

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

ĐẦU TƯ THĂNG LONG

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số: 26./2025/CBTT-TIG

Hà Nội, ngày 29 tháng 04 năm 2025

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Thực hiện quy định tại khoản 3 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính (BCTC) Quý 1 năm 2025 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:



1. Tên tổ chức:

- Mã chứng khoán: TIG
- Địa chỉ: Tầng 8, Tháp B Tòa nhà Sông Đà, Đường Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 1, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
- Điện thoại liên hệ/Tel: 02435558855 Fax: 02437672887
- Email: info@tig.vn Website: tig.vn

2. Nội dung thông tin công bố:

- Báo cáo tài chính Quý 1 năm 2025:

- ☐ BCTC riêng (TCNY không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị trực thuộc);
- ☒ BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con);
- ☐ BCTC tổng hợp (TCNY có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kế toán riêng).

- Các trường hợp thuộc diện phải giải trình nguyên nhân:

- + Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với BCTC (đối với BCTC được kiểm toán năm 2025):

☐ Có

☐ Không

- + Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có

☐ Không

- + Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại (đối với BCTC được kiểm toán năm 2025):

☐

☐

Có

Không

- + Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có

☐ Không

- + Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước:

☒ Có

Không

- + Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☒ Có

☐ Không

- + Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo bị lỗ, chuyển từ lãi ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lỗ ở kỳ này hoặc ngược lại:

☐ Có

☐ Không

- + Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có

☐ Không

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày: 29/04/2025 tại đường dẫn: tig.vn

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin công bố.

Tài liệu đính kèm:

- BCTC riêng Quý 1 năm 2025
- BCTC hợp nhất Quý 1 năm 2025
- Công văn giải trình



Đại diện tổ chức

Người đại diện theo pháp luật

NGUYỄN PHÚC LONG



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 03 năm 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN

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 – 37

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 31 ngày 18 tháng 11 năm 2024.

Hội đồng Quản trị

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

Ban Giám đốc

Ông Hồ Ngọc Hải	Quyền 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 Mỹ Đình 1, quận Nam 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 31/03/2025, 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 31/03/2025, 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



Đại diện pháp luật
Nguyễn Phúc Long
Hà Nội, ngày 29 tháng 04 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT QUÝ 1 NĂM 2025

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025

ĐVT: Đồng

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		2.010.119.184.608	2.039.611.653.912
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	V.01	135.804.358.393	287.232.418.064
111	1. Tiền		85.594.752.190	86.051.811.861
112	2. Các khoản tương đương tiền		50.209.606.203	201.180.606.203
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	V.12	247.865.740.019	247.760.899.620
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		247.865.740.019	247.760.899.620
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.168.509.509.759	1.027.255.145.603
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	V.02	326.728.600.164	536.696.230.981
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	V.03	371.982.016.939	73.513.933.708
135	5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	V.04	404.456.720.100	344.361.609.100
136	6. Phải thu ngắn hạn khác	V.05	65.342.172.556	72.683.371.814
140	IV. Hàng tồn kho	V.06	445.372.756.396	467.002.117.860
141	1. Hàng tồn kho		445.372.756.396	467.002.117.860
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)		-	-
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		12.566.820.041	10.361.072.765
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	V.07	1.851.683.159	2.373.422.845
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		2.941.655.735	4.881.101.079
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		7.773.481.147	3.106.548.841
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		2.029.849.400.994	2.033.789.899.625
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		497.672.637.959	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	311.951.685.099	305.819.801.312
215	5. Phải thu về cho vay dài hạn	V.04	-	-
216	6. Phải thu dài hạn khác	V.05	183.338.768.860	169.107.521.650
219	7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT QUÝ 1 NĂM 2025**Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025**

Mã số TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
220 II. Tài sản cố định		138.139.786.952	141.111.725.368
221 1. Tài sản cố định hữu hình	V.08	138.139.786.952	141.111.725.368
222 - Nguyên giá		218.934.319.089	218.865.336.409
223 - Giá trị hao mòn lũy kế(*)		(80.794.532.137)	(77.753.611.041)
224 2. Tài sản cố định thuê tài chính		-	-
225 - Nguyên giá		-	-
226 - Giá trị hao mòn lũy kế(*)		-	-
227 3. Tài sản cố định vô hình	V.09	-	-
228 - Nguyên giá		445.790.000	445.790.000
229 - Giá trị hao mòn lũy kế(*)		(445.790.000)	(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	267.644.688.561	272.663.177.091
241 1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang		20.876.316.452	26.854.804.278
242 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		246.768.372.109	245.808.372.813
250 V. Đầu tư tài chính dài hạn	V.12	413.127.657.100	413.127.657.100
251 1. Đầu tư vào công ty con		-	-
252 2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh		281.650.000.000	281.650.000.000
253 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		27.544.244.000	27.544.244.000
254 4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		-	-
255 5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	V.12	103.933.413.100	103.933.413.100
260 VI. Tài sản dài hạn khác		634.929.563.892	651.242.766.574
261 1. Chi phí trả trước dài hạn	V.07	28.043.310.795	28.670.433.438
262 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		-	-
263 3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn		-	-
268 4. Tài sản dài hạn khác		-	-
269 5. Lợi thế thương mại	V.13	606.886.253.097	622.572.333.136
270 TỔNG CỘNG TÀI SẢN		4.039.968.585.602	4.073.401.553.537

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT QUÝ 1 NĂM 2025

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		1.907.162.092.770	1.978.649.223.055
310	I. Nợ ngắn hạn		944.376.565.079	1.110.670.874.041
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	V.14	174.915.610.335	101.620.053.071
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	V.15	31.203.767.943	29.994.771.184
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	V.16	88.521.233.230	289.360.113.924
314	4. Phải trả người lao động		3.666.511.115	5.373.503.259
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	V.17	66.582.670.731	60.363.723.542
318	8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	V.18	19.371.251.004	70.318.607.686
319	9. Phải trả ngắn hạn khác	V.19	196.951.473.889	183.310.769.448
320	10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	V.20	356.747.496.587	363.912.781.682
321	11. Dự phòng phải trả ngắn hạn		-	-
322	12. Quỹ khen thưởng phúc lợi		6.416.550.245	6.416.550.245
323	13. Quỹ bình ổn giá		-	-
324	14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ		-	-
330	II. Nợ dài hạn		962.785.527.691	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	275.689.900	1.127.689.900
333	3. Chi phí phải trả dài hạn	V.17	293.203.661	293.203.661
334	4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh		-	-
335	5. Phải trả nội bộ dài hạn		-	-
336	6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	V.18	234.767.032.298	312.866.305.843
337	7. Phải trả dài hạn khác	V.19	140.106.415.100	119.552.238.400
338	8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	V.20	587.343.186.732	434.138.911.210
339	9. Trái phiếu chuyển đổi		-	-
340	10. Cổ phiếu ưu đãi		-	-
341	11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		-	-
342	12. Dự phòng phải trả dài hạn		-	-
343	13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT QUÝ 1 NĂM 2025

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		2.132.806.492.832	2.094.752.330.482
410	I. Vốn chủ sở hữu	V.21	2.132.806.492.832	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
411b	- Cổ phiếu ưu đãi		-	-
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		15.000.000.000	15.000.000.000
413	3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu		-	-
414	4. Vốn khác của chủ sở hữu		-	-
415	5. Cổ phiếu quỹ		-	-
416	6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản		-	-
417	7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái		-	-
418	8. Quỹ đầu tư phát triển		7.150.700.951	7.150.700.951
419	9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp		0	-
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		74.226.203.854	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		38.156.446.257	(309.068.793.093)
422	12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản		-	-
429	13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		99.302.504.665	99.404.788.572
430	II. Nguồn kinh phí và quỹ khác		-	-
431	1. Nguồn kinh phí		-	-
432	2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ		-	-
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		4.039.968.585.602	4.073.401.553.537


Lê Thị Hoa
Người lập biểu

Hà Nội, ngày 29 tháng 04 năm 2025


Nguyễn Thị Thanh Hương
Kế toán Trưởng


Nguyễn Phúc Long
Đại diện Pháp luật

Chủ tịch HĐQT



BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT
Quý 1 năm 2025

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 1		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	382.245.002.740	405.881.064.800	382.245.002.740	405.881.064.800
2. Các khoản giảm trừ	02	22	-	-	-	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	23	382.245.002.740	405.881.064.800	382.245.002.740	405.881.064.800
4. Giá vốn hàng bán	11	24	307.907.369.437	332.305.288.974	307.907.369.437	332.305.288.974
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20	25	74.337.633.303	73.575.775.826	74.337.633.303	73.575.775.826
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	25	11.415.134.610	17.744.713.938	11.415.134.610	17.744.713.938
7. Chi phí tài chính	22	26	6.176.429.479	599.771.375	6.176.429.479	599.771.375
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23	26	6.176.429.479	599.771.375	6.176.429.479	599.771.375
8. Phần lãi (lỗ) trong công ty LD, liên kết	24	27	-	-	-	-
9. Chi phí bán hàng	25	27	146.612.360	4.743.917.361	146.612.360	4.743.917.361
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	28	23.724.501.532	4.841.408.653	23.724.501.532	4.841.408.653
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30	30	55.705.224.542	81.135.392.375	55.705.224.542	81.135.392.375
12. Thu nhập khác	31	29	950.325.291	21.731.089	950.325.291	21.731.089
13. Chi phí khác	32	30	2.900.863.530	290.215.310	2.900.863.530	290.215.310
14. Lợi nhuận khác	40	40	(1.950.538.239)	(268.484.221)	(1.950.538.239)	(268.484.221)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50	50	53.754.686.303	80.866.908.154	53.754.686.303	80.866.908.154
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	31	15.598.240.046	30.017.341.133	15.598.240.046	30.017.341.133
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	52	-	-	-	-
18. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60	60	38.156.446.257	50.849.567.021	38.156.446.257	50.849.567.021
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61	61	38.258.730.164	49.300.985.225	38.258.730.164	49.300.985.225
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không KS	62	62	(102.283.907)	1.548.581.796	(102.283.907)	1.548.581.796
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	32	198	263	198	263

(Signature)

Lê Thị Hoa
Người lập biểu
Hà Nội, ngày 29 tháng 04 năm 2025

(Signature)

Nguyễn Thị Thanh Hương
Kế toán trưởng



Nguyễn Phúc Long
Chủ tịch HĐQT
Đại diện Pháp luật

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Theo phương pháp gián tiếp

Quý 1 Năm 2025

Mã số	Chỉ tiêu	TM	Lũy kê từ đầu năm đến cuối quý này Năm nay	Lũy kê từ đầu năm đến cuối quý này Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		53.754.686.303	80.866.908.154
	2. Điều chỉnh cho các khoản		(390.321.136)	(14.189.999.281)
02	- Khấu hao TSCĐ và BĐS đầu tư		3.040.921.096	2.954.943.282
03	- Các khoản dự phòng		-	-
05	- (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư		(10.697.452.118)	(33.716.385.085)
06	- Chi phí lãi vay		7.266.209.886	16.571.442.522
08	3. Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh tru		53.364.365.167	66.676.908.873
09	- (Tăng)/giảm các khoản phải thu		(245.739.612.897)	(4.068.988.523)
10	- (Tăng)/giảm hàng tồn kho		27.607.849.290	(1.258.129.358)
11	- Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi v		(228.584.846.841)	48.996.493.272
12	- (Tăng)/giảm chi phí trả trước		1.148.862.329	4.766.109.874
14	- Tiền lãi vay đã trả		-	(16.621.545.840)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		-	(5.327.841.872)
17	- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh		-	(11.549.172.564)
20	Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh		(399.469.593.138)	81.613.833.862
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
21	1. Tiền chi mua sắm, XD TSCĐ và các tài sản dài hạn		(1.696.526.976)	(2.329.466.759)
22	2. Tiền thu từ nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác		-	-
23	3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác		(256.448.263.585)	(63.992.297.047)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán công cụ nợ của đơn vị khác		360.043.159.909	17.189.187.303
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(130.000.000.000)	-
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		130.000.000.000	-
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		(9.748.439.268)	(64.066.665.947)
30	Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư		92.149.930.080	(113.199.242.450)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở		-	-
33	3. Tiền thu từ đi vay	VII.01	336.315.768.707	36.934.259.278
34	4. Tiền trả nợ gốc vay	VII.02	(180.424.165.320)	(51.229.260.140)
36	6. Cổ tức, lợi nhuận trả cho chủ sở hữu		-	-
40	Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính		155.891.603.387	(14.295.000.862)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(151.428.059.671)	(45.880.409.450)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		287.232.418.064	298.966.521.959
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm		135.804.358.393	253.086.112.509

Lê Thị Hoa

Người lập biểu

Hà Nội, ngày 29 tháng 04 năm 2025

Nguyễn Thị Thanh Hương

Kế toán trưởng

Nguyễn Phúc Long

Đại diện Pháp luật

Chủ tịch HĐQT

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 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 31 ngày 18 tháng 11 năm 2024.

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 31/03/2025

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....
--	---------	------	------	-----------------------------

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

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

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

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

3. Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất

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

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

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

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

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

VI CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1 Công cụ tài chính

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

Ghi nhận ban đầu

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

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

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

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

2 Các giao dịch bằng ngoại tệ

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

- Tỷ giá giao dịch thực tế; Tỷ giá ghi sổ kế toán
- Trường hợp có ngoại tệ nhập quỹ tiền mặt hoặc gửi vào ngân hàng được quy đổi ngoại tệ ra Đồng Việt Nam theo tỷ giá hối đoái tại ngày giao dịch hoặc tỷ giá mua do Ngân hàng Thương mại giao dịch công bố tại thời điểm phát sinh để ghi sổ kế toán.
- Trường hợp mua ngoại tệ về nhập quỹ tiền mặt, gửi vào Ngân hàng hoặc thanh toán công nợ ngoại tệ bằng Đồng Việt Nam thì được quy đổi ngoại tệ ra đồng Việt Nam theo tỷ giá mua hoặc tỷ giá thanh toán.
- Nhóm tài sản vốn bằng tiền có nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi ra Đồng Việt Nam, đồng thời theo dõi chi tiết ngoại tệ theo từng nguyên tệ và được phản ánh trên tài khoản ngoài bảng.

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

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

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

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

4. Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại trên Báo cáo tài chính hợp nhất là phần phụ trội giữa mức giá mua so với phần lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con, công ty liên kết hoặc đơn vị góp vốn liên doanh tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Lợi thế thương mại được coi là một loại tài sản vô hình, được tính khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế thương mại đó và không quá 10 năm.

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

5 Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính**5.1 Đầu tư vào công ty con, công ty liên kết**

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

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

5.2 Chứng khoán kinh doanh

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

5.3 Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

5.4 Các khoản cho vay

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

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

5.5 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

6 Nguyên tắc kế toán Nợ phải thu

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

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

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

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

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

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

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

7 Nguyên tắc kế toán Hàng tồn kho

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

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp 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 lũy kế và giá trị còn lại.

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

9. Nguyên tắc kế toán bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

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

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

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

10 Nguyên tắc kế toán các khoản Chi phí 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 tồn thất có khả năng chắc chắn xảy ra, kế toán ghi nhận ngay một khoản phải trả theo nguyên tắc thận trọng.

12 Nguyên tắc kế toán Chi phí phải trả

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

13 Nguyên tắc kế toán Vốn chủ sở hữu

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

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

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

14 Nguyên tắc kế toán Doanh thu

Doanh thu bán hàng:

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

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
 - Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
 - Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
 - Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó
- Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

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

- + Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và doanh nghiệp cho thuê không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức;
- + Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản;
- + Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê;
- + Doanh nghiệp cho thuê phải ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.

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

- + Chênh lệch về doanh thu và lợi nhuận nếu ghi nhận theo phương pháp phân bổ dần theo thời gian cho thuê;
- + Ảnh hưởng của việc ghi nhận doanh thu trong kỳ đối với khả năng tạo tiền, rủi ro trong việc suy giảm doanh thu, lợi nhuận của các kỳ trong tương lai.

Doanh thu hoạt động tài chính

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

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Thu nhập khác

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

- Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý TSCĐ;
- Thu nhập từ nghiệp vụ bán và thuê lại tài sản;
- Các khoản thuế phải nộp khi bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ nhưng sau đó được giảm, được hoàn (thuế xuất khẩu được hoàn, thuế GTGT, TTĐB, BVMT phải nộp nhưng sau đó được giảm);
- Thu tiền bồi thường của bên thứ ba để bù đắp cho tài sản bị tổn thất (ví dụ thu tiền bảo hiểm được bồi thường, tiền đền bù di dời cơ sở kinh doanh và các khoản có tính chất tương tự);
- Thu tiền được phạt do khách hàng vi phạm hợp đồng;
- Các khoản thu nhập khác ngoài các khoản nêu trên.

15 Nguyên tắc kế toán Giá vốn

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

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

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

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

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

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

16 Nguyên tắc kế toán Chi phí tài chính

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

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

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

Các khoản chi phí ghi nhận là chi phí bán hàng bao gồm: Các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm, hoa hồng bán hàng, chi phí bảo hành sản phẩm, hàng hoá, chi phí bảo quản, đóng gói, vận chuyển,...

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

18 Nguyên tắc kế toán Các khoản thuế

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

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

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

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

		Đơn vị tính: đồng
	Số cuối kỳ	Số đầu năm
01 . TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN		
Tiền mặt	9.561.913.976	4.832.369.620
Tiền gửi thanh toán	76.032.838.214	81.219.442.241
Tiền và tương đương tiền	50.209.606.203	201.180.606.203
Cộng	135.804.358.393	287.232.418.064
02 PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG	Số cuối kỳ	Số đầu năm
a/Ngắn hạn	326.728.600.164	536.696.230.981
Ông Đặng Văn Giáp		60.000.000.000
Tạp chí điện tử kinh tế chứng khoán Việt Nam		1.551.000.000
Công ty Cổ phần Thương Mại Sản Xuất Và Đầu Tư Hà Thành	75.438.147.226	11.913.318.816
Công ty CP PTĐV và Địa ốc An Việt Homes	29.909.919.990	
Công ty CP đầu tư HDE Holdings	398.878.240	
Các khách hàng khác	220.981.654.708	463.231.912.165
b/Dài hạn	2.382.184.000	2.382.184.000
Các khách hàng khác	2.382.184.000	2.382.184.000
Cộng(a+b) (*)	329.110.784.164	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 năm
a) Ngắn hạn	371.982.016.939	73.513.933.708
Công ty CP TM Sản xuất và Đầu tư Hà Thành	-	6.975.456.983
Công ty CP sản xuất và Xuất Nhập Khẩu Hà Nội	69.255.343.018	
Công ty CP Đầu tư và TM XNK Thủ Đô	99.200.000.000	
Công ty Cổ phần Đầu Tư và Thương Mại Momota	24.171.945.617	
Các nhà cung cấp khác	179.354.728.304	66.538.476.725
b) Dài hạn	311.951.685.099	305.819.801.312
Công ty CP Đầu tư HDE Holdings (i)	280.131.644.302	280.131.644.302
Công ty CP TIG Holdings (ii)	26.688.157.010	25.688.157.010
Các nhà cung cấp khác	5.131.883.787	-
Cộng(a+b) (*)	683.933.702.038	379.333.735.020

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

(i)

Tạm ứng theo Hợp đồng thi công xây dựng số 01/2014/HĐXL ngày 02/06/2014 với Công ty CP Đầu tư HDE Holdings kèm theo các phụ lục số 01 ngày 02/06/2014; số 02 ngày 08/05/2016; số 03 ngày 08/05/2016; số 04 ngày 05/01/2017; số 05 ngày 30/07/2018; số 06 ngày 25/12/2018 v/v "Thi công xây dựng, hoàn thiện công trình và các hạng mục phụ trợ" thuộc công trình "Cải tạo ao hồ, đào đắp mở rộng đường giao thông, thi công các công trình kiến trúc, cảnh quan" thuộc dự án "Khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng Vườn Vua".

(ii)

Hợp đồng thi công xây dựng số 01/2022/HĐTCXD-VV/TLPT-TIGHoldings, dự án khu du lịch, biệt thự sinh thái nghỉ dưỡng Vườn Vua. Tổng giá trị hợp đồng là 399.700.477.368 đồng (đã bao gồm VAT). Giá trị tạm ứng tối đa 75% giá trị hợp đồng, có thể chuyển thành nhiều đợt khác nhau. Thời gian thực hiện hợp đồng 365 ngày kể từ ngày bàn giao mặt bằng thi công.

Hợp đồng số 256/2023/HĐTCXD/TLPT-TIGHOLDINGS về việc thi công hạng mục: "Xây dựng, nâng cấp, cải tạo "Tòa condotel số 1" thuộc dự án "Khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng Vườn Vua". Tổng giá trị hợp đồng 100.000.000.000 VND đã bao gồm thuế GTGT. Giá trị ứng trước theo hợp đồng 45%, tương ứng 45.000.000.000 VND.

04 PHẢI THU VỀ CHO VAY

Khoản mục	Số cuối kỳ	Dự phòng	Số đầu năm	Dự phòng
	Giá trị		Giá trị	
Ngắn hạn	404.456.720.100	-	344.361.609.100	-
Phạm Quang Tiến	1.000.000.000		1.000.000.000	
Công ty tài chính Kim Lân	378.330.000.000		272.130.000.000	
Các cá nhân khác	3.943.103.000		11.746.552.000	
Công ty cổ phần Delta Việt Nam	14.356.897.000		14.356.897.000	
Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển nông nghiệp Hà Nội (1)	6.000.000.000		6.000.000.000	
Cty CP ĐT Thời báo Chứng khoán Việt Nam	-		38.301.440.000	
Công ty TNHH Kỹ thuật xây dựng	826.720.100		826.720.100	
Cộng	404.456.720.100		344.361.609.100	

(1) Cho Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển nông nghiệp Hà Nội vay theo Hợp đồng thỏa thuận số 43/2021/HĐVT

05 PHẢI THU KHÁC

Khoản mục	Số cuối kỳ	Dự phòng	Số đầu năm	Dự phòng
	Giá trị		Giá trị	
a) Ngắn hạn	65.342.172.556		72.683.371.814	
Tạm ứng	4.250.134.289		2.103.128.357	
Lãi dự thu, cổ tức phải thu	13.372.405.107		16.480.370.220	
	-			
Phí ủy thác đầu tư	3.524.942.466		52.816.221.610	
Đặt cọc	10.000.000		15.000.000	
Phải thu khác	44.184.690.694		1.268.651.627	

05 PHẢI THU KHÁC (Tiếp)

Khoản mục	Số cuối kỳ	Dự phòng	Số đầu năm	Dự phòng
	Giá trị		Giá trị	
b) Dài hạn	183.338.768.860		169.107.521.650	

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ THĂNG LONG

Tầng 8 - Tháp B, Tòa nhà Sông Đà, Đường Phạm Hùng

Phường Mỹ Đình 1, Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội

Báo cáo tài chính hợp nhất

Quý 1 năm 2025

Ký cược, ký quỹ	4.260.134.289	6.413.433.000
Phải thu dài hạn khác	20.238.634.571	513.627.650
Công ty Cổ phần Tư vấn HANDIC- Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội (1)	-	3.340.461.000
Công ty Cổ phần sân Golf và nhà ở sinh thái Sơn Thủy Vườn Vua (2)	158.840.000.000	158.840.000.000
Cộng (a+b)	248.680.941.416	241.790.893.464

(**) Chi tiết cho các khoản Ủy thác đầu tư có số dư lớn hơn 10% Tổng Giá trị phải thu Ủy thác đầu tư

<u>Chi tiết</u>	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
b/Dài hạn	-	158.840.000.000
Ủy thác cho Công ty CP sân Golf và nhà ở sinh thái Sơn Thủy Vườn Vua thu mua đất để phát triển dự	-	158.840.000.000

06 HÀNG TỒN KHO

Khoản mục	Số cuối kỳ Giá trị	Dự phòng	Số đầu năm Giá trị	Dự phòng
Nguyên vật liệu	670.157.814		710.703.494	
Công cụ dụng cụ	877.745.494		705.387.667	
Chi phí SXKD dở dang	353.808.393.889		375.593.566.313	
Hàng hóa	93.811.557		69.812.745	
Hàng hóa bất động sản	89.922.647.642		89.922.647.642	
Cộng	445.372.756.396		467.002.117.861	

07 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
a) Ngắn hạn	1.851.683.159	2.373.422.845
Chi phí trả trước khác	1.851.683.159	2.373.422.845
b) Dài hạn	28.043.310.795	28.670.433.438
Công cụ, dụng cụ, chi phí trả trước dài hạn khác	28.043.310.795	28.670.433.438
Cộng (a + b)	29.894.993.954	31.043.856.283

08 TĂNG GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH (Phụ lục 01)**09 TĂNG GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

Khoản mục	Phần mềm
<u>Nguyên giá</u>	
Số đầu năm	445.790.000
Số cuối kỳ	445.790.000
<u>Hao mòn lũy kế</u>	
Số đầu năm	445.790.000
Giảm trong kỳ	
Số cuối năm	445.790.000
<u>Giá trị còn lại</u>	
Số đầu năm	-
Số cuối năm	-

10 TĂNG GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Khoản mục	Bất động sản cho thuê
<u>Nguyên giá</u>	
Số đầu năm	116.761.052.620

Tăng trong kỳ	-
Số cuối kỳ	116.761.052.620
Hao mòn lũy kế	
Số đầu năm	38.425.986.090
Giảm trong kỳ	
Số cuối kỳ	38.425.986.090
Giá trị còn lại	
Số đầu năm	78.335.066.530
Số cuối kỳ	78.335.066.530

11 TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

Khoản mục	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	Giá trị	Giá trị
Chi phí SXKD dở dang	20.876.316.452	26.854.804.278
Chi phí XDCB dở dang (i)	246.768.372.109	245.808.372.813
Cộng	267.644.688.561	272.663.177.091
(i) Trong đó	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Dự án Khu sinh thái nghỉ dưỡng Vườn Vua	11.713.467.598	10.753.468.302

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

13 LỢI THẾ THƯƠNG MẠI	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty TNHH Sử dụng Bất động sản Re-g	23.574.217.700	24.260.845.400
Công ty cổ phần Đầu tư Thăng Long - Phú Thọ		
Công ty CP Bất động sản Hoa Anh Đào	583.312.035.397	598.311.487.736
Cộng	606.886.253.097	622.572.333.136

14 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN	Số cuối kỳ	Số đầu năm
a) Ngắn hạn	174.915.610.335	101.620.053.071
Công ty TNHH Đầu tư sản xuất Bảo Ngọc miền Bắc	37.486.026.251	15.870.906.251
Công ty Cổ phần Á Long	33.825.750.022	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 Hà Thành	2.580.000.000	403.015.500
Các nhà cung cấp khác	96.281.884.520	72.547.342.898
b) Dài hạn	-	-
Các nhà cung cấp khác	-	-
Cộng (a+b)	174.915.610.335	101.620.053.071

15 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Ngắn hạn	31.203.767.943	29.994.771.184
Công ty CP MBLAND INVEST (i)	20.000.000.000	20.000.000.000
Khách hàng khác	11.203.767.943	9.994.771.184
Dài hạn	275.689.900	1.127.689.900
Công ty CP SX và XNK Hà Nội	210.000.000	

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ THĂNG LONG

Tầng 8 - Tháp B, Tòa nhà Sông Đà, Đường Phạm Hùng

Phường Mỹ Đình 1, Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội

Báo cáo tài chính hợp nhất

Quý 1 năm 2025

Khách hàng khác	65.689.900	1.127.689.900
Cộng	31.479.457.843	31.122.461.084

16 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Chi tiêu	Số đầu năm	Số phải nộp	Số đã trả	Số cuối kỳ
THUẾ PHẢI NỘP				
Thuế GTGT	14.889.997.071	2.405.887.595	5.874.323.109	11.421.561.557
Thuế TNDN	55.871.455.149	15.333.179.246	-	71.205.962.495
Thuế TNCN	3.266.369.920	331.025.031	257.686.650	3.339.708.301
Thuế đất	202.432.279.056	-	202.432.279.056	-
Thuế, phí khác	12.900.012.728	4.906.648.175	15.251.331.926	2.554.000.877
Cộng	289.360.113.924	22.976.740.047	223.815.620.741	88.521.233.230

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 n

17 CHI PHÍ PHẢI TRẢ**a) Ngắn hạn**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Chi phí lãi vay	66.582.670.731	60.363.723.542
Chi phí dự án Vườn Vua	28.659.000	190.300.133
Chi phí trích trước khác	66.445.711.731	60.144.764.409
b) Dài hạn	108.300.000	28.659.000
Tiền thuế đất	293.203.661	293.203.661
Cộng (a+b)	293.203.661	293.203.661
	66.875.874.392	60.656.927.203

18 DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
a/Ngắn hạn	19.371.251.004	70.318.607.686
Dự án Đại Mỗ	-	50.947.356.682
Dự án Vườn Vua	19.371.251.004	19.371.251.004
b/Dài hạn	234.767.032.298	312.866.305.843
Dự án Đại Mỗ	-	-
Dự án Vườn Vua	232.400.946.116	310.500.219.661
Tòa nhà Viettel Quảng Ngãi	2.366.086.182	2.366.086.182
Cộng (a+b)	254.138.283.302	383.184.913.529

19 PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
a/Ngắn hạn	196.951.473.889	183.310.769.448
Bảo hiểm xã hội, BHYT, KPCĐ	76.190.114	77.983.668
Đặt cọc mua bán Bất động sản		
Phải trả, phải nộp khác	196.875.283.775	183.232.785.780
b/Dài hạn - Phải trả cá nhân	140.106.415.100	119.552.238.400
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	120.000.000	120.000.000
Phải trả phải nộp khác	139.986.415.100	119.432.238.400
Cộng (a+b)	337.057.888.989	302.863.007.848

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ THẮNG LONG

Tầng 8 - Tháp B, Tòa nhà Sông Đà, Đường Phạm Hùng

Phường Mỹ Đình 1, Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội

Báo cáo tài chính hợp nhất

Quý 1 năm 2025

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 năm
Vốn góp của các cổ đông	100	1.936.062.050.000	100	1.936.062.050.000
Cộng	100	<u>1.936.062.050.000</u>	100	<u>1.936.062.050.000</u>

c) Các giao dịch về Vốn chủ sở hữu	Kỳ này	Kỳ trước
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 năm
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 năm
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	<u>8.215.734.313</u>	<u>8.215.734.313</u>

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

21 DOANH THU	Kỳ này	Kỳ trước
Hoạt động cung cấp dịch vụ, thương mại	239.510.612.463	262.736.070.165
Hoạt động KD Bất động sản	142.734.390.277	143.144.994.635
Cộng	<u>382.245.002.740</u>	<u>405.881.064.800</u>
22 CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU	Kỳ này	Kỳ trước
Hàng bán bị trả lại	-	-
Cộng	-	-
23 DOANH THU THUẦN	Kỳ này	Kỳ trước
Hoạt động cung cấp dịch vụ, thương mại	239.510.612.463	262.736.070.165
Hoạt động KD Bất động sản	142.734.390.277	143.144.994.635
Cộng	<u>382.245.002.740</u>	<u>405.881.064.800</u>
24 GIÁ VỐN	Kỳ này	Kỳ trước
Hoạt động cung cấp dịch vụ, thương mại	223.548.469.424	255.603.974.495
Hoạt động KD Bất động sản	84.358.900.013	76.701.314.479
Cộng	<u>307.907.369.437</u>	<u>332.305.288.974</u>
25 DOANH THU TÀI CHÍNH	Kỳ này	Kỳ trước
Lãi tiền gửi, tiền cho vay, phí UTĐT	11.415.134.610	17.744.713.938

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ THĂNG LONG

Tầng 8 - Tháp B, Tòa nhà Sông Đà, Đường Phạm Hùng

Phường Mỹ Đình 1, Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội

Báo cáo tài chính hợp nhất

Quý 1 năm 2025

	Cổ tức nhận được	-	-
	Lãi hoạt động chuyển nhượng cổ phần	-	-
	Cộng	11.415.134.610	17.744.713.938
26	CHI PHÍ TÀI CHÍNH	Kỳ này	Kỳ trước
	Chi phí lãi vay	6.176.429.479	599.771.375
	Cộng	6.176.429.479	599.771.375
27	CHI PHÍ BÁN HÀNG	Kỳ này	Kỳ trước
	Chi phí tiền lương	56.612.360	55.381.360
	Chi phí hoa hồng môi giới		4.410.462.999
	Chi phí khác	90.000.000	278.073.002
	Cộng	146.612.360	4.743.917.361
28	CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP	Kỳ này	Kỳ trước
	Chi phí tiền lương	2.352.432.779	3.040.699.324
	Chi phí khấu hao	423.609.444	432.559.056
	Chi phí mua ngoài, chi phí bằng tiền khác	5.262.379.270	1.368.150.273
	Lợi thế Thương mại phân bổ	15.686.080.039	
	Cộng	23.724.501.532	4.841.408.653
29	THU NHẬP KHÁC	Kỳ này	Kỳ trước
	Thu nhập khác	950.325.291	21.731.089
	Cộng	950.325.291	21.731.089
30	CHI PHÍ KHÁC	Kỳ này	Kỳ trước
	Chi phí khác	2.900.863.530	290.215.310
	Cộng	2.900.863.530	290.215.310
31	CHI PHÍ THUẾ TNDN	Kỳ này	Kỳ trước
	Thuế TNDN theo thuế suất phổ thông (5)	15.598.240.046	30.017.341.133
	Thuế TNDN hiện hành	15.598.240.046	30.017.341.133
12	LÃI CƠ BẢN-LÃI SUY GIẢM TRÊN CP	Kỳ này	Kỳ trước
	Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN(1)	38.258.730.164	50.849.567.021
	Các điều chỉnh tăng hoặc giảm Lợi nhuận(2)		
	Trích Quỹ KTPL(Tạm tính theo Kế hoạch)(3)		
	Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ p	38.258.730.164	50.849.567.021
	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)	198	263
	Lãi suy giảm trên cổ phiếu(8=4/(5+6))	198	263
13	CHI PHÍ SXKD THEO YẾU TỐ	Kỳ này	Kỳ trước
	Chi phí nguyên vật liệu	307.907.369.437	118.803.541.755
	Chi phí nhân công	2.409.045.139	8.349.842.097
	Chi phí khấu hao TSCĐ	423.609.444	2.923.215.697

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ THĂNG LONG

Tầng 8 - Tháp B, Tòa nhà Sông Đà, Đường Phạm Hùng

Phường Mỹ Đình 1, Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội

Báo cáo tài chính hợp nhất

Quý 1 năm 2025

	Chi phí dịch vụ mua ngoài, bằng tiền khác	21.038.459.309	210.597.836.139
	Cộng	331.778.483.329	340.674.435.688
14	CÔNG CỤ TÀI CHÍNH		Giá trị ghi sổ kế toán
a)	Tài sản tài chính	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	Tiền và các khoản tương đương tiền	135.804.358.393	253.086.112.509
	Phải thu khách hàng	329.110.784.164	157.777.010.122
	Phải thu khác	248.680.941.416	740.531.336.053
	Phải thu về cho vay	404.456.720.100	125.003.566.687
	Đầu tư tài chính	660.993.397.119	1.030.780.874.684
	Cộng	1.779.046.201.192	2.307.178.900.055
b)	Công nợ tài chính	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	Các khoản vay và nợ thuê tài chính	944.090.683.319	798.051.692.892
	Phải trả người bán	174.915.610.335	101.620.053.071
	Chi phí phải trả	66.875.874.392	60.656.927.203
	Phải trả khác	337.057.888.989	302.863.007.848
	Cộng	1.522.940.057.035	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 dõi 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 bày 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 bày 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 năm			
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	174.915.610.335	-	174.915.610.335
Chi phí phải trả	66.582.670.731	293.203.661	66.875.874.392
Phải trả khác	196.951.473.889	140.106.415.100	337.057.888.989
Vay và nợ thuê tài chính	356.747.496.587	587.343.186.732	944.090.683.319
Cộng	795.197.251.542	727.742.805.493	1.522.940.057.035

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	336.315.768.707	10.000.000.000
Cộng	336.315.768.707	10.000.000.000
2 . Số tiền đã thực trả gốc vay	Kỳ này	Kỳ trước
Tiền trả nợ gốc vay theo các KU thông thường	(180.424.165.320)	23.901.533.762
Cộng	(180.424.165.320)	23.901.533.762
3 . Thu nhập Bộ phận quản lý	Kỳ này	Kỳ trước
Thu nhập Ban Giám đốc và HĐQT	651.339.400	400.289.300
Thu nhập Ban Kiểm soát	24.000.000	24.000.000
Cộng	675.339.400	424.289.300
4 . BÁO CÁO BỘ PHẬN (Phụ lục 05)		
5 . SỐ LIỆU SO SÁNH		

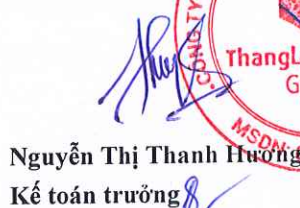
Số liệu so sánh cho các chỉ tiêu của Bảng Cân đối kế toán hợp nhất Quý 1 năm 2025 là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 của công ty đã được kiểm toán;
Số liệu so sánh cho các chỉ tiêu của Báo cáo Kết quả kinh doanh hợp nhất Quý 1 năm 2025 và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất Quý 1 năm 2025 của công ty là số liệu trên Báo cáo tài chính Quý 1/2024 của công ty.



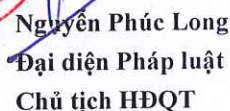
Lê Thị Hoa

Người lập biểu

Hà Nội, ngày 29 tháng 04 năm 2025


Nguyễn Thị Thanh Hương
Kế toán trưởng




Nguyễn Phúc Long
Đại diện Pháp luật
Chủ tịch HĐQT

08. TĂNG GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

PHỤ LỤC SỐ 01
Đơn vị tính: VND

TT	Chi 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 - Do mua sắm, xây mới					68.982.680	68.982.680
3	Giảm trong kỳ - Do phân loại					68.982.680	68.982.680
4	Số cuối kỳ	164.694.700.186	16.882.918.726	29.872.230.554	2.731.235.548	4.753.234.075	218.934.319.089
II	Hao mòn TSCĐ						
1	Số đầu kỳ	49.921.655.607	3.329.315.306	21.794.562.867	1.355.602.138	1.352.475.123	77.753.611.041
2	Tăng trong kỳ - Do trích khấu hao TSCĐ	1.843.889.997	408.203.113	641.462.935	55.372.436	91.992.614	3.040.921.096
3	Giảm trong kỳ - Do thanh lý, nhượng bán		408.203.113	641.462.935	55.372.436	91.992.614	3.040.921.096
4	Số cuối kỳ	51.765.545.604	3.737.518.419	22.436.025.802	1.410.974.574	1.444.467.738	80.794.532.137
III	Giá trị còn lại						
1	Số đầu kỳ	114.773.044.579	13.553.603.420	8.077.667.687	1.375.633.410	3.331.776.272	141.111.725.368
2	Số cuối kỳ	112.929.154.582	13.145.400.307	7.436.204.752	1.320.260.974	3.308.766.337	138.139.786.952

12 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH		PHỤ LỤC SỐ 02			
Khoản mục đầu tư		Số cuối kỳ		Số đầu năm	
		Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp nhất	Giá gốc
I	ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN	247.865.740.019		247.865.740.019	247.760.899.620
1	Tiền gửi tiết kiệm có kỳ hạn	247.865.740.019		247.865.740.019	247.760.899.620
2	Trái phiếu				
II	ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN	413.127.657.100		413.127.657.100	413.127.657.100
1	Đầu tư vào công ty liên kết	281.650.000.000		281.650.000.000	281.650.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản và					
1.1	Năng lượng tái tạo Việt Nam	108.500.000.000		108.500.000.000	108.500.000.000
1.2	Công ty Cổ phần Quốc tế TIG Globa	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
1.4	Công ty Cổ phần Sản xuất và Xuất nhập khẩu Hà Nội	64.400.000.000		64.400.000.000	64.400.000.000
2	Đầu tư khác	27.544.244.000		27.544.244.000	27.544.244.000
1.1	Công ty Cổ phần Đầu tư HDE Holdings	27.544.244.000		27.544.244.000	27.544.244.000
2	Trái phiếu	103.933.413.100		103.933.413.100	103.933.413.100
2.1	Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	103.933.413.100		103.933.413.100	103.933.413.100
Cộng(1+II)		660.993.397.119		660.993.397.119	660.888.556.720

PHỤ LỤC SỐ 03

20 VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH		Số cuối kỳ		Phát sinh trong năm		Số đầu năm	
CHỈ TIÊU		Giá trị	Số có khả năng trả	Vay vào	Trả nợ vay	Giá trị	Số có khả năng trả
1	VAY NGẮN HẠN	356.747.496.587	356.747.496.587	171.020.073.457	178.185.358.552	363.912.781.682	363.912.781.682
	Ngân hàng TMCP Việt Nam						
1.1	Thương Tín - Chi nhánh Hà Nội	199.938.163.905	199.938.163.905	152.720.073.457	152.781.909.552	200.000.000.000	200.000.000.000
1.2	Bà Nguyễn Thị Thu Thùy	1.333.761.900	1.333.761.900			1.333.761.900	1.333.761.900
	Công ty Cổ phần Đầu Tư Delta						
1.3	Việt Nam Số 1 (3) -HAD	7.843.347.000	7.843.347.000		13.971.897.000	21.815.244.000	21.815.244.000
1.4	Công ty TNHH Hoàng Từ (4)-HAD	-	-		10.000.000.000	10.000.000.000	10.000.000.000
1.5	Công ty Cổ phần Interior (5)-HAD	6.417.284.000	6.417.284.000		1.431.552.000	7.848.836.000	7.848.836.000
1.7	Vay các cá nhân (9) HAD	68.168.251.572	68.168.251.572	18.300.000.000		49.868.251.572	49.868.251.572
1.7	Vay dài hạn đến hạn trả (thời hạn dưới 1 năm)	73.046.688.210	73.046.688.210			73.046.688.210	73.046.688.210
2	VAY DÀI HẠN	587.343.186.732	587.343.186.732	189.758.849.450	36.554.573.928	434.138.911.210	434.138.911.210
	Ngân hàng TMCP Việt Nam						
1.1	Thương Tín - Chi nhánh Hà Nội	111.236.656.209	111.236.656.209			111.236.656.209	111.236.656.209
	NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI CỔ PHẦN SÀI GÒN						
1.2	THƯƠNG TÍN-CHI NHÁNH THANH TRÌ	189.758.849.450	189.758.849.450	189.758.849.450			

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ THĂNG LONG
Tầng 8 - Tháp B, Tòa nhà Sông Đà, Đường Phạm Hùng
Phường Mỹ Đình 1, Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội

Báo cáo tài chính hợp nhất
Quý 1 năm 2025

PHỤ LỤC SỐ 04

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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	Lợi nhuận chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
Năm trước							
1. Số dư đầu năm	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 năm	-	-	-	-	176.893.282.079	59.779.145.765	236.672.427.844
- Tăng do lãi	-	-	-	-	176.551.010.179	(226.330.850)	176.324.679.329
- Tăng do mua HAD	-	-	-	-	342.271.900	60.005.476.615	60.347.748.515
- Do thoái vốn	-	-	-	-	-	-	-
3. Số giảm trong năm	-	-	-	-	485.619.803.272	239.060.196.728	724.680.000.000
- Giảm do tăng tỷ lệ đầu tư vào TLPT	-	-	-	-	485.619.803.272	-	485.619.803.272
- Giảm do hợp nhất	-	-	-	-	148.276.510.000	11.720.000.000	159.996.510.000
4. Số cuối năm	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
Năm nay							
1. Số dư đầu năm	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 năm	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
- Lãi năm nay	-	-	-	-	38.156.446.257	(102.283.907)	38.054.162.350
- Tăng vốn trong năm	-	-	-	-	38.156.446.257	(102.283.907)	38.054.162.350
- Tăng do hợp nhất	-	-	-	-	-	-	-
3. Số giảm trong năm	-	-	-	-	-	-	-
- Giảm do thoái vốn	-	-	-	-	-	-	-
- Giảm do hợp nhất	-	-	-	-	-	-	-
4. Số cuối năm	1.936.062.050.000	15.000.000.000	7.150.700.951	1.065.033.362	74.226.203.854	99.302.504.665	2.132.806.492.832

VIII. 04 - BÁO CÁO BỘ PHẬN

a) Báo cáo theo lĩnh vực kinh doanh

PHỤ LỤC SỐ 05
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 bên ngoài	142.734.390.277	239.307.902.463	202.710.000	382.245.002.740		382.245.002.740
2	Doanh thu thuần bán hàng cho các bộ phận khác				0	0	0
3	Gia vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	84.358.900.013	223.548.469.424		307.907.369.437	0	307.907.369.437
4	Lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh và cung cấp dịch vụ	58.375.490.264	15.759.433.039	202.710.000	74.337.633.303	0	74.337.633.303

30/07/2025