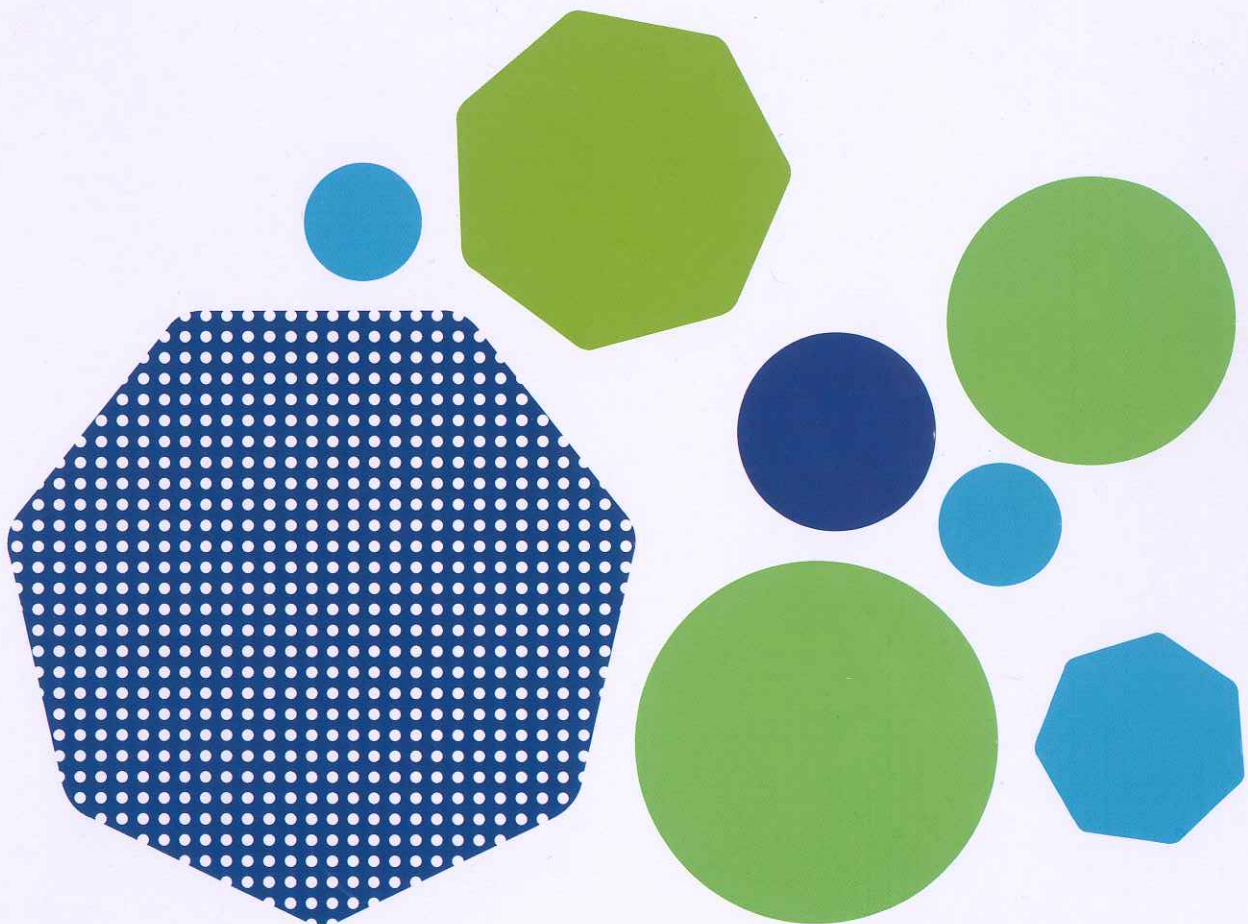


**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ THĂNG LONG**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ  
ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT**

**CHO GIAI ĐOẠN TỪ NGÀY 01/01/2024 ĐẾN NGÀY 30/06/2024**



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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ  
ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT**

**CHO GIAI ĐOẠN TỪ NGÀY 01/01/2024 ĐẾN NGÀY 30/06/2024**



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

Tầng 8 - Tháp B, tòa nhà Sông Đà, Đ. Phạm Hùng, P. Mỹ Đình 1, Q. Nam Từ Liêm, Hà Nội

---

**MỤC LỤC**

| <b>NỘI DUNG</b>                                     | <b>TRANG</b> |
|---|--------------|
| BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC  | 2 - 3        |
| BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ   | 4 - 5        |
| BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ          | 6 - 7        |
| BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ    | 8            |
| BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ    | 9 - 10       |
| THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ | 11 - 52      |

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

Tầng 8 - Tháp B, tòa nhà Sông Đà, Đ. Phạm Hùng, P. Mỹ Đình 1, Q. Nam Từ Liêm, Hà Nội

### **BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long (sau đây được gọi là “Công ty”) đệ trình Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty đã được soát xét cho giai đoạn từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024.

#### **HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong giai đoạn từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024 và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

##### **Hội đồng Quản trị**

|                       |            |
|-----------------------|------------|
| Ông Nguyễn Phúc Long  | Chủ tịch   |
| Ông Hồ Ngọc Hải       | Thành viên |
| Bà Đào Thị Thanh      | Thành viên |
| Ông Nguyễn Việt Việt  | Thành viên |
| Ông Dương Quang Trung | Thành viên |

##### **Ban Tổng 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 |
| Bà Hồ Thị Thu Hà        | Thành viên |
| Ông Vũ Ngọc Anh         | Thành viên |

##### **Kế toán trưởng**

Kế toán trưởng của Công ty trong giai đoạn từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024 và đến ngày lập báo cáo này là Bà Nguyễn Thị Thanh Hương.

#### **CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN**

Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định rằng, ngoài các sự kiện đã được trình bày tại Thuyết minh số 33.4, Công ty không có sự kiện nào sau ngày kết thúc kỳ kế toán, có ảnh hưởng trọng yếu, cần phải điều chỉnh hoặc công bố trong Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

#### **KIỂM TOÁN VIÊN**

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo được soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY.

#### **TRÁCH NHIỆM CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty trong giai đoạn từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

**BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)**

**TRÁCH NHIỆM CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)**

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hiện hữu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép phù hợp để phản ánh hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất phù hợp với các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các Quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

**CÁC CAM KẾT KHÁC**

Hội đồng Quản trị và Ban Tổng 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 16/11/2020 của Bộ Tài chính về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán; Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật chứng khoán số 54/2019/QH14 và Thông tư số 116/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều về quản trị Công ty áp dụng đối với Công ty đại chúng.

**PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm. Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 30/06/2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty cho giai đoạn từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt và đại diện cho Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc,



**Nguyễn Phúc Long**

**Chủ tịch Hội đồng Quản trị**

Hà Nội, ngày 29 tháng 08 năm 2024



**BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**  
*Về Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long  
cho giai đoạn từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024*

**Kính gửi: Các Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc  
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long**

Chúng tôi đã thực hiện soát xét Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long (sau đây gọi tắt là "Công ty") được lập ngày 29/08/2024, từ trang 06 đến trang 52 kèm theo, bao gồm: Bảng Cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024 và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo.

**Trách nhiệm của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc**

Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty theo các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

**Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về báo cáo tài chính giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

**Kết luận của Kiểm toán viên**

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty tại ngày 30/06/2024, và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Công ty cho giai đoạn từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP)

### Vấn đề nhấn mạnh

Như đã trình bày tại Thuyết minh số 15.2 - Đầu tư tài chính dài hạn, các khoản đầu tư vào Công ty liên kết hiện tại đã được các cá nhân và tổ chức dùng các tài sản đảm bảo cho các khoản đầu tư trong trường hợp các khoản đầu tư bị tổn thất (nếu có) và đã được Hội đồng quản trị Công ty phê duyệt giá trị tài sản đảm bảo và phương thức đảm bảo tại Nghị quyết số 41/2024/NQ/HĐQT-TIG ngày 01/03/2024 số tiền hơn: 959,4 tỷ đồng.

Vấn đề nhấn mạnh nêu trên không ảnh hưởng tới kết luận kiểm toán đã trình bày.



**Lê Quang Nghĩa**  
**Phó Tổng Giám đốc**  
Giấy CNĐKHN kiểm toán số 3660-2021-112-1  
*Thay mặt và đại diện cho*  
**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY**  
*Hà Nội, ngày 29 tháng 08 năm 2024*

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Tại ngày 30/06/2024

| TÀI SẢN                                      | Mã số      | Thuyết minh | 30/06/2024               | 01/01/2024               |
|--|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
|  |            |             | VND                      | VND                      |
| <b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                      | <b>100</b> |             | <b>1.694.064.244.250</b> | <b>1.421.286.708.105</b> |
| <b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>    | <b>110</b> | <b>5</b>    | <b>308.824.598.194</b>   | <b>298.966.521.959</b>   |
| Tiền   | 111        |             | 51.644.991.991           | 89.786.915.756           |
| Các khoản tương đương tiền                   | 112        |             | 257.179.606.203          | 209.179.606.203          |
| <b>Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>             | <b>120</b> | <b>14</b>   | <b>221.386.436.126</b>   | <b>221.261.363.382</b>   |
| Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn              | 123        |             | 221.386.436.126          | 221.261.363.382          |
| <b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>           | <b>130</b> |             | <b>876.997.824.243</b>   | <b>538.937.258.451</b>   |
| Phải thu ngắn hạn của khách hàng             | 131        | 7           | 336.640.080.735          | 85.842.524.638           |
| Trả trước cho người bán ngắn hạn             | 132        | 6           | 356.044.349.997          | 260.212.838.232          |
| Phải thu về cho vay ngắn hạn                 | 135        | 8           | 97.316.466.508           | 122.671.066.687          |
| Phải thu ngắn hạn khác                       | 136        | 9           | 86.996.927.003           | 70.210.828.894           |
| <b>Hàng tồn kho</b>                          | <b>140</b> | <b>10</b>   | <b>275.547.446.907</b>   | <b>345.839.962.709</b>   |
| Hàng tồn kho                                 | 141        |             | 275.547.446.907          | 345.839.962.709          |
| <b>Tài sản ngắn hạn khác</b>                 | <b>150</b> |             | <b>11.307.938.780</b>    | <b>16.281.601.604</b>    |
| Chi phí trả trước ngắn hạn                   | 151        | 15          | 1.856.259.121            | 829.703.719              |
| Thuế GTGT được khấu trừ                      | 152        |             | 8.908.012.988            | 15.338.507.905           |
| Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước     | 153        | 21          | 543.666.671              | 113.389.980              |
| <b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                       | <b>200</b> |             | <b>2.515.512.128.941</b> | <b>2.720.351.445.939</b> |
| <b>Các khoản phải thu dài hạn</b>            | <b>210</b> |             | <b>1.666.647.916.582</b> | <b>1.592.597.190.942</b> |
| Phải thu dài hạn của khách hàng              | 211        | 7           | 2.382.184.000            | 2.382.184.000            |
| Trả trước cho người bán dài hạn              | 212        | 6           | 1.050.738.168.932        | 1.008.727.142.292        |
| Phải thu dài hạn khác                        | 216        | 9           | 613.527.563.650          | 581.487.864.650          |
| <b>Tài sản cố định</b>                       | <b>220</b> |             | <b>165.702.514.567</b>   | <b>163.931.712.978</b>   |
| Tài sản cố định hữu hình                     | 221        | 12          | 165.702.514.567          | 163.931.712.978          |
| - Nguyên giá                                 | 222        |             | 237.791.996.635          | 230.096.556.991          |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                     | 223        |             | (72.089.482.068)         | (66.164.844.013)         |
| Tài sản cố định vô hình                      | 227        | 11          | -                        | -                        |
| - Nguyên giá                                 | 228        |             | 445.790.000              | 445.790.000              |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                     | 229        |             | (445.790.000)            | (445.790.000)            |
| <b>Bất động sản đầu tư</b>                   | <b>230</b> |             | <b>-</b>                 | <b>-</b>                 |
| - Nguyên giá                                 | 231        |             | 38.425.986.090           | 38.425.986.090           |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                     | 232        |             | (38.425.986.090)         | (38.425.986.090)         |
| <b>Tài sản dở dang dài hạn</b>               | <b>240</b> | <b>13</b>   | <b>51.859.139.968</b>    | <b>95.521.120.904</b>    |
| Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn | 241        |             | 42.079.645.260           | 86.794.958.479           |
| Chi phí xây dựng cơ bản dở dang              | 242        |             | 9.779.494.708            | 8.726.162.425            |
| <b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>              | <b>250</b> | <b>14</b>   | <b>576.273.967.847</b>   | <b>809.214.832.352</b>   |
| Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết      | 252        |             | 566.532.367.123          | 799.470.949.802          |
| Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác           | 253        |             | 9.783.779.231            | 9.783.779.231            |
| Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn            | 254        |             | (42.178.507)             | (39.896.681)             |
| <b>Tài sản dài hạn khác</b>                  | <b>260</b> |             | <b>55.028.589.977</b>    | <b>59.086.588.763</b>    |
| Chi phí trả trước dài hạn                    | 261        | 15          | 29.394.489.177           | 32.079.232.563           |
| Lợi thế thương mại                           | 269        |             | 25.634.100.800           | 27.007.356.200           |
| <b>TỔNG TÀI SẢN</b>                          | <b>270</b> |             | <b>4.209.576.373.191</b> | <b>4.141.638.154.044</b> |



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)  
Tại ngày 30/06/2024

| NGUỒN VỐN                                       | Mã số      | Thuyết minh | 30/06/2024               | 01/01/2024               |
|---|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
|   |            |             | VND                      | VND                      |
| <b>NỢ PHẢI TRẢ</b>                              | <b>300</b> |             | <b>1.505.240.802.255</b> | <b>1.558.878.251.406</b> |
| <b>Nợ ngắn hạn</b>                              | <b>310</b> |             | <b>550.444.475.829</b>   | <b>546.378.735.570</b>   |
| Phải trả người bán ngắn hạn                     | 311        | 20          | 68.298.951.233           | 62.690.538.542           |
| Người mua trả tiền trước ngắn hạn               | 312        | 16          | 28.769.519.887           | 26.892.114.115           |
| Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước             | 313        | 21          | 60.059.649.329           | 59.299.536.394           |
| Phải trả người lao động                         | 314        |             | 2.576.293.367            | 4.086.957.860            |
| Chi phí phải trả ngắn hạn                       | 315        | 17          | 27.381.946.903           | 36.444.921.938           |
| Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn               | 318        | 19          | 62.079.692.777           | 69.587.961.226           |
| Phải trả ngắn hạn khác                          | 319        | 18          | 20.691.760.784           | 7.913.467.040            |
| Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn               | 320        | 22          | 274.170.111.304          | 273.046.688.210          |
| Quỹ khen thưởng, phúc lợi                       | 322        |             | 6.416.550.245            | 6.416.550.245            |
| <b>Nợ dài hạn</b>                               | <b>330</b> |             | <b>954.796.326.426</b>   | <b>1.012.499.515.836</b> |
| Người mua trả tiền trước dài hạn                | 332        | 16          | 25.303.773.364           | 63.259.621.822           |
| Chi phí phải trả dài hạn                        | 333        | 17          | 293.203.661              | 293.203.661              |
| Doanh thu chưa thực hiện dài hạn                | 336        | 19          | 125.543.762.316          | 176.544.614.187          |
| Phải trả dài hạn khác                           | 337        | 18          | 130.120.000.000          | 52.140.000.000           |
| Vay và nợ thuê tài chính dài hạn                | 338        | 22          | 673.535.587.085          | 720.262.076.166          |
| <b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                           | <b>400</b> | <b>23</b>   | <b>2.704.335.570.936</b> | <b>2.582.759.902.638</b> |
| <b>Vốn chủ sở hữu</b>                           | <b>410</b> |             | <b>2.704.335.570.936</b> | <b>2.582.759.902.638</b> |
| Vốn góp của chủ sở hữu                          | 411        |             | 1.936.062.050.000        | 1.936.062.050.000        |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết        | 411a       |             | 1.936.062.050.000        | 1.936.062.050.000        |
| Thặng dư vốn cổ phần                            | 412        |             | 15.000.000.000           | 15.000.000.000           |
| Quỹ đầu tư phát triển                           | 418        |             | 7.150.700.951            | 7.150.700.951            |
| Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu                   | 420        |             | 1.065.033.362            | 1.065.033.362            |
| Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối               | 421        |             | 462.961.708.598          | 344.796.278.790          |
| - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước | 421a       |             | 344.796.278.790          | 122.676.990.289          |
| - LNST chưa phân phối kỳ này                    | 421b       |             | 118.165.429.808          | 222.119.288.501          |
| Lợi ích cổ đông không kiểm soát                 | 429        |             | 282.096.078.025          | 278.685.839.535          |
| <b>TỔNG NGUỒN VỐN</b>                           | <b>440</b> |             | <b>4.209.576.373.191</b> | <b>4.141.638.154.044</b> |




Nguyễn Phúc Long  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị  
Hà Nội, ngày 29 tháng 08 năm 2024


Nguyễn Thị Thanh Hương  
Kế toán trưởng


Lê Thị Hoa  
Người lập

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**  
Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024

| Chỉ tiêu   | Mã số     | Thuyết minh | Từ 01/01/2024          | Từ 01/01/2023          |
|--|-----------|-------------|------------------------|------------------------|
|  |           |             | đến 30/06/2024         | đến 30/06/2023         |
|  |           |             | VND                    | VND                    |
| <b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>        | <b>01</b> | <b>24</b>   | <b>718.025.130.208</b> | <b>498.482.938.442</b> |
| Các khoản giảm trừ doanh thu                         | 02        |             | -                      | -                      |
| <b>Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>  | <b>10</b> |             | <b>718.025.130.208</b> | <b>498.482.938.442</b> |
| Giá vốn hàng bán                                     | 11        | 25          | 593.217.174.991        | 409.249.176.303        |
| <b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b> | <b>20</b> |             | <b>124.807.955.217</b> | <b>89.233.762.139</b>  |
| Doanh thu hoạt động tài chính                        | 21        | 26          | 74.795.255.748         | 108.812.678.784        |
| Chi phí tài chính                                    | 22        | 27          | 7.656.559.227          | 238.027.396            |
| <i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>                     | 23        |             | 7.654.277.401          | 238.027.396            |
| Phần lãi (lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết     | 24        |             | 77.560.603             | 2.527.184.250          |
| Chi phí bán hàng                                     | 25        | 28          | 7.102.082.356          | 25.704.990.826         |
| Chi phí quản lý doanh nghiệp                         | 26        | 28          | 11.811.625.103         | 10.031.798.042         |
| <b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>       | <b>30</b> |             | <b>173.110.504.882</b> | <b>164.598.808.909</b> |
| Thu nhập khác  | 31        | 29          | 514.438.954            | 528.053.371            |
| Chi phí khác   | 32        | 30          | 3.644.596.512          | 1.437.236.394          |
| <b>Lợi nhuận khác</b>                                | <b>40</b> |             | <b>(3.130.157.558)</b> | <b>(909.183.023)</b>   |
| <b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>             | <b>50</b> |             | <b>169.980.347.324</b> | <b>163.689.625.886</b> |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành                          | 51        | 31          | 48.404.679.026         | 32.117.150.579         |
| Chi phí thuế TNDN hoãn lại                           | 52        |             | -                      | -                      |
| <b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>      | <b>60</b> |             | <b>121.575.668.298</b> | <b>131.572.475.307</b> |
| Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ                    | 61        |             | 118.165.429.808        | 128.464.142.095        |
| Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát       | 62        |             | 3.410.238.490          | 3.108.333.212          |
| <b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>                      | <b>70</b> | <b>32</b>   | <b>610</b>             | <b>730</b>             |
| <b>Lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>                    | <b>71</b> | <b>33</b>   | <b>555</b>             | <b>730</b>             |

  
**Nguyễn Phúc Long**  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị  
Hà Nội, ngày 29 tháng 08 năm 2024

  
**Nguyễn Thị Thanh Hương**  
Kế toán trưởng

  
**Lê Thị Hoa**  
Người lập

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024

| Chỉ tiêu   | Mã Thuyết<br>số minh | Từ 01/01/2024            | Từ 01/01/2023            |
|--|----------------------|--------------------------|--------------------------|
|  |                      | đến 30/06/2024           | đến 30/06/2023           |
|  |                      | VND                      | VND                      |
| <b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>   |                      |                          |                          |
| <b>Lợi nhuận trước thuế</b>                      | <b>01</b>            | <b>169.980.347.324</b>   | <b>163.689.625.886</b>   |
| <b>Điều chỉnh cho các khoản</b>                  |                      |                          |                          |
| Khấu hao TSCĐ                                    | 02                   | 7.297.893.455            | 5.289.581.816            |
| Các khoản dự phòng                               | 03                   | 2.281.826                | -                        |
| Lãi từ hoạt động đầu tư                          | 05                   | (74.527.538.748)         | (111.339.863.034)        |
| Chi phí lãi vay                                  | 06                   | 7.654.277.401            | 238.027.396              |
| <b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước</b>   | <b>08</b>            | <b>110.407.261.258</b>   | <b>57.877.372.064</b>    |
| <b>thay đổi vốn lưu động</b>                     |                      |                          |                          |
| (Tăng)/Giảm các khoản phải thu                   | 09                   | 503.839.462.341          | 308.704.134.212          |
| Giảm/(Tăng) hàng tồn kho                         | 10                   | 70.292.515.802           | (119.509.720.970)        |
| Giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay        | 11                   | (782.371.012.777)        | (420.195.793.562)        |
| phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải        |                      |                          |                          |
| nộp)   |                      |                          |                          |
| Giảm chi phí trả trước                           | 12                   | 1.658.187.984            | 997.716.065              |
| Tiền lãi vay đã trả                              | 14                   | (8.746.457.321)          | (30.271.467.900)         |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp                | 15                   | (57.325.975.642)         | (51.834.030.367)         |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh</b>   | <b>20</b>            | <b>(162.246.018.355)</b> | <b>(254.231.790.458)</b> |
| <b>doanh</b>                                     |                      |                          |                          |
| <b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>       |                      |                          |                          |
| Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và            | 21                   | (2.135.158.141)          | (2.172.831.086)          |
| các tài sản dài hạn khác                         |                      |                          |                          |
| Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của         | 23                   | (45.000.000.000)         | (70.470.000.000)         |
| đơn vị khác                                      |                      |                          |                          |
| Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ        | 24                   | 37.800.000.000           | -                        |
| nợ của đơn vị khác                               |                      |                          |                          |
| Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị           | 26                   | 162.900.000.000          | 110.200.000.000          |
| khác   |                      |                          |                          |
| Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận        | 27                   | 51.287.710.508           | 145.930.964.349          |
| được chia  |                      |                          |                          |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b> | <b>30</b>            | <b>204.852.552.367</b>   | <b>183.488.133.263</b>   |

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024

| Chỉ tiêu  | Mã Thuyết<br>số minh | Từ 01/01/2024           | Từ 01/01/2023           |
|---|----------------------|-------------------------|-------------------------|
|   |                      | đến 30/06/2024          | đến 30/06/2023          |
|   |                      | VND                     | VND                     |
| <b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>       |                      |                         |                         |
| Tiền thu từ đi vay                                  | 33                   | 208.499.979.637         | 50.000.000.000          |
| Tiền trả nợ gốc vay                                 | 34                   | (241.248.437.414)       | (15.000.000.000)        |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b> | <b>40</b>            | <b>(32.748.457.777)</b> | <b>35.000.000.000</b>   |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>               | <b>50</b>            | <b>9.858.076.235</b>    | <b>(35.743.657.195)</b> |
| Tiền và tương đương tiền đầu kỳ                     | 60                   | 298.966.521.959         | 441.718.161.574         |
| Tiền và tương đương tiền cuối kỳ                    | 70                   | 308.824.598.194         | 405.974.504.379         |



Nguyễn Phúc Long  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị  
Hà Nội, ngày 29 tháng 08 năm 2024

Nguyễn Thị Thanh Hương  
Kế toán trưởng

Lê Thị Hoa  
Người lập

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

**1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**

**1.1 HÌNH THỨC SỞ HỮU VỐN**

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long (sau đây gọi tắt là “Công ty”) hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 0101164614 ngày 27/07/2001, thay đổi lần thứ 30 ngày 19 tháng 01 năm 2024 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần thứ 30 là: 1.936.062.050.000 đồng (Bằng chữ: Một nghìn chín trăm ba mươi sáu tỷ, không trăm sáu mươi hai triệu, không trăm năm mươi nghìn đồng). Cổ phiếu của công ty hiện đang niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội với mã cổ phiếu là: TIG.

Công ty có trụ sở chính đặt tại Tầng 8 - Tháp B, tòa nhà Sông Đà, đường Phạm Hùng, phường Mỹ Đình 1, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội.

Tổng số nhân viên Công ty tại ngày 30/06/2024 là 348 người (tại 31/12/2023 là 340 người).

**1.2 LĨNH VỰC VÀ NGÀNH NGHỀ KINH DOANH**

Hoạt động đầu tư kinh doanh BĐS của Công ty 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.

**1.3 CHU KỲ KINH DOANH THÔNG THƯỜNG**

Công ty có chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường không quá 12 tháng.

**1.4 CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP**

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

Tại ngày 30/06/2024, Công ty có các công ty con, công ty liên kết như sau:

**Công ty con**

| Công ty                                       | Nơi thành lập | Tỷ lệ sở hữu | Tỷ lệ biểu quyết | Hoạt động kinh doanh chính    |
|---|---------------|--------------|------------------|-------------------------------|
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Thăng Long Phú Thọ   | Phú Thọ       | 60,00%       | 60,00%           | Dịch vụ lưu trú; Bất động sản |
| - Công ty TNHH Quốc tế TLG (*)                | Hungary       | 100,00%      | 100,00%          | Kinh doanh bất động sản       |
| - Công ty TNHH Sử dụng Bất động sản RE-G (**) | Hungary       | 100,00%      | 100,00%          | Kinh doanh bất động sản       |

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

**1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP (TIẾP)**

**1.4 CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP (TIẾP)**

(\*) Theo Nghị Quyết số 33/2023/NQ/HĐQT-TIG ngày 02/04/2023 thông qua việc thành lập Công ty con của Công ty tại Châu Âu. Ngày 03/04/2023, Công ty nhận được Giấy phép thành lập Công ty TNHH TLG International (TLG) - Công ty con của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long tại Hungary do Tòa án đăng ký Công ty Budapest đăng ký. Tuy nhiên, tới thời điểm lập báo cáo này Công ty chưa hoàn thành Giấy chứng nhận đầu tư ra nước ngoài do Bộ Kế hoạch Đầu tư cấp. Do đó, Công ty đang thực hiện góp vốn vào TLG thông qua chi nhánh của Công ty tại Hungary.

(\*\*) Theo Nghị quyết số 2010/2023/NQ/HĐQT-TIG ngày 20/10/2023 về việc Thông qua việc mua lại Công ty TNHH Sử dụng Bất động sản RE-G tại Châu Âu của Hội đồng quản trị, giấy đăng ký kinh doanh số 01-09-702125 cấp tại Hungary lần đầu ngày 14/01/2002 và xác nhận bắt đầu là thành viên của Công ty kể từ ngày 31/10/2023. Tuy nhiên, tới thời điểm lập báo cáo này Công ty chưa hoàn thành Giấy chứng nhận đầu tư ra nước ngoài do Bộ Kế hoạch đầu tư cấp. Do đó, Công ty đang thực hiện góp vốn vào REG thông qua chi nhánh của Công ty tại Hungary.

**Công ty liên kết**

| Công ty   | Nơi thành lập | Tỷ lệ sở hữu tại 30/06/2024 | Tỷ lệ biểu quyết tại 30/06/2024 | Hoạt động kinh doanh chính                            |
|---|---------------|-----------------------------|---------------------------------|---|
| - Công ty CP Đầu tư Thời Báo Chứng khoán Việt Nam                                   | Hà Nội        | 26,00%                      | 26,00%                          | Công thông tin điện tử, quảng cáo                     |
| - Công ty TNHH Điện tử và Hàng gia dụng Hyundai Việt                                | Hà Nội        | 45,00%                      | 45,00%                          | Lắp ráp, phân phối hàng điện tử                       |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư BDS Hà Thành   | Hà Nội        | 46,25%                      | 46,25%                          | Đầu tư Xây dựng                                       |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Tòa nhà Công nghệ Xanh TIG-HDE                             | Hà Nội        | 43,92%                      | 43,92%                          | Đầu tư BDS, thi công xây dựng, kinh doanh VLXD        |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản và Năng lượng Tái tạo Việt Nam (*) | Hà Nội        | 0,00%                       | 0,00%                           | Thương mại thi công xây dựng                          |
| - Công ty Cổ phần Điện gió Thăng Long - Hướng Sơn 1                                 | Quảng Trị     | 39,80%                      | 39,80%                          | Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật, sản xuất điện |
| - Công ty Cổ phần Điện gió Thăng Long - Hướng Sơn 2                                 | Quảng Trị     | 42,50%                      | 42,50%                          | Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật, sản xuất điện |
| - Công ty Cổ phần Sân Golf và Nhà sinh thái Sơn Thủy - Vườn Vua                     | Phú Thọ       | 49,00%                      | 49,00%                          | Hoạt động của các cơ sở thể thao Chi tiết: - Sân golf |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Kim Lân  | Hà Nội        | 49,00%                      | 49,00%                          | Kinh doanh bất động sản                               |
| - Công ty Cổ phần TIG Holdings  | Hà Nội        | 49,00%                      | 49,00%                          | Kinh doanh bất động sản                               |

(\*) Theo Nghị quyết số 39/2023/NQ/HĐQT-TIG ngày 20/11/2023 về việc Thông qua Phương án chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản và Năng lượng Tái tạo Việt Nam phát hành. Theo đó, Công ty chuyển nhượng toàn bộ số cổ phần đang nắm giữ tại Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản và Năng lượng Tái tạo Việt Nam là 16.000.000 cổ phần trong kỳ cho Ông Đặng Thanh Tuấn căn cứ theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 01/2024/HĐCNCP/TIG-ĐTT ngày 10/05/2024 với tổng giá trị chuyển nhượng là 267.200.000.000 đồng (đơn giá chuyển nhượng là 16.700 VNĐ/Cổ phần).

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)*

**1.5 TUYÊN BỐ VỀ KHẢ NĂNG SO SÁNH THÔNG TIN TRÊN BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Số liệu so sánh trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho giai đoạn từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024 là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 của Công ty đã được kiểm toán và số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023 của Công ty đã được soát xét và hoàn toàn có thể so sánh được.

**2. NĂM TÀI CHÍNH VÀ ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**

**2.1 NĂM TÀI CHÍNH**

Năm tài chính của Công ty từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm dương lịch. Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được lập cho giai đoạn từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024.

**2.2 ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do việc thu, chi chủ yếu được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

**3. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO**

**3.1 CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được trình bày bằng đồng Việt Nam (VND), phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập theo Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 sửa đổi bổ sung của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp và Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 về hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

**3.2 CƠ SỞ HỢP NHẤT BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty mẹ và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty mẹ kiểm soát (các công ty con). Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này. Khi xác định quyền kiểm soát có tính đến quyền biểu quyết tiềm năng phát sinh từ các quyền chọn mua hoặc các công cụ nợ và công cụ vốn có thể chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

Báo cáo tài chính của công ty mẹ và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng kỳ kế toán và áp dụng các chính sách kế toán thống nhất cho các giao dịch và sự kiện cùng loại trong các hoàn cảnh tương tự. Trong trường hợp cần thiết, báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh thích hợp để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con là giống nhau.

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)*

**3. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO (TIẾP)**

**3.2 CƠ SỞ HỢP NHẤT BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

Số dư các tài khoản trên Bảng cân đối kế toán giữa Công ty mẹ với Công ty con và giữa công ty con với nhau, các giao dịch nội bộ, các khoản lãi nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này phải được loại trừ hoàn toàn. Các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ cũng được loại bỏ trừ khi chi phí tạo nên khoản lỗ đó không thể thu hồi được.

**Lợi ích cổ đông không kiểm soát**

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu riêng biệt tách khỏi phần vốn chủ sở hữu của cổ đông của công ty mẹ. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

**Hợp nhất kinh doanh**

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp mua tại ngày mua, là ngày mà quyền kiểm soát được chuyển giao cho Công ty. Sự kiểm soát tồn tại khi Công ty có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của đơn vị nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của đơn vị đó. Khi đánh giá quyền kiểm soát, Công ty phải xem xét quyền bỏ phiếu tiềm năng có thể thực hiện được tại thời điểm hiện tại.

Theo phương pháp mua, tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty được mua được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày mua. Bất kỳ khoản phụ trội nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận là lợi thế thương mại. Bất kỳ khoản thiếu hụt nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán phát sinh hoạt động mua công ty con.

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

Công ty đầu tư để tăng tỷ lệ lợi ích nắm giữ tại công ty con, phần chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư thêm và giá trị ghi sổ của tài sản thuần của công ty con mua thêm tại ngày mua được ghi nhận trực tiếp vào khoản mục “Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối” trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Khi công ty thoái một phần vốn tại công ty con:

- Nếu sau khi thoái vốn Công ty vẫn giữ quyền kiểm soát: Kết quả của việc thoái vốn được ghi nhận vào khoản mục “Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối” trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

- Nếu sau khi thoái vốn Công ty mất quyền kiểm soát và công ty con trở thành công ty liên doanh, liên kết: khoản đầu tư còn lại được trình bày ở khoản mục “Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết” trên Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu và kết quả của việc thoái vốn được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)*

**3. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO (TIẾP)**

**3.2 CƠ SỞ HỢP NHẤT BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

Trường hợp công ty con huy động thêm vốn góp từ các chủ sở hữu, nếu tỷ lệ vốn góp thêm của các bên không tương ứng với tỷ lệ hiện hành thì phần chênh lệch giữa số vốn góp thêm của Công ty và phần sở hữu tăng thêm trong tài sản thuần của công ty con được ghi nhận vào khoản mục “Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối” trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

**Lợi thế thương mại**

Lợi thế thương mại phát sinh trong việc mua công ty con hoặc mua các công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát. Lợi thế thương mại được xác định theo giá gốc trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Lợi thế thương mại được trình bày riêng như một tài sản khác trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Giá gốc của lợi thế thương mại phát sinh là phần phụ trội giữa mức giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con, công ty liên kết, hoặc đơn vị góp vốn liên doanh tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư.

Lợi thế thương mại được coi là một loại tài sản vô hình, được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế kinh doanh đó là 10 năm.

Lợi thế thương mại có được từ việc mua công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được tính vào giá trị ghi sổ của công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát.

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.

**Bất lợi thương mại (nếu có)**

Bất lợi thương mại là phần phụ trội lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng đánh giá được của công ty con, công ty liên kết, và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát tại ngày phát sinh nghiệp vụ mua công ty so với giá phí hợp nhất kinh doanh. Bất lợi kinh doanh được hạch toán ngay vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tại thời điểm phát sinh.

**Đầu tư vào công ty liên kết**

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

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được ghi nhận theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo đó, khoản đầu tư vào công ty liên kết được thể hiện trên Báo cáo tài chính hợp nhất theo chi phí đầu tư ban đầu và điều chỉnh cho các thay đổi trong phần lợi ích trên tài sản thuần của công ty liên kết sau ngày đầu tư. Nếu lợi ích của Công ty mẹ và các Công ty con trong khoản lỗ của công ty liên kết lớn hơn hoặc bằng giá trị ghi sổ của khoản đầu tư thì giá trị khoản đầu tư được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất là bằng không trừ khi Công ty và các công ty con có các nghĩa vụ thực hiện thanh toán thay cho công ty liên kết.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)*

**3. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO (TIẾP)**

**3.2 CƠ SỞ HỢP NHẤT BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

**Đầu tư vào công ty liên kết (tiếp)**

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ kế toán với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con. Khi chính sách kế toán của công ty liên kết khác với chính sách kế toán áp dụng thống nhất trong Công ty và các công ty con thì Báo cáo tài chính của công ty liên kết sẽ có những điều chỉnh thích hợp trước khi sử dụng cho việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Các khoản lãi, lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch với các công ty liên kết được loại trừ tương ứng với phần thuộc về Công ty và các công ty con khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

**Góp vốn liên doanh**

Công ty liên doanh là doanh nghiệp được thành lập trên cơ sở thỏa thuận trên hợp đồng mà theo đó Công ty và các công ty con và các bên tham gia thực hiện hoạt động kinh tế trên cơ sở đồng kiểm soát. Đồng kiểm soát được hiểu là việc đưa ra các quyết định mang tính chiến lược liên quan đến các chính sách hoạt động và tài chính của công ty liên doanh phải có sự đồng thuận của các bên tham gia liên doanh.

Công ty và các công ty con ghi nhận lợi ích của mình trong cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo đó khoản vốn góp trong liên doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Công ty và các công ty con trong tài sản thuần của cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ phản ánh phần sở hữu của Công ty và các công ty con trong kết quả hoạt động kinh doanh của cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát. Công ty và các công ty con ngừng sử dụng phương pháp vốn chủ sở hữu kể từ ngày kết thúc quyền đồng kiểm soát hoặc không có ảnh hưởng đáng kể đối với cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát.

Báo cáo tài chính của cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được lập cùng kỳ kế toán với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con. Khi chính sách kế toán của cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát khác với chính sách kế toán áp dụng thống nhất trong Công ty mẹ và các Công ty con thì Báo cáo tài chính của cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát sẽ có những điều chỉnh thích hợp trước khi sử dụng cho việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Các khoản lãi, lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch với các cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được loại trừ tương ứng với phần thuộc về Công ty khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất:

**4.1 ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN**

Việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về các công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính (kỳ hoạt động). Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)*

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP)**

**4.2 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển, các khoản đầu tư ngắn hạn hoặc các khoản đầu tư có tính thanh khoản cao. Các khoản đầu tư có tính thanh khoản cao là các khoản có kỳ hạn gốc không quá 03 tháng, có khả năng chuyển đổi thành các khoản tiền xác định và ít rủi ro liên quan đến việc chuyển đổi giá trị của các khoản này.

**4.3 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này. Thông thường, Công ty được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư. Các khoản đầu tư vào công ty liên kết của Công ty được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Công ty trong giá trị tài sản thuần của các công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Công ty không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Công ty trong kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

Khi phần lỗ của Công ty liên kết mà Công ty phải chia sẽ vượt quá lợi ích của Công ty trong công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu, giá trị ghi sổ của khoản đầu tư sẽ được ghi giảm tới bằng không và dừng việc ghi nhận các khoản lỗ phát sinh trong tương lai trừ các khoản lỗ thuộc phạm vi mà Công ty có nghĩa vụ phải trả hoặc đã trả thay cho công ty liên kết.

**4.4 CÁC KHOẢN PHẢI THU VÀ DỰ PHÒNG NỢ PHẢI THU KHÓ ĐÒI**

Các khoản phải thu gồm: các khoản phải thu khách hàng, khoản trả trước cho người bán và các khoản phải thu khác tại thời điểm báo cáo.

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

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty;
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu quá hạn thanh toán từ sáu tháng trở lên, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)*

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP)**

**4.5 HÀNG TỒN KHO**

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho được xác định bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho. Giá trị hàng xuất kho được tính theo phương pháp nhập trước, xuất trước.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

**4.6 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH VÀ HAO MÒN**

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng vào chi phí lắp đặt và chạy thử.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

| <b>Nhóm tài sản cố định</b> | <b>Thời gian sử dụng (năm)</b> |
|-----------------------------|--------------------------------|
| Phương tiện vận tải         | 10                             |

**4.7 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN**

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty bao gồm các chi phí sau:

**Công cụ, dụng cụ**

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ trong vòng 24 tháng.

**Chi phí thuê nhà, thuê kho**

Chi phí trả trước về thuê nhà, thuê kho,... được phân bổ vào chi phí sản xuất kinh doanh theo thời gian thuê.

**Chi phí khác**

Chi phí khác có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong 03 năm.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)*

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP)**

**4.8 CÁC KHOẢN NỢ PHẢI TRẢ VÀ CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

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

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác;
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước;
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

**4.9 VỐN CHỦ SỞ HỮU**

*Vốn góp của chủ sở hữu:* Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

*Thặng dư vốn cổ phần:* Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá trị phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

**4.10 PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN**

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức/lợi nhuận như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức/lợi nhuận được ghi nhận là nợ phải trả khi Công ty có quyết định hoặc thông báo trả cổ tức, lợi nhuận được chia cho các cổ đông.

**4.11 GHI NHẬN DOANH THU**

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu thuần được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)*

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP)**

**4.11 GHI NHẬN DOANH THU (TIẾP)**

**Doanh thu bán hàng**

Được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả năm (5) điều kiện sau:

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa 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 một cách tương đối chắc chắn;
- Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế trong tương lai;
- Xác định được các giao dịch liên quan đến 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 kế toán 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 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:

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)*

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP)**

**4.11 GHI NHẬN DOANH THU (TIẾP)**

- 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 tươn 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 tương lai.

**Doanh thu hoạt động tài chính**

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

**4.12 CHI PHÍ ĐI VAY**

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay. Trong giai đoạn từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024, toàn bộ chi phí lãi vay phát sinh được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ.

**4.13 THUẾ**

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị số thuế thu nhập hiện hành và số thuế thu nhập hoãn lại.

***Thuế thu nhập hiện hành***

Thuế thu nhập hiện hành được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các kỳ khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

***Thuế thu nhập hoãn lại***

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích lập Báo cáo tài chính và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)*

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP)**

**4.13 THUẾ (TIẾP)**

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi: Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp; và Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành trên cơ sở thuần.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các quy định về thuế hiện hành tại Việt Nam.

**4.14 CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Bên liên quan bao gồm:

- Những doanh nghiệp có quyền kiểm soát, hoặc bị kiểm soát trực tiếp hoặc gián tiếp thông qua một hoặc nhiều bên trung gian, hoặc dưới quyền bị kiểm soát chung với Công ty gồm các công ty con, các bên liên doanh, cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát, các công ty liên kết;
- Các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết ở các doanh nghiệp Báo cáo dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp này, các nhân viên quản lý chủ chốt có quyền và trách nhiệm về việc lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát các hoạt động của Công ty kể cả các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân được nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp quyền biểu quyết hoặc người đó có thể có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp.

Khi xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý tới chứ không phải chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó. Theo đó, toàn bộ giao dịch và số dư với các bên liên quan được Công ty trình bày tại các thuyết minh dưới đây.

**5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

|                                 | 30/06/2024             | 01/01/2024             |
|---------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                 | VND                    | VND                    |
| Tiền mặt                        | 623.837.832            | 762.160.409            |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 51.021.154.159         | 89.024.755.347         |
| Các khoản tương đương tiền (*)  | 257.179.606.203        | 209.179.606.203        |
|                                 | <b>308.824.598.194</b> | <b>298.966.521.959</b> |

(\*) Các khoản tương đương tiền là hợp đồng tiền gửi tại các Ngân hàng Thương mại với kỳ hạn từ 01 đến 03 tháng và hưởng lãi suất từ 2,6%/năm đến 3,2%/năm.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

**6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN**

|  | 30/06/2024               | 01/01/2024               |
|--|--------------------------|--------------------------|
|  | VND                      | VND                      |
| <b>Ngắn hạn</b>  | <b>356.044.349.997</b>   | <b>260.212.838.232</b>   |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Xuất nhập khẩu Thủ đô                           | 53.717.392.246           | 88.090.690.766           |
| - Công ty CP sản xuất và Xuất Nhập Khẩu Hà Nội   | 166.965.702.534          | 137.603.709.458          |
| - Công ty CP Thương mại sản xuất và Đầu tư Hà Thành                                    | 11.975.456.983           | 12.892.760.231           |
| - Các đối tượng khác   | 123.385.798.234          | 21.625.677.777           |
| <b>Dài hạn</b>   | <b>1.050.738.168.932</b> | <b>1.008.727.142.292</b> |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư HDE Holdings (1)  | 566.264.348.302          | 615.253.321.662          |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư TIG Holdings (2)  | 371.400.000.000          | 304.400.000.000          |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển bất động sản và năng lượng tái tạo Việt Nam (3) | 113.073.820.630          | 89.073.820.630           |
|  | <b>1.406.782.518.929</b> | <b>1.268.939.980.524</b> |

- (1) Số tạm ứng theo các hợp đồng thi công số 01/2014/HĐXL ngày 02/06/2014 về hạng mục: “Thi công xây dựng, hoàn thiện công trình và các hạng mục phụ trợ” và Hợp đồng thi công xây dựng số 106/2023/HĐTCXD/TLPT-HDE HOLDINGS ngày 01/06/2023 về hạng mục: “Biệt thự nghỉ dưỡng” với Công ty Cổ phần Đầu tư HDE Holdings thuộc dự án “Khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng vườn vua”.
- (2) Số tạm ứng theo các hợp đồng thi công xây dựng số 01/2022/HĐTCXD-VV/TLPT-TIGHOLDINGS về các hạng mục phụ trợ và Hợp đồng thi công xây dựng số 256/2023/HĐTCXD/TLPT-TIGHOLDINGS ngày 25/06/2023 về hạng mục: “Toà Condotel số 1” thuộc dự án “Khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng vườn vua”. Ngày 01/03/2024, Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Thăng Long Phú Thọ đã ban hành Nghị quyết số 131/2024/QĐ/HĐQT-TLPT về việc chấp thuận số lượng và giá trị tài sản là các bất động sản của các cá nhân và tổ chức dùng để bảo lãnh thực hiện hợp đồng.
- (3) Số tạm ứng theo hợp đồng số 163/2019/HĐTC về hạng mục cảnh quan và hợp đồng số 156/2023/HĐTCXD/TLPT-NLTTVN về hạng mục “Xây dựng nâng cấp, cải tạo căn hộ du lịch” thuộc dự án “Khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng Vườn Vua”.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

**7. PHẢI THU KHÁCH HÀNG**

|  | 30/06/2024             |              | 01/01/2024            |              |
|--|------------------------|--------------|-----------------------|--------------|
|  | Giá trị VND            | Dự phòng VND | Giá trị VND           | Dự phòng VND |
| <b>Ngắn hạn</b>  | <b>336.640.080.735</b> | -            | <b>85.842.524.638</b> | -            |
| - Tập chí điện tử kinh tế chứng khoán Việt Nam           | 561.000.000            | -            | 5.336.509.800         | -            |
| - Công ty Cổ phần dây cáp điện HDE Việt Nam              | 34.254.484.472         | -            | 530.815.274           | -            |
| - Công ty Cổ phần Thương mại Sản xuất và Đầu tư Hà Thành | 30.115.048.174         | -            | 13.774.400.574        | -            |
| - Ông Đặng Thanh Tuấn (*)                                | 104.300.000.000        | -            | -                     | -            |
| - Bà Phạm Thị Thu Nga                                    | -                      | -            | 17.000.000.000        | -            |
| - Ông Trần Văn Hiếu                                      | 10.405.906.338         | -            | -                     | -            |
| - Ông Lê Văn Lớ  | 10.197.788.338         | -            | -                     | -            |
| - Các đối tượng khác                                     | 146.805.853.413        | -            | 49.200.798.990        | -            |
| <b>Phải thu dài hạn của khách hàng</b>                   | <b>2.382.184.000</b>   | -            | <b>2.382.184.000</b>  | -            |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội số 68  | 2.382.184.000          | -            | 2.382.184.000         | -            |
|  | <b>339.022.264.735</b> | -            | <b>88.224.708.638</b> | -            |

**Phải thu khách hàng là các bên liên quan (Chi tiết tại thuyết minh số 34.1)**

(\*) Khoản phải thu Ông Đặng Thanh Tuấn căn cứ theo Hợp đồng chuyển nhượng Cổ phần số 01/2024/HĐCNCP/TIG-ĐTT ngày 10/05/2024 giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long và Ông Đặng Thanh Tuấn. Theo đó, toàn bộ 16.000.000 cổ phần tương đương với 45,71% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Bất động sản và Năng lượng tái tạo Việt Nam do Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long nắm giữ đã được chuyển nhượng toàn bộ sang cho Ông Đặng Thanh Tuấn.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

**8. PHẢI THU VỀ CHO VAY**

|  | 30/06/2024            |              | 01/01/2024             |              |
|--|-----------------------|--------------|------------------------|--------------|
|  | Giá trị VND           | Dự phòng VND | Giá trị VND            | Dự phòng VND |
| <b>Ngắn hạn</b>  | <b>97.316.466.508</b> | -            | <b>122.671.066.687</b> | -            |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Kim Lân (1)                 | 51.000.000.000        | -            | 87.300.000.000         | -            |
| - Bà Đoàn Thị Thu Hương (2)                                    | 200.000.000           | -            | 200.000.000            | -            |
| - Ông Nguyễn Tiến Hải (3)                                      | 250.000.000           | -            | 250.000.000            | -            |
| - Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển nông nghiệp Hà Nội (4) | 6.000.000.000         | -            | 6.000.000.000          | -            |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Thời báo Chứng khoán Việt Nam (5)     | 37.901.440.000        | -            | 26.918.940.000         | -            |
| - Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Long Sơn (6)          | 138.306.408           | -            | 138.306.408            | -            |
| - Công ty TNHH Kỹ thuật xây dựng Hà Nội (7)                    | 826.720.100           | -            | 826.720.100            | -            |
| - Các đối tượng khác   | 1.000.000.000         | -            | 1.037.100.179          | -            |
| <b>Dài hạn</b>   | -                     | -            | -                      | -            |
|  | <b>97.316.466.508</b> | -            | <b>122.671.066.687</b> | -            |

(1) Theo Hợp đồng vay tiền số 622/2022/HĐVT/TLPT\_KIMLAN ngày 23/06/2022, giải ngân theo giấy nhận nợ từng lần phát sinh. Thời hạn vay: không kỳ hạn, không xác định thời gian. Lãi suất vay vốn 5%/năm. Tài sản đảm bảo: là các cổ phiếu niêm yết thuộc sở hữu của bên thứ ba đang được phong tỏa tại Công ty Cổ phần Chứng khoán Đầu tư Tài chính Việt Nam (VISC).

(2) Cho Bà Đoàn Thị Thu Hương vay theo Hợp đồng vay tiền số 0211/2022/HĐVT-TIG ngày 31/01/2023 chi tiết như sau:

- Số tiền cho vay: 200.000.000 đồng;
- Mục đích vay: Góp vốn vào Công ty Cổ phần Đầu tư TIG Plaza Trần Phú;
- Kỳ hạn: Không kỳ hạn;
- Lãi suất: Không có lãi suất;
- Tài sản đảm bảo: Không có tài sản đảm bảo.

Toàn bộ khoản cho vay này đã được thu hồi tại ngày 15/08/2024.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)*

**8. PHẢI THU VỀ CHO VAY (TIẾP)**

(3) Cho Ông Nguyễn Tiến Hải vay theo Hợp đồng vay tiền số 0311/2022/HĐVT-TIG ngày 31/01/2023 chi tiết như sau:

- Số tiền cho vay: 250.000.000 đồng;
- Mục đích vay: Góp vốn vào Công ty Cổ phần Đầu tư TIG Plaza Trần Phú;
- Kỳ hạn: Không kỳ hạn;
- Lãi suất: Không có lãi suất;
- Tài sản đảm bảo: Không có tài sản đảm bảo.

Toàn bộ khoản cho vay này đã được thu hồi tại ngày 15/08/2024.

(4) Cho Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển nông nghiệp Hà Nội vay theo Hợp đồng thỏa thuận số 43/2021/HĐVT ngày 29/01/2021, kèm Công văn đề nghị gia hạn số 74/CT-TCKT ngày 01/02/2024 và Công văn chấp thuận gia hạn của Công ty, chi tiết như sau:

- Số tiền cho vay: 6.000.000.000 đồng;
- Mục đích vay: Nộp tiền thuê đất tại chợ Cầu Diễn và đầu tư xây dựng Chợ Cầu Diễn;
- Nguồn tiền trả nợ: là nguồn thu của các hộ kinh doanh đang thuê địa điểm tại Chợ Cầu Diễn;
- Kỳ hạn: 6 tháng;
- Lãi suất: 8%/năm;
- Tài sản đảm bảo: Không có tài sản đảm bảo.

(5) Cho Công ty Cổ phần Đầu tư Thời báo Chứng khoán Việt Nam vay theo Hợp đồng số 116.2018/HĐVT ngày 11/06/2018 chi tiết như sau:

- Số tiền cho vay tại 31/12/2023: 26.918.940.000 đồng;
- Mục đích vay là để bổ sung vốn lưu động;
- Kỳ hạn: Không xác định kỳ hạn;
- Lãi suất bằng tiền gửi không kỳ hạn tại Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam;
- Tài sản đảm bảo bao gồm:

+ Số cổ phiếu TIG, tiền và các quyền phát sinh liên quan đến tài khoản giao dịch chứng khoán tại Công ty Cổ phần Chứng khoán Đầu tư Tài chính Việt Nam của Bà Đỗ Thị Hải theo cam kết bảo lãnh ngày 20/03/2024

+ Số cổ phiếu TIG, tiền và các quyền phát sinh liên quan đến tài khoản giao dịch chứng khoán tại Công ty Cổ phần Chứng khoán Đầu tư Tài chính Việt Nam của Bà Lê Thị Hương theo cam kết bảo lãnh ngày 03/07/2024.

(6) Cho Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Long Sơn vay theo Hợp đồng số 211/HĐVT ngày 21/01/2011 và Hợp đồng số 020/HĐVT ngày 13/01/2012 chi tiết như sau:

- Số tiền cho vay theo từng hợp đồng lần lượt là: 106.000.000 đồng và 53.150.000 đồng; Gốc vay tại 30/06/2024 là: 138.306.408 đồng.
- Kỳ hạn: 12 tháng;
- Lãi suất cho vay theo từng hợp đồng lần lượt là: 12%/năm và 18%/năm;
- Tài sản đảm bảo: Không có tài sản đảm bảo.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo).

**8. PHẢI THU VỀ CHO VAY (TIẾP)**

(7) Cho Công ty TNHH Kỹ thuật Xây dựng Hà Nội vay theo Biên bản xác nhận công nợ chi tiết như sau:

- Số tiền được nhận nợ: 826.720.100 đồng;
- Kỳ hạn: Không xác định kỳ hạn;
- Lãi suất: Không xác định lãi suất;
- Tài sản đảm bảo: Không có tài sản đảm bảo.

**9. PHẢI THU KHÁC**

|  | 30/06/2024             |              | 01/01/2024             |              |
|--|------------------------|--------------|------------------------|--------------|
|  | Giá trị VND            | Dự phòng VND | Giá trị VND            | Dự phòng VND |
| <b>Ngắn hạn</b>  | <b>86.996.927.003</b>  | -            | <b>70.210.828.894</b>  | -            |
| - Tạm ứng  | 1.144.871.063          | -            | 1.012.423.820          | -            |
| - Phải thu về lãi tiền gửi, cho vay, hợp tác đầu tư                                      | 14.314.031.730         | -            | 11.964.529.968         | -            |
| - Phí ủy thác đầu tư - Công ty Cổ phần sân Golf và nhà ở Sinh thái Sơn Thủy Vườn Vua (2) | 70.446.393.973         | -            | 56.036.063.475         | -            |
| - Ký cược, ký quỹ  | 15.000.000             | -            | 15.000.000             | -            |
| - Phải thu khác  | 1.076.630.237          | -            | 1.182.811.631          | -            |
| <b>Dài hạn</b>   | <b>613.527.563.650</b> | -            | <b>581.487.864.650</b> | -            |
| - Ký cược, ký quỹ  | 5.413.433.000          | -            | 5.416.934.000          | -            |
| - Công ty CP Tư vấn HANDIC- Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội (1)                          | 3.340.461.000          | -            | 3.340.461.000          | -            |
| - Công ty CP sân Golf và nhà ở sinh thái Sơn Thủy Vườn Vua (2)                           | 603.990.000.000        | -            | 571.990.000.000        | -            |
| - Phải thu dài hạn khác  | 783.669.650            | -            | 740.469.650            | -            |
|  | <b>700.524.490.653</b> | -            | <b>651.698.693.544</b> | -            |

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

**9. PHẢI THU KHÁC (TIẾP)**

- (1) Khoản Hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Tư vấn HANDIC- Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội theo Hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh số 277/HĐ-HTĐT ngày 18/05/2011 và Biên bản thỏa thuận kèm theo với các nội dung sau:
- Dự án đầu tư: Khu nhà ở CBCNV Báo Kinh tế và Đô thị tại ô đất ký hiệu 8.1 xã Mỹ Đình, huyện Từ Liêm, Hà Nội;
  - Phân chia lợi nhuận: lợi nhuận sẽ được chia theo tỷ lệ vốn góp của 02 bên.
  - Về rủi ro: Công ty và Công ty Cổ phần Tư vấn HANDIC- Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội cùng chịu rủi ro tương ứng với phần vốn đã góp.
  - Về tiến độ dự án: Đến thời điểm hiện tại 02 bên vẫn đang thảo luận để sớm đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án.
- (2) Là khoản hợp tác đầu tư theo hợp đồng ủy thác đầu tư số 8.31/2022/HDUTĐT ngày 31/12/2022 và Phụ lục Hợp đồng Ủy thác đầu tư số 01.2023/PLHĐUTĐT ngày 31/12/2023 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Thăng Long Phú Thọ (bên A) và Công ty Cổ phần sân Golf và nhà ở sinh thái Sơn Thủy Vườn Vua (bên B). Mục đích ủy thác là thực hiện mua đất nông nghiệp phục vụ cho việc đền bù giải phóng mặt bằng cho dự án Sân golf 18 hố Vườn Vua. Thời hạn ủy thác: tính đến ngày 31/08/2025. Trong thời hạn bên A chưa chỉ định nội dung ủy thác cho bên B hoặc bên B chưa thể thực hiện nội dung ủy thác theo chỉ định của bên A, nếu bên B chưa trả lại tiền ủy thác cho bên A thì bên B phải trả mức phí ủy thác tương ứng lãi suất 9%/năm.

**10. HÀNG TỒN KHO**

|                                     | 30/06/2024             |                 | 01/01/2024             |                 |
|-------------------------------------|------------------------|-----------------|------------------------|-----------------|
|                                     | Giá gốc<br>VND         | Dự phòng<br>VND | Giá gốc<br>VND         | Dự phòng<br>VND |
| Nguyên liệu, vật liệu               | 1.039.301.961          | -               | 1.002.997.546          | -               |
| Công cụ, dụng cụ                    | 186.491.490            | -               | 195.513.404            | -               |
| Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang | 234.986.905.694        | -               | 266.186.263.362        | -               |
| Hàng hóa                            | 100.752.320            | -               | 39.221.192.955         | -               |
| Hàng hóa bất động sản               | 39.233.995.442         | -               | 39.233.995.442         | -               |
|                                     | <b>275.547.446.907</b> | -               | <b>345.839.962.709</b> | -               |

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

**11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

|                        | Bản quyền, bằng sáng chế<br><u>VND</u> | Phần mềm máy vi tính<br><u>VND</u> | Cộng<br><u>VND</u>   |
|------------------------|--|------------------------------------|----------------------|
| <b>NGUYÊN GIÁ</b>      |  |                                    |                      |
| 01/01/2024             | 305.000.000                            | 140.790.000                        | 445.790.000          |
| 30/06/2024             | <u>305.000.000</u>                     | <u>140.790.000</u>                 | <u>445.790.000</u>   |
| <b>GIÁ TRỊ HAO MÒN</b> |  |                                    |                      |
| 01/01/2024             | (305.000.000)                          | (140.790.000)                      | (445.790.000)        |
| 30/06/2024             | <u>(305.000.000)</u>                   | <u>(140.790.000)</u>               | <u>(445.790.000)</u> |
| <b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b> |  |                                    |                      |
| 01/01/2024             | -                                      | -                                  | -                    |
| 30/06/2024             | <u>-</u>                               | <u>-</u>                           | <u>-</u>             |

Nguyên giá tài sản cố định vô hình tại ngày 30/06/2024 đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 445.790.000 đồng (tại ngày 31/12/2023 là 445.790.000 đồng).

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

**12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

|                        | Nhà cửa<br>vật kiến trúc | Máy móc<br>thiết bị    | Phương tiện<br>vận tải,<br>truyền dẫn | Thiết bị<br>dụng cụ<br>quản lý | TSCĐ HH<br>khác        | Cộng                    |
|------------------------|--------------------------|------------------------|---------------------------------------|--------------------------------|------------------------|-------------------------|
|                        | <u>VND</u>               | <u>VND</u>             | <u>VND</u>                            | <u>VND</u>                     | <u>VND</u>             | <u>VND</u>              |
| <b>NGUYÊN GIÁ</b>      |                          |                        |                                       |                                |                        |                         |
| 01/01/2024             | 181.104.062.511          | 16.614.182.576         | 27.993.443.423                        | 1.948.060.025                  | 2.436.808.456          | 230.096.556.991         |
| - Mua trong kỳ         | -                        | 118.653.714            | 7.215.685.253                         | 212.761.990                    | 148.338.687            | 7.695.439.644           |
| 30/06/2024             | <u>181.104.062.511</u>   | <u>16.732.836.290</u>  | <u>35.209.128.676</u>                 | <u>2.160.822.015</u>           | <u>2.585.147.143</u>   | <u>237.791.996.635</u>  |
| <b>HAO MÒN LŨY KẾ</b>  |                          |                        |                                       |                                |                        |                         |
| 01/01/2024             | (42.830.848.894)         | (1.640.615.366)        | (19.601.465.463)                      | (1.061.540.728)                | (1.030.373.562)        | (66.164.844.013)        |
| - Khấu hao trong kỳ    | (3.511.312.202)          | (819.135.066)          | (1.304.924.039)                       | (186.378.258)                  | (102.888.490)          | (5.924.638.055)         |
| 30/06/2024             | <u>(46.342.161.096)</u>  | <u>(2.459.750.432)</u> | <u>(20.906.389.502)</u>               | <u>(1.247.918.986)</u>         | <u>(1.133.262.052)</u> | <u>(72.089.482.068)</u> |
| <b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b> |                          |                        |                                       |                                |                        |                         |
| 01/01/2024             | <u>138.273.213.617</u>   | <u>14.973.567.210</u>  | <u>8.391.977.960</u>                  | <u>886.519.297</u>             | <u>1.406.434.894</u>   | <u>163.931.712.978</u>  |
| 30/06/2024             | <u>134.761.901.415</u>   | <u>14.273.085.858</u>  | <u>14.302.739.174</u>                 | <u>912.903.029</u>             | <u>1.451.885.091</u>   | <u>165.702.514.567</u>  |

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30/06/2024 là: 22.164.676.898 đồng (tại 31/12/2023 là: 20.977.234.843 đồng).



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

**13. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN**

|   | 30/06/2024            |              | 01/01/2024            |              |
|---|-----------------------|--------------|-----------------------|--------------|
|   | Giá trị VND           | Dự phòng VND | Giá trị VND           | Dự phòng VND |
| <b>Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn</b> | <b>42.079.645.260</b> | -            | <b>86.794.958.479</b> | -            |
| - Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn      | 42.079.645.260        | -            | 86.794.958.479        | -            |
| <b>Xây dựng cơ bản dở dang</b>                      | <b>9.779.494.708</b>  | -            | <b>8.726.162.425</b>  | -            |
| - Dự án Vườn Vua                                    | 9.779.494.708         | -            | 8.726.162.425         | -            |
|   | <b>51.859.139.968</b> | -            | <b>95.521.120.904</b> | -            |

**14. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

**14.1 Đầu tư tài chính ngắn hạn:**

|  | 31/12/2024             |                        | 01/01/2024             |                        |
|--|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|  | Giá gốc VND            | Giá trị hợp lý VND     | Giá gốc VND            | Giá trị hợp lý VND     |
| <b>Ngắn hạn</b>  | <b>221.386.436.126</b> | <b>221.386.436.126</b> | <b>221.261.363.382</b> | <b>221.261.363.382</b> |
| - Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thương Tín (1) | 51.386.436.126         | 51.386.436.126         | 51.261.363.382         | 51.261.363.382         |
| - Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (2)              | 170.000.000.000        | 170.000.000.000        | 170.000.000.000        | 170.000.000.000        |
| <b>Dài hạn</b>   | -                      | -                      | -                      | -                      |
|  | <b>221.386.436.126</b> | <b>221.386.436.126</b> | <b>221.261.363.382</b> | <b>221.261.363.382</b> |

(1) Các khoản tiền gửi tiết kiệm tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương tín - PGD Trung Hòa với kỳ hạn từ 6 tháng, hưởng lãi suất 6,7%/năm. Khoản tiền gửi này đã được cầm cố thế chấp cho khoản vay được trình bày tại Thuyết minh số 22.

(2) Các khoản tiền gửi tiết kiệm tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam theo với kỳ hạn 12 tháng, lãi suất từ 4,8% đến 6,7%/năm.

**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**

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)***(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)***14. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)****14.2 Đầu tư vào công ty liên kết**

|   | 30/06/2024             |   |   | 01/01/2024             |   |   |
|---|------------------------|---|---|------------------------|---|---|
|   | Giá gốc<br>VND         | Giá trị theo<br>phương pháp<br>VCSH hoặc<br>VND | Khoản điều<br>chỉnh trong lãi<br>chính hoặc lỗ<br>sau ngày<br>đầu tư<br>VND | Giá gốc<br>VND         | Giá trị theo<br>phương pháp<br>VCSH hoặc<br>VND | Khoản điều<br>chỉnh trong lãi<br>chính hoặc lỗ<br>sau ngày<br>đầu tư<br>VND |
| <b>Đầu tư công ty liên kết (*)</b>                                  | <b>564.413.588.059</b> | <b>566.532.367.123</b>                          | <b>2.118.779.064</b>  | <b>796.055.379.104</b> | <b>799.470.949.802</b>                          | <b>3.415.570.698</b>  |
| + Công ty CP Đầu tư Thời báo Chứng khoán Việt Nam (1)               | 2.600.000.000          | 2.671.420.055                                   | 71.420.055  | 2.600.000.000          | 2.670.305.108                                   | 70.305.108  |
| + Công ty CP Tòa nhà Công nghệ xanh TIG-HDE (2)                     | 152.713.588.059        | 152.829.270.421                                 | 115.682.362   | 152.713.588.059        | 152.804.055.835                                 | 90.467.776  |
| + Công ty TNHH Điện tử và Hàng gia dụng Hyundai Việt Nam (3)        | 54.000.000.000         | 54.060.869.905                                  | 60.869.905  | 54.000.000.000         | 54.057.053.496                                  | 57.053.496  |
| + Công ty CP ĐT PT Bất Động Sản và năng lượng tái tạo Việt Nam (**) | -                      | -   | -   | 231.641.791.045        | 233.016.143.282                                 | 1.374.352.237   |
| + Công ty CP Đầu tư Bất động sản Hà Thành (4)                       | 108.000.000.000        | 108.331.142.353                                 | 331.142.353   | 108.000.000.000        | 108.308.994.130                                 | 308.994.130   |
| + Công ty Cổ phần Sân Golf và Nhà sinh thái Sơn Thủy - Vườn Vua (5) | 49.000.000.000         | 49.014.587.591                                  | 14.587.591  | 49.000.000.000         | 49.012.849.352                                  | 12.849.352  |
| + Công ty Cổ phần Đầu tư Kim Lân (6)                                | 49.000.000.000         | 49.005.723.090                                  | 5.723.090   | 49.000.000.000         | 49.003.869.198                                  | 3.869.198   |
| + Công ty Cổ phần TIG Holdings (7)                                  | 49.000.000.000         | 50.424.860.855                                  | 1.424.860.855   | 49.000.000.000         | 50.421.871.688                                  | 1.421.871.688   |
| + Công ty CP Điện gió Thăng Long – Hướng Sơn 1 (8)                  | 54.200.000.000         | 54.262.970.318                                  | 62.970.318  | 54.200.000.000         | 54.253.179.627                                  | 53.179.627  |
| + Công ty CP Điện gió Thăng Long – Hướng Sơn 2 (9)                  | 45.900.000.000         | 45.931.522.535                                  | 31.522.535  | 45.900.000.000         | 45.922.628.086                                  | 22.628.086  |
|   | <b>564.413.588.059</b> | <b>566.532.367.123</b>                          | <b>2.118.779.064</b>  | <b>796.055.379.104</b> | <b>799.470.949.802</b>                          | <b>3.415.570.698</b>  |

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

**14. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)****14.2 Đầu tư vào công ty liên kết (tiếp)**

- (1) Khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Thời báo Chứng khoán Việt Nam số tiền 2.600.000.000 đồng tương đương 26% cổ phần. Công ty được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0105227209 do Phòng đăng ký kinh doanh, Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 30/03/2011, đăng ký thay đổi lần thứ 11 ngày 17/02/2022 với các hoạt động chính là Công thông tin điện tử, quảng cáo... Tại ngày 30 tháng 06 năm 2024, Công ty vẫn đang hoạt động bình thường.
- (2) Khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Toà nhà Công nghệ Xanh TIG-HDE số tiền 152.713.588.059 đồng tương đương 43,92% cổ phần. Công ty được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0103671296 do Sở kế hoạch Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 27/03/2009 và thay đổi lần thứ 12 ngày 09/11/2021 với các hoạt động chính là Đầu tư BĐS, thi công xây dựng, kinh doanh Vật liệu xây dựng. Tại ngày 30 tháng 06 năm 2024, Công ty vẫn đang hoạt động bình thường.
- (3) Khoản đầu tư vào Công ty TNHH Điện tử và Hàng gia dụng Huynдай Việt Nam số tiền 54.000.000.000 đồng tương đương 45% cổ phần. Công ty được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp 0102064813 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hà Nội cấp ngày 31/10/2006, đăng ký thay đổi lần thứ 9 ngày 15/8/2018 với các hoạt động chính là Lắp ráp, phân phối hàng điện tử. Tại ngày 30 tháng 06 năm 2024, Công ty vẫn đang hoạt động bình thường.
- (4) Khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Hà Thành số tiền 108.000.000.000 đồng tương đương 46,25% cổ phần. Công ty được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0103266759 do Phòng đăng ký kinh doanh, Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 30/1/2009, đăng ký thay đổi lần thứ 16 ngày 08/09/2020 với các hoạt động chính là Kinh doanh bất động sản; Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất. Tại ngày 30 tháng 06 năm 2024, Công ty vẫn đang hoạt động bình thường.
- (5) Khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần sân Golf và nhà ở sinh thái Sơn Thủy Vườn Vua 4.900.000 cổ phần tương đương tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết là 49%. Công ty Cổ phần sân Golf và nhà ở sinh thái Sơn Thủy Vườn Vua hoạt động theo Giấy đăng ký kinh doanh số 2601080589 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 01/07/2022, vốn điều lệ 100.000.000.000 đồng. Trong 6 tháng đầu năm 2024, hoạt động chính của Công ty này là xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, kinh doanh dịch vụ vận tải hàng hóa. Tại ngày 30/06/2024, Công ty này đang hoạt động bình thường.
- (6) Khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Kim Lân 2.450.000 cổ phần tương đương tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết là 49%. Công ty Cổ phần Đầu tư Kim Lân hoạt động theo Giấy đăng ký kinh doanh số 0110044218 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 28/06/2022, vốn điều lệ 50.000.000.000 đồng. Trong 6 tháng đầu năm 2024, hoạt động chính của Công ty này là thương mại, dịch vụ, đầu tư bất động sản, đầu tư tài chính. Tại ngày 30/06/2024, Công ty này đang hoạt động bình thường.
- (7) Khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần TIG Holdings 2.450.000 cổ phần tương đương tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết là 49%. Công ty Cổ phần TIG Holdings hoạt động theo Giấy đăng ký kinh doanh số 0110042115 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 24/06/2022, vốn điều lệ 50.000.000.000 đồng. Trong 6 tháng đầu năm 2024, hoạt động chính của Công ty này là hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan. Tại ngày 30/06/2024, Công ty này đang hoạt động bình thường.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

**14. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)**

**14.2 Đầu tư vào công ty liên kết (tiếp)**

- (8) Khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Điện gió Thăng Long - Hướng Sơn 1 số tiền 54.200.000.000 đồng tương đương 39,79% cổ phần. Công ty được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3200694985 cấp lần đầu ngày 10/6/2019 và thay đổi lần 2 ngày 25/12/2020 với các hoạt động chính là sản xuất và kinh doanh Điện gió. Tại ngày 30 tháng 06 năm 2024, Công ty vẫn đang trong quá trình thực hiện các thủ tục pháp lý để xin cấp phép đầu tư dự án.
- (9) Khoản đầu tư vào Công ty CP Điện gió Thăng Long - Hướng Sơn 2 số tiền 45.900.000.000 đồng tương đương 42,54% cổ phần. Công ty được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3200695107 cấp lần đầu ngày 10/6/2019 và thay đổi lần 2 ngày 25/12/2020 với các hoạt động chính là sản xuất và kinh doanh Điện gió. Tại ngày 30 tháng 06 năm 2024, Công ty vẫn đang trong quá trình thực hiện các thủ tục pháp lý để xin cấp phép đầu tư dự án.

(\*). Theo Nghị Quyết số 41/2024/NQ/HĐQT-TIG ngày 01/03/2024 về việc chấp thuận các tài sản đảm bảo là bất động sản của các cá nhân bàn giao cho Công ty với giá trị Hội đồng quản trị chấp thuận thông qua là: 959.482.900.000 đồng để đảm bảo số vốn đã đầu tư cho các Công ty liên kết đang được Công ty đầu tư.

(\*\*) Theo Nghị quyết số 39/2023/NQ/HĐQT-TIG ngày 20/11/2023 về việc Thông qua Phương án chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản và Năng lượng Tái tạo Việt Nam phát hành. Theo đó, Công ty chuyển nhượng toàn bộ số cổ phần đang nắm giữ tại Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản và Năng lượng Tái tạo Việt Nam là 16.000.000 cổ phần và đã chuyển nhượng hết vào trong kỳ cho Ông Đặng Thanh Tuấn căn cứ theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 01/2024/HĐCNCP/TIG-ĐTT ngày 10/05/2024 với tổng giá trị chuyển nhượng là 267.200.000.000 đồng (đơn giá chuyển nhượng là 16.700 VNĐ/Cổ phần).

**14.3 Đầu tư dài hạn khác**

|   | 30/06/2024           |                    |                     | 01/01/2024           |                    |                     |
|---|----------------------|--------------------|---------------------|----------------------|--------------------|---------------------|
|   | Giá gốc VND          | Giá trị hợp lý VND | Dự phòng VND        | Giá gốc VND          | Giá trị hợp lý VND | Dự phòng VND        |
| - Góp vốn vào đơn vị khác                                   | 9.783.779.231        | (*)                | (42.178.507)        | 9.783.779.231        | (*)                | (39.896.681)        |
| + Công ty CP Đầu tư TIG Plaza Trần Phú (1)                  | 50.000.000           | (*)                | (20.623.407)        | 50.000.000           | (*)                | (19.921.882)        |
| + Công ty CP Đầu tư Phát triển Đô thị sinh thái Vân Trì (2) | 9.733.779.231        | (*)                | (21.555.100)        | 9.733.779.231        | (*)                | (19.974.799)        |
| <b>Cộng</b>   | <b>9.783.779.231</b> | <b>(*)</b>         | <b>(42.178.507)</b> | <b>9.783.779.231</b> | <b>(*)</b>         | <b>(39.896.681)</b> |

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)*

**14. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)**

**14.3 Đầu tư dài hạn khác (tiếp)**

- (1) Khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư TIG Plaza Trần Phú số tiền 50.000.000 đồng tương đương 10% cổ phần. Công ty được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0110157846 ngày 21/10/2022. Tại ngày 30 tháng 06 năm 2024, Công ty này đang hoạt động bình thường.
- (2) Khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Sinh thái Vân Trì số tiền 9.733.779.231 đồng tương đương 19% cổ phần. Công ty được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0104783228 ngày 12/07/2010. Tại ngày 30 tháng 06 năm 2024, Công ty này đang hoạt động bình thường.

*(\*) Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư góp vốn trên để thuyết minh trong báo cáo tài chính bởi vì chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý bằng cách sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư trên có thể khác với giá trị ghi sổ của chúng.*

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

**15. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

|  | 30/06/2024            | 01/01/2024            |
|--|-----------------------|-----------------------|
|  | VND                   | VND                   |
| <b>Ngắn hạn</b>                            | <b>1.856.259.121</b>  | <b>829.703.719</b>    |
| - Chi phí trả trước ngắn hạn khác          | 1.856.259.121         | 829.703.719           |
| <b>Dài hạn</b>                             | <b>29.394.489.177</b> | <b>32.079.232.563</b> |
| - Chi phí trả trước dài hạn khác           | 8.762.328.448         | 7.370.194.404         |
| - Chi phí môi giới kinh doanh bất động sản | 20.632.160.729        | 24.709.038.159        |
|  | <b>31.250.748.298</b> | <b>32.908.936.282</b> |

**16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC**

|   | 30/06/2024            | 01/01/2024            |
|---|-----------------------|-----------------------|
|   | VND                   | VND                   |
| <b>Ngắn hạn</b>   | <b>28.769.519.887</b> | <b>26.892.114.115</b> |
| - Công ty Cổ phần MBLAND INVEST (1)                                 | 20.000.000.000        | 20.000.000.000        |
| - Các đối tượng khác  | 8.769.519.887         | 6.892.114.115         |
| <b>Dài hạn</b>  | <b>25.303.773.364</b> | <b>63.259.621.822</b> |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại<br>Xuất nhập khẩu Thủ Đô (2) | 21.471.431.178        | 63.213.841.921        |
| - Các đối tượng khác  | 3.832.342.186         | 45.779.901            |
|   | <b>54.073.293.251</b> | <b>90.151.735.937</b> |

- (1) 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.
- (2) Ứng trước theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 1010/2019/HĐ/TL-TTD về việc thi công Nhà Biệt thự ven hồ thuộc Khu du lịch sinh thái Vườn Vua.

**17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

|                            | 30/06/2024            | 01/01/2024            |
|----------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                            | VND                   | VND                   |
| <b>Ngắn hạn</b>            | <b>27.381.946.903</b> | <b>36.444.921.938</b> |
| - Chi phí dự án Vườn Vua   | 26.802.450.730        | 34.657.815.708        |
| - Chi phí lãi vay          | 140.771.700           | 1.178.129.702         |
| - Chi phí trích trước khác | 438.724.473           | 608.976.528           |
| <b>Dài hạn</b>             | <b>293.203.661</b>    | <b>293.203.661</b>    |
| - Tiền thuê đất phải nộp   | 293.203.661           | 293.203.661           |
|                            | <b>27.675.150.564</b> | <b>36.738.125.599</b> |

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

**18. PHẢI TRẢ KHÁC**

|  | 30/06/2024             | 01/01/2024            |
|--|------------------------|-----------------------|
|  | VND                    | VND                   |
| <b>Ngắn hạn</b>  | <b>20.691.760.784</b>  | <b>7.913.467.040</b>  |
| - Kinh phí công đoàn   | 83.461.940             | 116.432.795           |
| - Bảo hiểm xã hội  | 27.137.209             | 27.137.059            |
| - Bảo hiểm y tế  | 17.127.374             | 14.101.815            |
| - Bảo hiểm thất nghiệp   | 1.121.316              | -                     |
| - Tiền đặt cọc (1)   | 5.112.444.219          | 4.302.444.219         |
| - Tiền mua biệt thự  | 12.224.832.858         | -                     |
| - Các khoản phải trả, phải nộp khác                              | 3.225.635.868          | 3.453.351.152         |
| <b>Dài hạn</b>   | <b>130.120.000.000</b> | <b>52.140.000.000</b> |
| - Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn                                   | 120.000.000            | 140.000.000           |
| - Các khoản phải trả, phải nộp khác                              | 130.000.000.000        | 52.000.000.000        |
| + Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Xuất Nhập Khẩu Thủ Đô (2) | 40.000.000.000         | 16.000.000.000        |
| + Công ty Cổ phần Phân phối HDE (3)                              | 45.000.000.000         | 18.000.000.000        |
| + Công ty Cổ phần Thương mại Sản xuất và Đầu tư Hà Thành (4)     | 45.000.000.000         | 18.000.000.000        |
|  | <b>150.811.760.784</b> | <b>60.053.467.040</b> |

**Phải trả khác là các bên liên quan (Chi tiết tại thuyết minh số 34.1)**

- (1) Tiền đặt cọc giữ quyền mua sản phẩm Vườn Vua Ressorrt & Villa theo các khoản đặt cọc được ký kết.
- (2) Khoản Hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Xuất Nhập Khẩu Thủ Đô theo thỏa thuận số 0701/2023/TTHT-TLPT-TĐ ngày 07/01/2023 về hợp tác triển khai thực hiện Dự án Khu du lịch, biệt thự sinh thái và nghỉ dưỡng Vườn Vua – Giai đoạn 2.
- (3) Khoản Hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Phân phối HDE theo thỏa thuận 0901/2023/TTHT-TLPT-TĐ ngày 09 tháng 01 năm 2023 về hợp tác triển khai thực hiện Dự án Khu du lịch, biệt thự sinh thái và nghỉ dưỡng Vườn Vua – Giai đoạn 2.
- (4) Khoản Hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Thương Mại Sản Xuất Và Đầu Tư Hà Thành theo thỏa thuận 0501/2023/TTHT-TLPT-TĐ ngày 05 tháng 01 năm 2023 về hợp tác triển khai thực hiện Dự án Khu du lịch, biệt thự sinh thái và nghỉ dưỡng Vườn Vua – Giai đoạn 2.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

**19. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

|   | 30/06/2024             | 01/01/2024             |
|---|------------------------|------------------------|
|   | VND                    | VND                    |
| <b>a) Ngắn hạn</b>                        | <b>62.079.692.777</b>  | <b>69.587.961.226</b>  |
| - Giá trị bất động sản tại dự án Vườn Vua | 19.371.251.004         | 69.587.961.226         |
| - Dự án Đại Mỗ                            | 42.708.441.773         | -                      |
| <b>b) Dài hạn</b>                         | <b>125.543.762.316</b> | <b>176.544.614.187</b> |
| - Giá trị bất động sản tại dự án Vườn Vua | 123.177.676.134        | 153.054.425.020        |
| - Dự án Đại Mỗ                            | -                      | 21.124.102.985         |
| - Tòa nhà Viettel Quảng Ngãi              | 2.366.086.182          | 2.366.086.182          |
|   | <b>187.623.455.093</b> | <b>246.132.575.413</b> |



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

**20. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN**

|   | 30/06/2024            |                          | 01/01/2024            |                          |
|---|-----------------------|--------------------------|-----------------------|--------------------------|
|   | Giá trị               | Số có khả năng<br>trả nợ | Giá trị               | Số có khả năng<br>trả nợ |
|   | VND                   | VND                      | VND                   | VND                      |
| <b>Ngắn hạn</b>                                     | <b>68.298.951.233</b> | <b>68.298.951.233</b>    | <b>62.690.538.542</b> | <b>62.690.538.542</b>    |
| - Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Pidi                | 4.741.949.542         | 4.741.949.542            | 4.741.949.542         | 4.741.949.542            |
| - Công ty CP Thương mại Sản xuất và Đầu tư Hà Thành | 4.710.020.566         | 4.710.020.566            | 5.251.959.992         | 5.251.959.992            |
| - Các đối tượng khác                                | 58.846.981.125        | 58.846.981.125           | 52.696.629.008        | 52.696.629.008           |
| <b>Dài hạn</b>                                      | -                     | -                        | -                     | -                        |
|   | <b>68.298.951.233</b> | <b>68.298.951.233</b>    | <b>62.690.538.542</b> | <b>62.690.538.542</b>    |

Phải trả người bán là các bên liên quan (Chi tiết tại thuyết minh số 33.1)

**21. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP/ PHẢI THU NHÀ NƯỚC**

|  | 01/01/2024            | Số phải nộp<br>trong kỳ | Số đã thực nộp/<br>bù trừ trong kỳ | 30/06/2024            |
|--|-----------------------|-------------------------|------------------------------------|-----------------------|
|  | VND                   | VND                     | VND                                | VND                   |
| <b>Thuế và các khoản phải nộp</b>        |                       |                         |                                    |                       |
| - Thuế giá trị gia tăng phải nộp         | 1.315.568.869         | 14.717.471.818          | 5.278.311.448                      | 10.754.729.239        |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp             | 54.856.237.245        | 48.404.679.026          | 57.325.975.642                     | 45.934.940.629        |
| - Thuế thu nhập cá nhân                  | 3.127.730.280         | 553.375.179             | 311.125.999                        | 3.369.979.460         |
| - Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác | -                     | 675.253.806             | 675.253.806                        | -                     |
|  | <b>59.299.536.394</b> | <b>64.350.779.829</b>   | <b>63.590.666.895</b>              | <b>60.059.649.328</b> |

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

**21. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP/ PHẢI THU NHÀ NƯỚC (TIẾP)**

|  | 01/01/2024         | Số phải nộp<br>trong kỳ | Số đã thực nộp/<br>bù trừ trong kỳ | 30/06/2024         |
|--|--------------------|-------------------------|------------------------------------|--------------------|
|  | VND                | VND                     | VND                                | VND                |
| <b>Thuế và các khoản phải thu</b>        |                    |                         |                                    |                    |
| - Thuế giá trị gia tăng                  | -                  | -                       | 420.406.413                        | 420.406.413        |
| - Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác | 113.389.980        | 7.726.720               | 17.596.998                         | 123.260.258        |
|  | <b>113.389.980</b> | <b>7.726.720</b>        | <b>438.003.411</b>                 | <b>543.666.671</b> |

**22. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH**

| Nội dung   | 30/06/2024             |                          | Trong kỳ               |                        | 01/01/2024             |                          |
|--|------------------------|--------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|--------------------------|
|  | Giá trị                | Số có khả năng<br>trả nợ | Tăng                   | Giảm                   | Giá trị                | Số có khả năng<br>trả nợ |
|  | VND                    | VND                      | VND                    | VND                    | VND                    | VND                      |
| <b>a) Vay ngắn hạn</b>   | <b>274.170.111.304</b> | <b>274.170.111.304</b>   | <b>230.000.000.000</b> | <b>228.876.576.906</b> | <b>273.046.688.210</b> | <b>273.046.688.210</b>   |
| <i>Vay ngắn hạn</i>  | <i>200.000.000.000</i> | <i>200.000.000.000</i>   | <i>200.000.000.000</i> | <i>200.000.000.000</i> | <i>200.000.000.000</i> | <i>200.000.000.000</i>   |
| - Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín<br>- Chi nhánh Hà Nội (1) | 200.000.000.000        | 200.000.000.000          | 200.000.000.000        | 200.000.000.000        | 200.000.000.000        | 200.000.000.000          |
| <i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>                                 | <i>74.170.111.304</i>  | <i>74.170.111.304</i>    | <i>30.000.000.000</i>  | <i>28.876.576.906</i>  | <i>73.046.688.210</i>  | <i>73.046.688.210</i>    |
| - Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín<br>- Chi nhánh Hà Nội (2) | 74.170.111.304         | 74.170.111.304           | 30.000.000.000         | 28.876.576.906         | 73.046.688.210         | 73.046.688.210           |
| <b>b) Vay dài hạn</b>  | <b>673.535.587.085</b> | <b>673.535.587.085</b>   | <b>8.202.764.837</b>   | <b>54.929.253.918</b>  | <b>720.262.076.166</b> | <b>720.262.076.166</b>   |
| - Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín<br>- Chi nhánh Hà Nội (2) | 142.500.000.000        | 142.500.000.000          | -                      | 30.000.000.000         | 172.500.000.000        | 172.500.000.000          |
| - Công ty TNHH Bất động sản<br>CAVALAND (3)                    | 25.696.398.532         | 25.696.398.532           | -                      | 339.184.568            | 26.035.583.100         | 26.035.583.100           |
| - Bà Nguyễn Thị Thu Thùy (4)                                   | 56.319.647.100         | 56.319.647.100           | 1.730.304.600          | -                      | 54.589.342.500         | 54.589.342.500           |
| - Bà Hồ Thanh Hương (5)  | 23.562.829.628         | 23.562.829.628           | -                      | -                      | 23.562.829.628         | 23.562.829.628           |
| - Vay cá nhân khác (6)   | 425.456.711.825        | 425.456.711.825          | 6.472.460.237          | 24.590.069.350         | 443.574.320.938        | 443.574.320.938          |
|  | <b>947.705.698.389</b> | <b>947.705.698.389</b>   | <b>238.202.764.837</b> | <b>283.805.830.824</b> | <b>993.308.764.376</b> | <b>993.308.764.376</b>   |

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)*

**22. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)**

**Vay và nợ thuê tài chính là các bên liên quan (Chi tiết tại thuyết minh 34.1)**

(1) Khoản vay theo hợp đồng cấp tín dụng khung số PTH.DN.01311023 ngày 31/10/2023 với tổng số gốc vay là 200.000.000.000 đồng, thời hạn hiệu lực là 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng, lãi suất và thời hạn cho vay được ghi trên từng khế ước nhận nợ cụ thể.

Mục đích vay bổ sung vốn lưu động, thanh toán cho hợp đồng số 05/2018/XNK-TIG và hợp đồng số 01/HĐNT/2019/TĐ-TIG.

Tài sản đảm bảo cho khoản vay là các Bất động sản thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư Thăng Long Phú Thọ, chi tiết như sau:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DA680689, số vào sổ cấp GCN: 08051, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Phú Thọ cấp ngày 30/06/2021;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DA680693, số vào sổ cấp GCN: 08054, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Phú Thọ cấp ngày 30/06/2021;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DA680675, số vào sổ cấp GCN: 08063, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Phú Thọ cấp ngày 30/06/2021;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DA680691, số vào sổ cấp GCN: 08063, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Phú Thọ cấp ngày 30/06/2021;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DA680902, số vào sổ cấp GCN: 08053, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Phú Thọ cấp ngày 30/06/2021;

(2) Khoản vay Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín – Chi nhánh Hà Nội theo hợp đồng tín dụng từng lần số PTH.DN.01.300622 ngày 30/06/2022.

- Hạn mức tối đa: 300.000.000.000 đồng.
- Tổng số tiền đã giải ngân: 300.000.000.000 đồng.
- Giấy nhận nợ: PTH.DN.01.300622/GNN01; PTH.DN.01.300622/GNN.
- Thời hạn vay: 60 tháng theo từng giấy nhận nợ.
- Mục đích khoản vay là để thực hiện đầu tư dự án Khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng Vườn Vua Resort & Villa.
- Lãi suất cho vay và phương thức trả lãi được ghi trên Giấy nhận nợ cụ thể. Tại ngày 31/12/2023 lãi suất các khoản vay là 12,5% - 13%/năm.
- Khoản vay có tài sản đảm bảo là các tài sản của Công ty theo thỏa thuận giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương tín - Chi nhánh Hà Nội bao gồm:
  - + Tài sản đảm bảo số 1: 38 thửa đất trên tờ bản đồ số: 01/2021/TĐĐC-TC. Địa chỉ: Xã Đồng Trung, huyện Thanh Thủy, tỉnh Phú Thọ.
  - + Tài sản đảm bảo số 2: Các hợp đồng tiền gửi mang tên Công ty Cổ phần Đầu tư Thăng Long Phú Thọ mở tại VietBank.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)*

**22. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)**

(3) Khoản vay theo các hợp đồng vay giữa Công ty TNHH Bất động sản CAVALAND và Công ty TNHH Quốc tế TLG, lãi suất 1%/năm chi tiết như sau:

- Hợp đồng ngày 11/01/2023 tổng giá trị ngày 30/06/2024 là: 6.022.717.379 đồng;
- Hợp đồng ngày 14/02/2023 tổng giá trị ngày 30/06/2024 là: 6.415.813.440 đồng;
- Hợp đồng ngày 16/02/2023 tổng giá trị ngày 30/06/2024 là: 6.414.639.120 đồng;
- Hợp đồng ngày 19/03/2023 tổng giá trị ngày 30/06/2024 là: 6.611.086.080 đồng;
- Hợp đồng ngày 31/12/2023 tổng giá trị ngày 30/06/2024 là: 232.142.513 đồng.

Các hợp đồng vay đều là hợp đồng vay tín chấp, không có tài sản đảm bảo.

(4) Khoản vay từ bà Nguyễn Thị Thu Thùy, lãi suất 1%/năm chi tiết như sau:

- Hợp đồng cho vay với Công ty TNHH Quốc tế TLG ngày 03/11/2023, tổng giá trị ngày 30/06/2024 là: 9.960.750.000 đồng;
- Hợp đồng cho vay với Công ty TNHH Sử dụng Bất động sản RE-G ngày 14/12/2023, tổng giá trị ngày 30/06/2024 là: 393.460.110 đồng;
- Hợp đồng cho vay với CN Công ty Cổ Phần Tập đoàn Thăng Long ngày 03/11/2023, tổng giá trị ngày 30/06/2024 là: 44.671.342.500 đồng.

Các hợp đồng vay đều là hợp đồng vay tín chấp, không có tài sản đảm bảo.

(5) Khoản vay từ Bà Hồ Thanh Hương với Công ty TNHH Quốc tế TLG theo Hợp đồng ngày 03/11/2023, lãi suất 1%/năm, giá trị vay tại ngày 30/06/2024 là: 23.562.829.628 đồng. Đây là khoản vay tín chấp, không có tài sản đảm bảo.

(6) Đây là các khoản vay cá nhân theo Hợp đồng vay vốn với Công ty Cổ phần Đầu tư Thăng Long Phú Thọ. Trong thời hạn vay, số tiền vay sẽ không được tính lãi. Thời hạn vay: 36 tháng kể từ ngày Hợp đồng được ký kết. Đây là khoản vay tín chấp, không có tài sản đảm bảo.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

## 23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

## 23.1 BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG VỐN CHỦ SỞ HỮU

| Khoản mục                 | Vốn đầu tư<br>của chủ sở hữu | Thặng dư vốn<br>cổ phần | Quỹ đầu tư<br>phát triển | Quỹ khác<br>thuộc VCSH | Lợi nhuận<br>sau thuế<br>chưa phân phối | Lợi ích<br>cổ đồng<br>không kiểm soát | Tổng cộng         |
|---------------------------|------------------------------|-------------------------|--------------------------|------------------------|---|---------------------------------------|-------------------|
|                           | VND                          | VND                     | VND                      | VND                    | VND                                     | VND                                   | VND               |
| 01/01/2023                | 1.760.064.850.000            | 15.000.000.000          | 7.150.700.951            | 1.065.033.362          | 298.719.401.934                         | 418.450.337.767                       | 2.500.450.324.014 |
| - Lợi nhuận tăng trong kỳ | -                            | -                       | -                        | -                      | 222.119.288.501                         | 4.302.270.331                         | 226.421.558.832   |
| - Phân phối lợi nhuận     | 175.997.200.000              | -                       | -                        | -                      | (175.997.200.000)                       | -                                     | -                 |
| - Giảm do thoái vốn       | -                            | -                       | -                        | -                      | (45.211.645)                            | (144.066.768.563)                     | (144.111.980.208) |
| 31/12/2023                | 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 |
| 01/01/2024                | 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 |
| - Lợi nhuận tăng trong kỳ | -                            | -                       | -                        | -                      | 118.165.429.808                         | 3.410.238.490                         | 121.575.668.298   |
| 30/06/2024                | 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 |

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

**23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)**

**23.2 CÁC GIAO DỊCH VỀ VỐN VỚI CÁC CHỦ SỞ HỮU VÀ PHÂN PHỐI CỔ TỨC**

|                                      | Từ 01/01/2024<br>đến 30/06/2024<br>VND | Từ 01/01/2023<br>đến 30/06/2023<br>VND |
|--------------------------------------|--|--|
| <b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>     |  |  |
| + Vốn góp đầu kỳ                     | 1.936.062.050.000                      | 1.760.064.850.000                      |
| + Vốn góp tăng trong kỳ              | -                                      | -                                      |
| + Vốn góp giảm trong kỳ              | -                                      | -                                      |
| + Vốn góp cuối kỳ                    | 1.936.062.050.000                      | 1.760.064.850.000                      |
| <b>Cổ tức lợi nhuận đã phân phối</b> | -                                      | -                                      |

**23.3 CHI TIẾT VỐN GÓP CHỦ SỞ HỮU**

|                        | 30/06/2024               |                | 01/01/2024               |                |
|------------------------|--------------------------|----------------|--------------------------|----------------|
|                        | Giá trị<br>VND           | Tỷ lệ<br>%     | Giá trị<br>VND           | Tỷ lệ<br>%     |
| - Ông Nguyễn Phúc Long | 314.959.470.000          | 16,27%         | 381.100.930.000          | 19,68%         |
| - Ông Nguyễn Văn Nghĩa | 246.364.840.000          | 12,73%         | 294.558.150.000          | 15,21%         |
| - Ông Park Jin Ku      | 176.702.940.000          | 9,13%          | 176.702.940.000          | 9,13%          |
| - Cổ đông khác         | 1.198.034.800.000        | 61,88%         | 1.083.700.030.000        | 55,97%         |
|                        | <b>1.936.062.050.000</b> | <b>100,00%</b> | <b>1.936.062.050.000</b> | <b>100,00%</b> |

**23.4 CỔ PHIẾU**

|   | 30/06/2024<br>CP | 01/01/2024<br>CP |
|---|------------------|------------------|
| - Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành     | 193.606.205      | 193.606.205      |
| - Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng  | 193.606.205      | 193.606.205      |
| + <i>Cổ phiếu phổ thông</i>               | 193.606.205      | 193.606.205      |
| - Số lượng cổ phiếu đang lưu hành         | 193.606.205      | 193.606.205      |
| + <i>Cổ phiếu phổ thông</i>               | 193.606.205      | 193.606.205      |
| * <i>Mệnh giá cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)</i> | 10.000           | 10.000           |

**23.5 CÁC QUỸ**

|                               | 30/06/2024<br>VND    | 01/01/2024<br>VND    |
|-------------------------------|----------------------|----------------------|
| 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        |
|                               | <b>8.215.734.313</b> | <b>8.215.734.313</b> |

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

**24. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

|  | Từ 01/01/2024<br>đến 30/06/2024 | Từ 01/01/2023<br>đến 30/06/2023 |
|--|---------------------------------|---------------------------------|
|  | VND                             | VND                             |
| - Hoạt động cung cấp dịch vụ, thương mại | 473.557.935.862                 | 340.547.083.873                 |
| - Hoạt động kinh doanh bất động sản      | 244.467.194.346                 | 157.935.854.569                 |
|  | <b>718.025.130.208</b>          | <b>498.482.938.442</b>          |

*Doanh thu với bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số 34.1*

**25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

|  | Từ 01/01/2024<br>đến 30/06/2024 | Từ 01/01/2023<br>đến 30/06/2023 |
|--|---------------------------------|---------------------------------|
|  | VND                             | VND                             |
| - Hoạt động cung cấp dịch vụ, thương mại | 412.249.175.950                 | 324.460.845.856                 |
| - Hoạt động kinh doanh bất động sản      | 180.967.999.041                 | 84.788.330.447                  |
|  | <b>593.217.174.991</b>          | <b>409.249.176.303</b>          |

**26. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

|  | Từ 01/01/2024<br>đến 30/06/2024 | Từ 01/01/2023<br>đến 30/06/2023 |
|--|---------------------------------|---------------------------------|
|  | VND                             | VND                             |
| - Lãi tiền gửi, tiền cho vay, phí UTĐT | 40.343.682.030                  | 38.063.483.924                  |
| - Lãi do chênh lệch tỷ giá hối đoái    | 267.717.000                     | -                               |
| - Lãi chuyển nhượng cổ phần            | 34.183.856.718                  | 70.749.194.860                  |
|  | <b>74.795.255.748</b>           | <b>108.812.678.784</b>          |

**27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

|                                      | Từ 01/01/2024<br>đến 30/06/2024 | Từ 01/01/2023<br>đến 30/06/2023 |
|--------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
|                                      | VND                             | VND                             |
| - Chi phí lãi vay                    | 7.654.277.401                   | 238.027.396                     |
| - Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư | 2.281.826                       | -                               |
|                                      | <b>7.656.559.227</b>            | <b>238.027.396</b>              |

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

**28. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

|  | Từ 01/01/2024<br>đến 30/06/2024 | Từ 01/01/2023<br>đến 30/06/2023 |
|--|---------------------------------|---------------------------------|
|  | VND                             | VND                             |
| <b>Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp</b>  | <b>11.811.625.103</b>           | <b>10.031.798.042</b>           |
| - Chi phí nhân viên quản lý                    | 5.633.274.052                   | 5.792.304.843                   |
| - Chi phí vật liệu quản lý, đồ dùng văn phòng  | -                               | 69.240.960                      |
| - Chi phí khấu hao Tài sản cố định             | 800.381.060                     | 1.455.021.151                   |
| - Chi phí dịch vụ mua ngoài, chi phí bằng tiền | 4.004.714.591                   | 2.715.231.088                   |
| - Lợi thế thương mại phân bổ trong kỳ          | 1.373.255.400                   | -                               |
| <b>Các khoản chi phí bán hàng</b>              | <b>7.102.082.356</b>            | <b>25.704.990.826</b>           |
| - Chi phí nhân viên bán hàng                   | 319.393.872                     | 103.395.420                     |
| - Chi phí hoa hồng môi giới                    | 6.272.764.242                   | 25.601.595.406                  |
| - Chi phí bán hàng khác                        | 509.924.242                     | -                               |
|  | <b>18.913.707.459</b>           | <b>35.736.788.868</b>           |

**29. THU NHẬP KHÁC**

|                          | Từ 01/01/2024<br>đến 30/06/2024 | Từ 01/01/2023<br>đến 30/06/2023 |
|--------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
|                          | VND                             | VND                             |
| - Thu tiền phạt hợp đồng | 406.753.263                     | 381.035.371                     |
| - Thu nhập khác          | 107.685.691                     | 147.018.000                     |
|                          | <b>514.438.954</b>              | <b>528.053.371</b>              |

**30. CHI PHÍ KHÁC**

|                           | Từ 01/01/2024<br>đến 30/06/2024 | Từ 01/01/2023<br>đến 30/06/2023 |
|---------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
|                           | VND                             | VND                             |
| - Giảm thuế GTGT khấu trừ | 2.777.389.316                   | -                               |
| - Phạt chậm nộp thuế      | 326.965.871                     | 621.283.517                     |
| - Chi phí khác            | 540.241.325                     | 815.952.877                     |
|                           | <b>3.644.596.512</b>            | <b>1.437.236.394</b>            |

**31. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

|                               | Từ 01/01/2024<br>đến 30/06/2024 | Từ 01/01/2023<br>đến 30/06/2023 |
|-------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
|                               | VND                             | VND                             |
| - Chi phí thuế TNDN hiện hành | 48.404.679.026                  | 32.117.150.579                  |
|                               | <b>48.404.679.026</b>           | <b>32.117.150.579</b>           |



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

**32. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

**32.1 LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

|   | <b>Từ 01/01/2024<br/>đến 30/06/2024</b> | <b>Từ 01/01/2023<br/>đến 30/06/2023</b> |
|---|---|---|
| Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)   | 118.165.429.808                         | 128.464.142.095                         |
| Số bình quân gia quyền của cổ phiếu đang lưu hành trong kỳ (CP) | 193.606.205                             | 176.006.485                             |
| <b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/CP)</b>                        | <b>610</b>                              | <b>730</b>                              |

**33. LÃI SUY GIẢM TRÊN CỔ PHIẾU**

|  | <b>Từ 01/01/2024<br/>đến 30/06/2024</b> | <b>Từ 01/01/2023<br/>đến 30/06/2023</b> |
|--|---|---|
| Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu                             | 118.165.429.808                         | 128.464.142.095                         |
| Số bình quân gia quyền của cổ phiếu đang lưu hành trong năm (CP) | 193.606.205                             | 176.006.485                             |
| Số cổ phiếu phổ thông dự kiến phát hành thêm (*)                 | 19.360.620                              | -                                       |
| <b>Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/CP)</b>                       | <b>555</b>                              | <b>730</b>                              |

(\*) Công ty dự kiến phát hành thêm 19.360.620 cổ phiếu (mệnh giá 10.000 đồng/cổ phiếu), thời gian dự kiến trong Quý 3/2024 sau khi Ủy ban Chứng khoán Nhà nước thông báo nhận được đầy đủ tài liệu báo cáo về phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2023 theo Nghị quyết số 136/2024/NQ/HĐQT-TIG ngày 23/07/2024 về việc thông qua việc triển khai Phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm 2023 đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 thông qua tại Nghị quyết số 118/2024/NQ/HĐQT-TIG ngày 13/05/2024.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)***(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)***34. THÔNG TIN KHÁC****34.1 NGHIỆP VỤ VÀ SỞ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Danh sách các bên liên quan là tổ chức của Công ty trong giai đoạn từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 bao gồm:

| <b>STT</b> | <b>Tên</b>  | <b>Mối quan hệ</b>                 |
|------------|---|------------------------------------|
| 1          | Công ty Cổ phần Đầu tư Thăng Long Phú Thọ                                     | Công ty con                        |
| 2          | Chi nhánh Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long - Tại Hungary            | Chi nhánh                          |
| 3          | Công ty TNHH Quốc tế TLG  | Công ty con                        |
| 4          | Công ty TNHH Sử dụng Bất động sản RE-G  | Công ty con                        |
| 5          | Công ty Cổ phần Đầu tư Thời báo chứng khoán Việt Nam                          | Công ty liên kết                   |
| 6          | Công ty TNHH Điện tử và hàng gia dụng Huyndai Việt Nam                        | Công ty liên kết                   |
| 7          | Công ty Cổ phần Đầu tư bất động sản Hà Thành                                  | Công ty liên kết                   |
| 8          | Công ty Cổ phần Đầu tư tòa nhà xanh công nghệ xanh TIG-HDE                    | Công ty liên kết                   |
| 9          | Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển bất động sản và năng lượng tái tạo Việt Nam | Công ty liên kết                   |
| 10         | Công ty Cổ phần Điện gió Thăng Long - Hướng Sơn 1                             | Công ty liên kết                   |
| 11         | Công ty Cổ phần Điện gió Thăng Long - Hướng Sơn 2                             | Công ty liên kết                   |
| 12         | Công ty Cổ phần TIG Holdings  | Công ty liên kết của Công ty con   |
| 13         | Công ty Cổ phần Đầu tư Kim Lân  | Công ty liên kết của Công ty con   |
| 14         | Công ty Cổ phần sân Golf và nhà ở sinh thái Sơn Thủy Vườn Vua                 | Công ty liên kết của Công ty con   |
| 15         | Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch và Thương mại Cửa Tùng                        | Người đại diện là vợ Chủ tịch HĐQT |

Danh sách các bên liên quan là cá nhân của Công ty trong năm bao gồm:

| <b>STT</b> | <b>Tên</b>                | <b>Mối quan hệ</b>                                   |
|------------|---------------------------|--|
| 1          | Ông Nguyễn Phúc Long      | Chủ tịch HĐQT  |
| 2          | Ông Hồ Ngọc Hải           | Quyền Tổng giám đốc                                  |
| 3          | Bà Đào Thị Thanh          | Phó Tổng giám đốc                                    |
| 4          | Ông Nguyễn Viết Việt      | Thành viên HĐQT                                      |
| 5          | Dương Quang Trung         | Thành viên HĐQT                                      |
| 6          | Ông Nguyễn Minh Quân      | Phó Tổng Giám đốc                                    |
| 7          | Bà Nguyễn Thị Thanh Hương | Kế toán trưởng                                       |
| 8          | Bà Nguyễn Thị Ánh Tuyết   | Trưởng Ban Kiểm soát                                 |
| 9          | Ông Vũ Ngọc Anh           | Thành viên   |
| 10         | Bà Hồ Thị Thu Hà          | Thành viên   |
| 11         | Bà Nguyễn Thị Thanh Hương | Thư ký công ty kiêm người phụ trách quản trị công ty |
| 12         | Bà Hồ Thanh Hương         | Vợ của chủ tịch HĐQT                                 |

**CÔNG TY CP 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**Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2024  
đến ngày 30/06/2024**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)***(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)***34. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP)****34.1 NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)****Số dư với các bên liên quan**

|  | 30/06/2024             | 01/01/2024             |
|--|------------------------|------------------------|
|  | VND                    | VND                    |
| <b>Phải thu khách hàng</b>   | <b>730.716.663</b>     | <b>598.749.048</b>     |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Thời báo Chứng khoán Việt Nam                             | 55.316.663             | 321.549.048            |
| - Công ty Cổ phần TIG Holdings   | 396.000.000            | 277.200.000            |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư bất động sản Hà Thành                                     | 138.600.000            | -                      |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Tòa nhà Công nghệ xanh TIG-HDE                            | 140.800.000            | -                      |
| <b>Phải thu về cho vay</b>   | <b>88.901.440.000</b>  | <b>114.256.040.179</b> |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Thời báo Chứng khoán Việt Nam                             | 37.901.440.000         | 26.918.940.000         |
| - Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch và Thương mại Cửa Tùng                           | -                      | 37.100.179             |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Kim Lân   | 51.000.000.000         | 87.300.000.000         |
| <b>Người mua trả tiền trước</b>  | <b>6.000.000</b>       | <b>-</b>               |
| - Bà Hồ Thanh Hương  | 6.000.000              | -                      |
| <b>Phải trả người bán</b>  | <b>1.112.080.000</b>   | <b>939.820.000</b>     |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Thời báo Chứng khoán Việt Nam                             | 1.112.080.000          | 939.820.000            |
| <b>Phải thu khác</b>   | <b>604.731.172.822</b> | <b>576.125.496.297</b> |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Thời báo Chứng khoán Việt Nam                             | 740.349.503            | 1.431.315.666          |
| - Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch và Thương mại Cửa Tùng                           | 823.319                | 4.180.631              |
| - Công ty Cổ phần sân Golf và nhà ở sinh thái Sơn Thủy Vườn Vua                    | 603.990.000.000        | 571.990.000.000        |
| - Công ty Cổ phần TIG Holdings   | -                      | 2.700.000.000          |
| <b>Trả trước cho người bán</b>   | <b>484.473.820.630</b> | <b>393.473.820.630</b> |
| - Công ty Cổ phần TIG Holdings   | 371.400.000.000        | 304.400.000.000        |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển bất động sản và năng lượng tái tạo Việt Nam | 113.073.820.630        | 89.073.820.630         |
| <b>Vay và nợ thuê tài chính</b>  | <b>49.259.228.160</b>  | <b>49.598.412.728</b>  |
| - Công ty TNHH Bất động sản Cavaland   | 25.696.398.532         | 26.035.583.100         |
| - Bà Hồ Thanh Hương  | 23.562.829.628         | 23.562.829.628         |

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

**34. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP)**

**34.1 NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)**

Giao dịch với các bên liên quan

|   | Từ 01/01/2024<br>đến 30/06/2024 | Từ 01/01/2023<br>đến 30/06/2023 |
|---|---------------------------------|---------------------------------|
|   | VND                             | VND                             |
| <b>Bán hàng cho bên liên quan</b>                               | <b>128.000.000</b>              | -                               |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Tòa nhà Công nghệ xanh TIG-HDE         | 128.000.000                     | -                               |
| <b>Mua hàng từ các bên liên quan</b>                            | <b>15.084.660.574</b>           | <b>12.896.192.118</b>           |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Thời báo Chứng khoán Việt Nam          | 156.600.000                     | 56.794.438                      |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư bất động sản Hà Thành                  | 14.928.060.574                  | 12.680.997.680                  |
| - Công ty Cổ phần TIG Holdings                                  | -                               | 158.400.000                     |
| <b>Cho vay</b>  | <b>10.982.500.000</b>           | <b>10.470.000.000</b>           |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Thời báo Chứng khoán Việt Nam          | 10.982.500.000                  | 10.470.000.000                  |
| <b>Thu tiền cho vay</b>   | <b>37.100.179</b>               | -                               |
| - Công ty Cổ phần Dịch vụ du lịch và Thương mại Cửa Tùng        | 37.100.179                      | -                               |
| <b>Doanh thu lãi cho vay</b>                                    | <b>3.433.424.830</b>            | <b>6.852.000.832</b>            |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Thời báo Chứng khoán Việt Nam          | 1.344.366.266                   | 4.000.223.054                   |
| - Công ty Cổ phần Dịch vụ du lịch và Thương mại Cửa Tùng        | 1.655.786                       | -                               |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Kim Lân                      | 2.087.402.778                   | 2.851.777.778                   |
| <b>Lãi ủy thác đầu tư</b>                                       | <b>26.957.140.274</b>           | -                               |
| - Công ty Cổ phần sân Golf và nhà ở sinh thái Sơn Thủy Vườn Vua | 26.957.140.274                  | -                               |

Thu nhập của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và Kế toán trưởng

| Tên                       | Chức vụ                           | Từ 01/01/2024<br>đến 30/06/2024 | Từ 01/01/2023<br>đến 30/06/2023 |
|---------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
|                           |                                   | VND                             | VND                             |
| Ông Nguyễn Phúc Long      | Chủ tịch                          | 172.672.500                     | 187.020.000                     |
| Ông Hồ Ngọc Hải           | Thành viên<br>Quyền Tổng giám đốc | 246.132.000                     | 242.220.000                     |
| Bà Đào Thị Thanh          | Thành viên<br>Phó Tổng giám đốc   | 249.740.100                     | 268.850.500                     |
| Ông Nguyễn Việt Việt      | Thành viên                        | 24.000.000                      | 21.600.000                      |
| Ông Nguyễn Minh Quân      | Phó Tổng Giám đốc                 | 55.672.500                      | 55.620.000                      |
| Bà Nguyễn Thị Thanh Hương | Kế toán trưởng                    | 59.639.000                      | 60.048.000                      |

Thù lao của Thành viên Ban Kiểm soát

| Tên                     | Chức vụ              | Từ 01/01/2024<br>đến 30/06/2024 | Từ 01/01/2023<br>đến 30/06/2023 |
|-------------------------|----------------------|---------------------------------|---------------------------------|
|                         |                      | VND                             | VND                             |
| Bà Nguyễn Thị Ánh Tuyết | Trưởng Ban Kiểm soát | 24.000.000                      | 21.600.000                      |
| Ông Vũ Ngọc Anh         | Thành viên           | 12.000.000                      | 4.260.000                       |
| Bà Hồ Thị Thu Hà        | Thành viên           | 12.000.000                      | 10.800.000                      |

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

**34.2 BÁO CÁO BỘ PHẬN**

| Chỉ tiêu  | Kinh doanh và<br>Môi giới BDS | Thương mại            | Dịch vụ khác         | Loại trừ | Tổng cộng toàn<br>Công ty |
|---|-------------------------------|-----------------------|----------------------|----------|---------------------------|
| <b>KẾT QUẢ KINH DOANH</b>   |                               |                       |                      |          |                           |
| Doanh thu thuần từ bán hàng<br>và cung cấp dịch vụ ra bên<br>ngoài    | 294.862.943.120               | 373.141.593.624       | 50.020.593.464       | -        | 718.025.130.208           |
| Doanh thu thuần từ bán hàng<br>và cung cấp dịch vụ cho các<br>bộ phận | -                             | -                     | -                    | -        | -                         |
| Khấu hao và chi phí phân bổ   | 243.609.526.698               | 308.281.692.003       | 41.325.956.290       | -        | 593.217.174.991           |
| Khấu hao và chi phí không<br>phân bổ                                  | -                             | -                     | -                    | -        | 18.913.707.459            |
| Tổng cộng chi phí   | 243.609.526.698               | 308.281.692.003       | 41.325.956.290       | -        | 612.130.882.450           |
| <b>Lợi nhuận từ hoạt động<br/>kinh doanh</b>                          | <b>51.253.416.422</b>         | <b>64.859.901.621</b> | <b>8.694.637.174</b> | -        | <b>124.807.955.217</b>    |
| Tổng chi phí đã phát sinh mua<br>sắm TSCĐ không phân bổ               | -                             | -                     | -                    | -        | 7.695.439.644             |
| <b>TÀI SẢN</b>  |                               |                       |                      |          |                           |
| Tài sản không phân bổ   | -                             | -                     | -                    | -        | 4.209.576.373.191         |
| <b>NỢ PHẢI TRẢ</b>  |                               |                       |                      |          |                           |
| Nợ phải trả không phân bổ   | -                             | -                     | -                    | -        | 1.505.240.802.255         |

**34.3 SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN**

Theo Quyết định số 43461/QĐ-CTHN-TTKT10-XPVPHC ngày 29/07/2024 của Cục thuế Thành phố Hà Nội, Công ty đã thực hiện khai sai dẫn đến thiếu số tiền thuế phải nộp. Tổng số thuế truy thu, tiền phạt và tiền chậm nộp Công ty phải nộp bổ sung cho cơ quan thuế là: 4.189.163.624 đồng, Công ty đã thực hiện nộp đủ số tiền trên vào Ngân sách nhà nước ngày 31/07/2024. Ngoài ra, Công ty còn được giảm số thuế GTGT phải nộp 2.202.782.807 đồng vào tháng 06/2024 cũng theo Quyết định trên của Cục thuế Thành phố Hà Nội.

Theo Nghị quyết số 136/2024/NQ/HĐQT-TIG ngày 23/07/2024 về việc thông qua việc triển khai Phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm 2023 đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 thông qua tại Nghị quyết số 118/2024/NQ/HĐQT-TIG ngày 13/05/2024. Cụ thể, số lượng cổ phiếu phổ thông phát hành thêm là 19.360.620 cổ phiếu (mệnh giá 10.000 đồng/cổ phiếu) và thời gian dự kiến trong Quý 3/2024 sau khi Ủy ban Chứng khoán Nhà nước thông báo nhận được đầy đủ tài liệu báo cáo về phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2023.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)*

**34. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP)**

**34.4 THÔNG TIN VỀ HOẠT ĐỘNG LIÊN TỤC**

Công ty không có bất kỳ sự kiện nào gây ra sự nghi ngờ về khả năng hoạt động liên tục và Công ty không có ý định cũng như buộc phải ngừng hoạt động, hoặc phải thu hẹp đáng kể quy mô hoạt động của mình.

**34.5 SỐ LIỆU SO SÁNH**

Số liệu so sánh là số liệu theo Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 đã được kiểm toán và Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023 đã được soát xét.



**Nguyễn Phúc Long**  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị  
Hà Nội, ngày 29 tháng 08 năm 2024

**Nguyễn Thị Thanh Hương**  
Kế toán trưởng

**Lê Thị Hoa**  
Người lập

