDE Holding	-	-	-	-	-	-
1.8	Công ty Phân Phối HDE	-	-	-	-	-	-
1.9	Ngân hàng TMCP Việt Nam thương tín (Vietbank) - Chi nhánh Hà Nội	250.000.000.000	250.000.000.000	458.286.248.426	408.286.248.426	200.000.000.000	200.000.000.000
1.10	Nguyễn Thị Thu Thùy	63.596.065.184	63.596.065.184	62.262.303.284	-	1.333.761.900	1.333.761.900
1.11	Ngân hàng TMCP Quân đội Chi nhánh Đống Đa	50.000.000.000	50.000.000.000	50.000.000.000	-	-	-
1.12	Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín	20.000.000.000	20.000.000.000	20.000.000.000	-	-	-
1.13	Công ty TNHH Bất động sản CAVALAND	7.588.550.237	7.588.550.237	7.588.550.237	-	-	-
1.14	Hồ Thanh Hương	27.524.201.760	27.524.201.760	27.524.201.760	-	-	-
1.15	Vay các cá nhân	84.850.687.844	84.850.687.844	48.334.642.411	13.099.641.947	49.615.687.380	49.615.687.380
1.16	Công ty Cổ phần Đầu tư HDE Holdings	2.000.000.000	2.000.000.000	27.070.000.000	25.070.000.000	-	-
1.17	Cty Cổ phần phân phối HDE	-	-	27.500.000.000	27.500.000.000	-	-
2	**VAY DÀI HẠN ĐẾN HẠN TRẢ**	**86.680.412.019**	**86.680.412.019**	**56.308.654.840**	**42.674.931.031**	**73.046.688.210**	**73.046.688.210**
2.1	Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín - Chi nhánh Hà Nội	85.514.012.019	85.514.012.019	54.559.054.840	42.091.731.031	73.046.688.210	73.046.688.210
2.2	Ngân hàng TMCP Công thương VN - Chi nhánh Đống Đa	1.166.400.000	1.166.400.000	1.749.600.000	583.200.000	-	-

PHỤ LỤC SỐ 03

20 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

	CHỈ TIÊU	Số cuối kỳ		Phát sinh trong kỳ		Số đầu kỳ	
		Giá trị	Số có khả năng trả	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả
3	**VAY DÀI HẠN**	**441.894.158.687**	**441.894.158.687**	**196.478.655.281**	**188.723.407.804**	**434.138.911.210**	**434.138.911.210**
3.1	Ngân hàng Thương Mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín-Chi Nhánh Thanh Trì	189.758.849.450	189.758.849.450	189.758.849.450	-	-	-
3.2	Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín - Chi nhánh Hà Nội	29.458.176.701	29.458.176.701	-	81.778.479.508	111.236.656.209	111.236.656.209
3.3	Ngân hàng TMCP Công thương VN - Chi nhánh Đống Đa	4.082.400.000	4.082.400.000	5.832.000.000	1.749.600.000	-	-
3.4	Ngân hàng TMCP Quân đội - Hoàn Kiếm	600.600.000	600.600.000	600.600.000	-	-	-
3.5	Công ty TNHH Bất động sản CAVALAND	-	-	-	25.907.377.560	25.907.377.560	25.907.377.560
3.6	Nguyễn Thị Thu Thùy	-	-	287.205.831	58.743.814.331	58.456.608.500	58.456.608.500
3.7	Hồ Thanh Hương	-	-	-	14.382.829.628	14.382.829.628	14.382.829.628
3.8	Vay các cá nhân	217.994.132.536	217.994.132.536	-	6.161.306.777	224.155.439.313	224.155.439.313
	Cộng	**1.055.025.660.923**	**1.055.025.660.923**	**1.017.148.930.239**	**760.174.962.208**	**798.051.692.892**	**798.051.692.892**

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

PHỤ LỤC SỐ 04

a) Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

Chỉ tiêu	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng Dư Vốn Cổ phần	Quỹ Đầu tư Phát triển	Quỹ Khác của Chủ sở hữu	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Lợi nhuận chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
Năm trước								
1. Số dư đầu kỳ	**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**
2. Số tăng trong kỳ	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**118.165.429.808**	**3.410.238.490**	**121.575.668.298**
- Lãi trong kỳ			-	-		118.165.429.808	3.410.238.490	121.575.668.298
3. Số giảm trong kỳ	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
4. Số dư cuối kỳ	**1.936.062.050.000**	**15.000.000.000**	**7.150.700.951**	**1.065.033.362**	**-**	**462.961.708.598**	**282.096.078.025**	**2.704.335.570.936**
Năm nay								
1. Số dư đầu kỳ	**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**
2. Số tăng trong kỳ	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**70.188.050.129**	**3.414.650.250**	**73.602.700.379**
- Lãi trong kỳ			-			70.188.050.129	(2.336.339.045)	67.851.711.084
- Tăng do sát nhập	-						4.900.000.000	4.900.000.000
- Tăng khác				-			850.989.295	850.989.295
3. Số giảm trong kỳ	**-**	**-**	**-**	**-**	**147.148.437**	**-**	**-**	**147.148.437**
- Giảm do chuyển đổi					147.148.437			147.148.437
4. Số cuối kỳ	**1.936.062.050.000**	**15.000.000.000**	**7.150.700.951**	**1.065.033.362**	**147.148.437**	**106.257.807.726**	**102.819.438.822**	**2.168.502.179.298**

VIII . 04 - BÁO CÁO BỘ PHẬN

PHỤ LỤC SỐ 05

a) Báo cáo theo lĩnh vực kinh doanh

Đơn vị tính: đồng

TT	Năm nay	Kinh doanh Bất động sản	Thương mại	Dịch vụ khác	Tổng bộ phận đã báo cáo	Loại trừ	Tổng cộng toàn DN
1	Doanh thu thuần bán hàng ra	100.816.787.126	139.988.498.778	20.847.633.480	261.652.919.384		261.652.919.384
2	Doanh thu thuần bán hàng cho các bộ phận khác						
3	Khấu hao và chi phí phân bổ	34.889.947.367	132.892.225.409	20.490.181.575	188.272.354.351		188.272.354.351
4	Khấu hao và chi phí không phân bổ						38.114.062.043
5	Tổng cộng chi phí(3+4)	34.889.947.367	132.892.225.409	20.490.181.575	188.272.354.351		226.386.416.394
6	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	65.926.839.759	7.096.273.369	357.451.905	73.380.565.033		35.266.502.990
7	Tổng chi phí đã phát sinh mua sắm TSCĐ không phân bổ						23.346.992.142
8	Nợ phải trả bộ phận không phân bổ						1.884.346.127.509

b) Báo cáo theo khu vực địa lý

Đơn vị tính: đồng

TT	Năm nay	Hà Nội	Phú Thọ	Hungary	Tổng bộ phận đã báo cáo	Điều chỉnh	Tổng cộng toàn DN
1	Doanh thu thuần bán hàng ra bên ngoài	209.273.153.534	52.379.765.850		261.652.919.384		261.652.919.384
2	Tổng chi phí đã phát sinh mua sắm TSCĐ không phân bổ	8.387.961.283	14.959.030.859		23.346.992.142		23.346.992.142
3	Tài sản bộ phận	3.861.434.607.814	1.694.234.362.510	104.383.157.275	5.660.052.127.599	1.607.203.820.792	4.052.848.306.807