

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ THĂNG LONG**  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**  
**CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31/12/2024**



**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**

**NỘI DUNG**

**TRANG**

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	6 - 7
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	9
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	10 - 10
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	11 - 60

## **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 kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024.

#### **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 năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 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 năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 là Bà Nguyễn Thị Thanh Hương.

##### **ĐẠI DIỆN PHÁP LUẬT**

Người đại diện theo pháp luật của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 và đến thời điểm lập Báo cáo này là Ông Nguyễn Phúc Long - Chủ tịch Hội đồng quản trị.

##### **CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH**

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 35, Công ty không có sự kiện nào sau ngày kết thúc năm tài chính, 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 kèm theo được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY.

**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**

Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất hàng năm phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Hội đồng Quản trị được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các 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 hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính 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. 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 hợp nhất 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 hướng dẫn 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 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 tại Nghị định số 155/2020/NĐ-CP.

**PHE DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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 đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31/12/2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024, 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,



**Nguyễn Phúc Long**  
**Chủ tịch Hội đồng Quản trị**  
Hà Nội, ngày 14 tháng 04 năm 2025

Số: 538 /2025/UHY -BCKT

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Về Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**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 tiến hành kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long (sau đây gọi tắt là “Công ty”) được lập ngày 14 tháng 04 năm 2025, từ trang 06 đến trang 60 kèm theo, bao gồm: Bảng Cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

### 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 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 Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán ngoại trừ của chúng tôi.

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP)

### Cơ sở của việc đưa ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo Nghị quyết số 166/2024/NQ/HĐQT-TIG ngày 13/12/2024, Công ty đã thực hiện đầu tư bổ sung vào Công ty Cổ phần Đầu tư Thăng Long Phú Thọ ("TLPT") với tỷ lệ sở hữu tăng thêm là 20%, tương ứng giá trị là 998,4 tỷ đồng (giá chuyển nhượng 78.000 đồng/cổ phần). Ngày 21/02/2025, Hội đồng quản trị đã thông qua điều chỉnh phương án nhận chuyển nhượng theo Nghị quyết số 02/2025/NQ/HĐQT-TIG: giảm giá mua cổ phần xuống còn 33.000 đồng/cổ phần, tổng giá trị đầu tư mới là 724,68 tỷ đồng, đồng thời tăng tỷ lệ sở hữu lên thêm 34,3%, nâng tổng tỷ lệ sở hữu tại TLPT lên 94,3% tính đến ngày 31/12/2024. Mặc dù giao dịch điều chỉnh này mang lại lợi ích kinh tế cho Công ty như gia tăng tỷ lệ sở hữu thêm 14,3%, giảm tổng giá trị đầu tư số tiền 273,72 tỷ đồng và tăng chỉ tiêu mã số 421 - "Lợi nhuận chưa phân phối" trên Báo cáo hợp nhất tăng 400,2 tỷ đồng. Tuy nhiên, việc xác nhận tỷ lệ sở hữu tại thời điểm ngày 31/12/2024 là 94,3% được thực hiện trong khi các hợp đồng điều chỉnh được ký kết vào tháng 02/2025. Do đó, chúng tôi không thể đánh giá về tính hợp lý của giao dịch trên cũng như ảnh hưởng của vấn đề này liên quan đến Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 của Công ty.

Trong năm 2024, Công ty đã ghi nhận doanh thu bán hàng thương mại (thép, hàng gia dụng) với tổng giá trị 566,7 tỷ đồng, tương ứng giá vốn là 565,9 tỷ đồng, tạo ra lợi nhuận gộp là 801 triệu đồng. Tuy nhiên, các tài liệu liên quan đến giao dịch thương mại này như đơn đặt hàng và biên bản bàn giao không thể hiện rõ quy cách của sản phẩm, chất lượng hàng hóa cũng như phương thức giao nhận. Do đó, chúng tôi không thể xác định đầy đủ tính hiện hữu của các giao dịch mua bán hàng hóa này cũng như ảnh hưởng của vấn đề này liên quan đến Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 của Công ty.

### Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn "Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ", báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long tại ngày 31/12/2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.



**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 14 tháng 04 năm 2025

**Ngô Anh Dũng**  
Kiểm toán viên  
Giấy CNĐKHN kiểm toán số 5215-2021-112-1

Mẫu số B 01-DN/HN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**  
Tại ngày 31/12/2024

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
			VND	VND
<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>2.039.611.653.912</b>	<b>1.421.212.708.945</b>
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	287.232.418.064	298.966.521.959
Tiền	111		86.051.811.861	89.786.915.756
Các khoản tương đương tiền	112		201.180.606.203	209.179.606.203
<b>Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>7</b>	<b>247.760.899.620</b>	<b>221.261.363.382</b>
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		247.760.899.620	221.261.363.382
<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>1.027.255.145.603</b>	<b>538.863.259.291</b>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	8	536.696.230.981	85.842.524.638
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6	73.513.933.708	260.212.838.232
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	9	344.361.609.100	122.671.066.687
Phải thu ngắn hạn khác	136	10	72.683.371.814	70.136.829.734
<b>Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>11</b>	<b>467.002.117.860</b>	<b>345.839.962.709</b>
Hàng tồn kho	141		467.002.117.860	345.839.962.709
<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>10.361.072.765</b>	<b>16.281.601.604</b>
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	16	2.373.422.845	829.703.719
Thuế GTGT được khấu trừ	152		4.881.101.079	15.338.507.905
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	21	3.106.548.841	113.389.980

Mẫu số B 01-DN/HN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP)**  
Tại ngày 31/12/2024

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>2.033.789.899.625</b>	<b>2.720.351.445.939</b>
<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>477.309.506.962</b>	<b>1.592.597.190.942</b>
Phải thu dài hạn của khách hàng	211	8	2.382.184.000	2.382.184.000
Trả trước cho người bán dài hạn	212	6	305.819.801.312	1.008.727.142.292
Phải thu dài hạn khác	216	10	169.107.521.650	581.487.864.650
<b>Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>141.111.725.368</b>	<b>163.931.712.978</b>
Tài sản cố định hữu hình	221	13	141.111.725.368	163.931.712.978
- Nguyên giá	222		218.865.336.409	230.096.556.991
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(77.753.611.041)	(66.164.844.013)
Tài sản cố định vô hình	227	12	-	-
- 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>78.335.066.530</b>	-
- Nguyên giá	231		116.761.052.620	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>	14	<b>272.663.177.091</b>	<b>95.521.120.904</b>
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		26.854.804.278	86.794.958.479
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		245.808.372.813	8.726.162.425
<b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>413.127.657.100</b>	<b>809.214.832.352</b>
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	15.1	281.650.000.000	799.470.949.802
Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	253	15.2	27.544.244.000	9.783.779.231
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	15.1	-	(39.896.681)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	7	103.933.413.100	-
<b>Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>651.242.766.574</b>	<b>59.086.588.763</b>
Chi phí trả trước dài hạn	261	16	28.670.433.438	32.079.232.563
Lợi thế thương mại	269		622.572.333.136	27.007.356.200
<b>TỔNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>4.073.401.553.537</b>	<b>4.141.564.154.884</b>

Mẫu số B 01-DN/HN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP)**

Tại ngày 31/12/2024

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>1.978.649.223.055</b>	<b>1.558.804.252.246</b>
<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>1.110.670.874.041</b>	<b>546.378.735.570</b>
Phải trả người bán ngắn hạn	311	20	101.620.053.071	62.690.538.542
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	17	29.994.771.184	26.892.114.115
Thuế và các khoản phải nộp Nhà	313	21	289.360.113.924	59.299.536.394
Phải trả người lao động	314		5.373.503.259	4.086.957.860
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	18	60.363.723.542	36.444.921.938
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		70.318.607.686	69.587.961.226
Phải trả ngắn hạn khác	319	19	183.310.769.448	7.913.467.040
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	22	363.912.781.682	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>867.978.349.014</b>	<b>1.012.425.516.676</b>
Người mua trả tiền trước dài hạn	332	17	1.127.689.900	63.259.621.822
Chi phí phải trả dài hạn	333	18	293.203.661	293.203.661
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		312.866.305.843	176.544.614.187
Phải trả dài hạn khác	337		119.552.238.400	52.066.000.840
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	22	434.138.911.210	720.262.076.166
<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>	<b>23</b>	<b>2.094.752.330.482</b>	<b>2.582.759.902.638</b>
<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>2.094.752.330.482</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		36.069.757.597	344.796.278.790
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		345.138.550.690	122.676.990.289
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		(309.068.793.093)	222.119.288.501
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		99.404.788.572	278.685.839.535
<b>TỔNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>4.073.401.553.537</b>	<b>4.141.564.154.884</b>

TỔNG NGUỒN VỐN



**Nguyễn Phúc Long**  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị  
Hà Nội, ngày 14 tháng 04 năm 2025

**Nguyễn Thị Thanh Hương**  
Kế toán trưởng

**Lê Thị Hoa**  
Người lập

Mẫu số B 02-DN/HN

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2024	Năm 2023
			VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	24	1.495.660.143.817	1.232.618.318.344
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
<b>Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>10</b>		<b>1.495.660.143.817</b>	<b>1.232.618.318.344</b>
Giá vốn hàng bán	11	25	1.239.733.978.963	1.084.518.239.964
<b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>20</b>		<b>255.926.164.854</b>	<b>148.100.078.380</b>
Doanh thu hoạt động tài chính	21	26	120.540.350.604	177.707.691.296
Chi phí tài chính	22	27	86.074.596.192	3.936.629.487
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		4.201.904.814	3.977.820.271
Phản lãi (lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết	24		-	2.711.477.891
Chi phí bán hàng	25	28	9.186.084.384	11.369.892.939
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	28	29.165.142.418	25.460.880.599
<b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>30</b>		<b>252.040.692.464</b>	<b>287.751.844.542</b>
Thu nhập khác	31	29	1.883.467.824	1.367.781.768
Chi phí khác	32	30	16.138.917.208	5.046.454.237
<b>Lợi nhuận khác</b>	<b>40</b>		<b>(14.255.449.384)</b>	<b>(3.678.672.469)</b>
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>50</b>		<b>237.785.243.080</b>	<b>284.073.172.073</b>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	31	61.460.563.751	57.651.613.241
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>60</b>		<b>176.324.679.329</b>	<b>226.421.558.832</b>
Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		176.551.010.179	222.119.288.501
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(226.330.850)	4.302.270.331
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>70</b>	<b>32</b>	<b>912</b>	<b>1.249</b>
<b>Lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>71</b>	<b>33</b>	<b>912</b>	<b>1.249</b>



**Nguyễn Thị Thanh Hương**  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị  
Hà Nội, ngày 14 tháng 04 năm 2025

**Nguyễn Thị Thanh Hương**  
Kế toán trưởng

**Lê Thị Hoa**  
Người lập

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	01		237.785.243.080	284.073.172.073
<b>Điều chỉnh cho các khoản</b>				
Khấu hao TSCĐ	02		11.795.111.828	11.211.701.744
Các khoản dự phòng	03		39.938.196.870	(41.190.784)
Lãi từ hoạt động đầu tư	05		(116.039.351.426)	(178.998.474.988)
Chi phí lãi vay	06		4.201.904.814	3.573.398.555
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	08		177.681.105.166	119.818.606.600
Giảm các khoản phải thu (Tăng)/Giảm hàng tồn kho	09		2.074.228.492.195	47.287.659.897
(Giảm) các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	10		(100.131.053.001)	131.057.037.953
Giảm chi phí trả trước	11		(519.120.568.621)	(734.964.623.743)
Tiền lãi vay đã trả	12		1.881.460.652	11.581.273.694
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		(17.672.202.241)	(3.110.869.971)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		(60.182.941.247)	(60.228.851.592)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	16		36.234.124.918	-
	20		1.592.918.417.821	(488.559.767.162)
<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(54.645.235.954)	(74.338.099.798)
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(366.015.913.100)	(225.264.286.882)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		68.495.406.587	-
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(2.027.374.465.748)	(318.092.855.108)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		917.672.519.336	500.960.721.600
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		152.867.270.107	76.334.014.724
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	30		(1.309.000.418.772)	(40.400.505.464)

Mẫu số B 03-DN/HN

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

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
Tiền thu từ đi vay	33		419.440.375.621	529.198.962.560
Tiền trả nợ gốc vay	34		(715.092.478.565)	(142.990.329.549)
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính	40		(295.652.102.944)	386.208.633.011
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>		<b>(11.734.103.895)</b>	<b>(142.751.639.615)</b>
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	5	298.966.521.959	441.718.161.574
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	5	287.232.418.064	298.966.521.959



**Nguyễn Phúc Long**  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị  
Hà Nội, ngày 14 tháng 04 năm 2025

**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)***Mẫu số B09-DN/HN****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 31 ngày 18/11/2024 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 31 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 31/12/2024 là 51 người (tại 31/12/2023 là 40 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. Ngoài ra, trong năm Công ty có thực hiện kinh doanh thương mại các mặt hàng vật liệu xây dựng và hàng gia dụng.

**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 31/12/2024, Công ty có các công ty con 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 CP Đầu tư Thăng Long Phú Thọ	Phú Thọ	94,30%	94,30%	Dịch vụ lưu trú; Bất động sản
- Công ty Cổ phần Bất động sản Hoa Anh Đào	Hà Nội	80%	80%	Kinh doanh bất động sản
- Công ty TNHH Quốc tế TLG	Hungary	100%	100%	Kinh doanh bất động sản
- Công ty TNHH Sử dụng Bất động sản RE-G	Hungary	100%	100%	Kinh doanh bất động sản

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.

Tại ngày 31/12/2024, Công ty có 4 Công ty liên kết gián tiếp (tại ngày 31/12/2023 có 10 Công ty liên kết trực tiếp và gián tiếp) như sau:

STT	Tên Công ty liên kết	Nơi lập	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ lợi ích (%)		Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	
				Tại ngày 31/12/2024	Tại ngày 31/12/2023	Tại ngày 31/12/2024	Tại ngày 31/12/2023
1	Công ty Cổ phần Đầu tư Thời báo Chứng khoán Việt Nam (1)	Hà Nội	Công thông tin điện tử, quảng cáo...	0%	26%	0%	26%
2	Công ty TNHH Điện tử và Hàng gia dụng Huyndai Việt nam (1)	Hà Nội	Lắp ráp, phân phối hàng điện tử	0%	45%	0%	45%
3	Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Hà Thành (1)	Hà Nội	Đầu tư Xây dựng	0%	46%	0%	46%
4	Công ty Cổ phần Đầu tư Tòa nhà Công nghệ xanh TIG – HDE (1)	Hà Nội	Đầu tư BĐS, thi công xây dựng	0%	44%	0%	44%
5	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản và Năng lượng tái tạo Việt Nam (1) (2)	Hà Nội	Thương mại thi công xây dựng	18,4%	46%	23%	46%
6	Công ty Cổ phần Điện gió Thăng Long – Hướng Sơn 1 (1)	Quảng Trị	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật	0%	40%	0%	40%
7	Công ty Cổ phần Điện gió Thăng Long – Hướng Sơn 2 (1)	Quảng Trị	Đầu tư, kinh doanh bất động sản	0%	43%	0%	43%

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

1.4 CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP (TIẾP)

STT	Tên Công ty liên kết	Nơi lập	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ lợi ích (%)		Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	
				Tại ngày 31/12/2024	Tại ngày 31/12/2023	Tại ngày 31/12/2024	Tại ngày 31/12/2023
8	Công ty Cổ phần TIG Holdings (1)	Hà Nội	Đầu tư kinh doanh bất động sản	0%	29%	0%	49%
9	Công ty Cổ phần Đầu tư Kim Lân (1)	Hà Nội	Đầu tư kinh doanh bất động sản	0%	29%	0%	49%
10	Công ty Cổ phần Sân Golf và Nhà ở sinh thái Sơn Thủy Vườn Vua (1)	Phú Thọ	Đầu tư, kinh doanh bất động sản	0%	29%	0%	49%
11	Công ty Cổ phần Quốc tế TIG Global (2)	Hà Nội	Thị công xây dựng, thương mại hàng hóa	19,2%	0%	24%	0%
12	Công ty Cổ phần Phân phối HDE (2)	Hà Nội	Thương mại đồ điện gia dụng, đèn và bộ đèn đi	19,2%	0%	24%	0%
13	Công ty Cổ phần Sản xuất và Xuất Nhập khẩu Hà Nội (2)	Hà Nội	Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình	17,92%	0%	22,4%	0%

- (1) Các khoản đầu tư Công ty liên kết tại Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long và Công ty Cổ phần Đầu tư Thăng Long Phú Thọ đã được thoái toàn bộ trong năm. (Chi tiết tại thuyết minh số 15.1)
- (2) Khoản đầu tư vào Công ty liên kết gián tiếp thông qua Công ty Cổ phần Bất động sản Hoa Anh Đào.

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

Số liệu so sánh trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 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 hoàn toàn có thể so sánh được.

**1.6 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP TRONG NĂM TÀI CHÍNH ẢNH HƯỞNG ĐẾN BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Trong năm 2024, Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long đã thực hiện các hoạt động tài cơ cấu các khoản đầu tư cụ thể:

- Thoái toàn bộ khoản đầu tư vào các Công ty liên doanh, liên kết và khoản đầu tư vào các đơn vị khác với tổng giá trị 658.839.158.335 đồng theo các Nghị quyết của Hội đồng quản trị đã thông qua, giúp TIG tối ưu hóa danh mục đầu tư và tăng khả năng thanh khoản trên báo cáo tài chính;
- Thực hiện đầu tư vào Công ty Cổ phần Bất động sản Hoa Anh Đào bằng việc mua 28.000.000 cổ phần, tương ứng 80% vốn điều lệ, với tổng giá trị đầu tư là 840 tỷ đồng theo Nghị quyết số 168/2024/NQ-HĐQT-TIG ngày 18/12/2024;
- Công ty thực hiện giao dịch mua cổ phần Công ty Cổ phần Thăng Long Phú Thọ (TLPT) ngày 20/12/2024 với giá trị ban đầu 994,8 tỷ đồng (78.000 đồng/cổ phần, tương ứng 20% vốn điều lệ theo Nghị quyết số 166/2024/NQ-HĐQT-TIG ngày 13/12/2024). Tuy nhiên, vào ngày 21/02/2025, Hội đồng quản trị đã điều chỉnh phương án chuyển nhượng, giảm giá mua cổ phần xuống còn 33.000 đồng/cổ phần, tổng giá trị đầu tư là 724,68 tỷ đồng, qua đó tăng tỷ lệ sở hữu thêm 34,3% và nâng tổng sở hữu tại TLPT lên mức 94,3%.

Những hoạt động trên đã thể hiện rõ chiến lược tái cấu trúc danh mục đầu tư của TIG trong năm 2024, tạo sự thay đổi tích cực trong cấu trúc tài chính, nâng cao chất lượng tài sản và cải thiện hiệu quả hoạt động kinh doanh của Tập đoàn.

**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 năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024.

**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.

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

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.

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.

**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)**

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.

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 có được từ việc mua công ty con 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.

**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)****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.

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.

**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)**

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.

**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*****Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn***

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau khi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

**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)

**4.3 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH*****Các khoản cho vay***

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản cho vay được lập căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

***Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác***

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được/được ghi nhận theo mệnh giá (trừ công ty nhà nước thực hiện theo quy định hiện hành của pháp luật).

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:

- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

**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:

Nhóm tài sản cố định	Thời gian sử dụng (năm)
Nhà cửa vật kiến trúc	05 - 25
Máy móc thiết bị	03 - 10
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 10
Thiết bị dụng cụ quản lý	05 - 08
Tài sản cố định khác	05 - 20

**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 môi giới bất động sản***

Chi phí trả trước về môi giới bất động sản được phân bổ vào chi phí sản xuất kinh doanh theo doanh thu bất động sản ghi nhận tương ứng.

***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.

**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;

**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)**

- 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 bán bất động sản**

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

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

**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:

- 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;

**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;

Khi ghi nhận doanh thu trên tổng số tiền nhận trước trong trường hợp Công ty sẽ 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 năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024, 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 chỉ 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.

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.

**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 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 trong năm 2024 được Công ty trình bày tại các thuyết minh dưới đây.

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ THẮNG LONG**Tầng 8 - Tháp B, tòa nhà Sông Đà, đường Phạm Hùng,  
phường Mỹ Đình 1, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**Cho năm tài chính  
kết thúc ngày 31/12/2024**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)***5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Tiền mặt	4.832.369.620	762.160.409
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	81.219.442.241	89.024.755.347
Các khoản tương đương tiền	201.180.606.203	209.179.606.203
	<b>287.232.418.064</b>	<b>298.966.521.959</b>

**6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN**

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>73.513.933.708</b>	<b>260.212.838.232</b>
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Xuất nhập khẩu Thủ đô	-	88.090.690.766
- Công ty Cổ phần sản xuất và Xuất Nhập Khẩu Hà Nội	-	137.603.709.458
- Công ty Cổ phần Thương mại sản xuất và Đầu tư Hà Thành	6.975.456.983	12.892.760.231
- Các đối tượng khác	66.538.476.725	21.625.677.777
<b>Dài hạn</b>	<b>305.819.801.312</b>	<b>1.008.727.142.292</b>
- Công ty Cổ phần Đầu tư HDE Holdings	280.131.644.302	615.253.321.662
- Công ty Cổ phần TIG Holdings	25.688.157.010	304.400.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển bất động sản và năng lượng tái tạo Việt Nam	-	89.073.820.630
	<b>379.333.735.020</b>	<b>1.268.939.980.524</b>

**Trả trước cho người bán là các bên liên quan (Chi tiết tại thuyết minh 34.1)**

**7. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN**

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc		Giá trị ghi sổ	
	VND	VND	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	247.760.899.620	247.760.899.620	221.261.363.382	221.261.363.382
- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thương Tín (1)	52.466.427.932	52.466.427.932	51.261.363.382	51.261.363.382
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (2)	195.294.471.688	195.294.471.688	170.000.000.000	170.000.000.000
<b>Dài hạn</b>	103.933.413.100	103.933.413.100	-	-
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (3)	103.933.413.100	103.933.413.100	-	-
<b>Cộng</b>	<u>351.694.312.720</u>	<u>351.694.312.720</u>	<u>221.261.363.382</u>	<u>221.261.363.382</u>

- (1) Các khoản tiền gửi tiết kiệm tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín với kỳ hạn 6 tháng, hưởng lãi suất từ 4,6% đến 8,1%/năm.
- (2) Các khoản tiền gửi tiết kiệm tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam với kỳ hạn 12 tháng, lãi suất từ 4,5% đến 4,8%/năm.
- (3) Trái phiếu của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam mã CTGL2333013, kỳ hạn 10 năm, lãi suất 6,25%.

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 KHÁCH HÀNG

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn	536.696.230.981	-	85.842.524.638	-
- Ông Đặng Văn Giáp	60.000.000.000	-	-	-
- Tập chí điện tử kinh tế chứng khoán Việt Nam	1.551.000.000	-	5.336.509.800	-
- Công ty Cổ phần Thương Mại Sản Xuất Và Đầu Tư Hà Thành	11.913.318.816	-	13.774.400.574	-
- Bà Phạm Thị Thu Nga	-	-	17.000.000.000	-
- Bà Nguyễn Thị Cẩm Thúy	-	-	9.000.000.000	-
- Các đối tượng khác	463.231.912.165	-	40.731.614.264	-
Phải thu dài hạn của khách hàng	2.382.184.000	-	2.382.184.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội số 68	2.382.184.000	-	2.382.184.000	-
	539.078.414.981	-	88.224.708.638	-

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

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 VỀ CHO VAY

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Kim Lân (1)	272.130.000.000	-	87.300.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Thời báo Chứng khoán Việt Nam (2)	38.301.440.000	-	26.918.940.000	-
Công ty Cổ phần Delta Việt Nam (3)	14.356.897.000	-	-	-
Bà Trần Diệu Linh (4)	11.746.552.000	-	-	-
Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển nông nghiệp Hà Nội (5)	6.000.000.000	-	6.000.000.000	-
Ông Phạm Quang Tiến (6)	1.000.000.000	-	1.000.000.000	-
Công ty TNHH Kỹ thuật xây dựng Hà Nội (7)	826.720.100	-	826.720.100	-
Bà Đoàn Thị Thu Hương	-	-	200.000.000	-
Ông Nguyễn Tiến Hải	-	-	250.000.000	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ du lịch và Thương mại Cửa Tùng	-	-	37.100.179	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Long Sơn	-	-	138.306.408	-
	344.361.609.100	-	122.671.066.687	-

Phải thu về cho vay là các bên liên quan (Chi tiết tại thuyết minh 34.1)

- (1) Cho Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Kim Lân vay theo hợp đồng vay tiền số 622/2022/HĐVT/TLPT\_KIMLAN ngày 23/06/2022. Số tiền vay sẽ được xác nhận bằng giấy nhận nợ mỗi lần phát sinh. Thời hạn vay: không kỳ hạn, không xác định thời gian. Lãi suất vay vốn 5%/năm. Tài sản đảm bảo: là các tài sản đảm bảo đang được bên thứ ba thế chấp cho Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Kim Lân được phong toa tại Công ty Cổ phần Chứng khoán Đầu tư Tài chính Việt Nam (VISC) theo biên bản làm việc ngày 31/12/2024.

9. PHẢI THU VỀ CHO VAY (TIẾP)

(2) 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 31/12/2024: 38.301.440.000 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;
- Tới thời điểm lập báo cáo này, khoản vay đã được thu hồi.

(3) Cho Công ty Cổ phần Delta Việt Nam vay theo Hợp đồng vay tiền số 02/2024/HĐVV/HAD-DELTA ngày 17/12/2024 chi tiết như sau:

- Số tiền cho vay: 8.856.897.000 đồng;
- Kỳ hạn: 9 tháng;
- Lãi suất: 8,5%/năm;
- Tài sản đảm bảo: Không có tài sản đảm bảo.

Hợp đồng vay tiền số 01/2024/HĐVV/HAD-DELTA ngày 28/11/2024 chi tiết như sau:

- Số tiền cho vay: 5.500.000.000 đồng;
- Kỳ hạn: 9 tháng; (thời hạn cho vay trên giấy nhận nợ kế toán ghi nhầm thành 6 tháng)
- Lãi suất: 8,5%/năm;
- Tài sản đảm bảo: Không có tài sản đảm bảo.

(4) Cho bà Trần Diệu Linh vay theo Hợp đồng vay tiền số 02/2024/HĐVV/HAD-TDL ngày 28/11/2024 chi tiết như sau:

- Số tiền cho vay: 4.500.000.000 đồng;
- Kỳ hạn: 9 tháng;
- Lãi suất: 8,5%/năm;
- Tài sản đảm bảo: Không có tài sản đảm bảo.

Hợp đồng vay tiền số 03/2024/HĐVV/HAD-TDL ngày 24/12/2024 chi tiết như sau:

- Số tiền cho vay: 7.246.552.000 đồng;
- Kỳ hạn: 9 tháng;
- Lãi suất: 8,5%/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)

9. PHẢI THU VỀ CHO VAY (TIẾP)

- (5) 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 cán bộ 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.
- (6) Cho ông Phạm Quang Tiến vay theo Hợp đồng vay tiền số 1803/2021/HĐVT-TIG ngày 19/03/2021, phụ lục ngày 11/07/2022, phụ lục ngày 30/09/2023 chi tiết như sau:
- Số tiền cho vay: 1.000.000.000 đồng;
  - Kỳ hạn: 6 tháng;
  - Lãi suất: 9%/năm;
  - Tài sản đảm bảo: Không có tài sản đảm bảo.
- (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.

**10. PHẢI THU KHÁC**

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>72.683.371.814</b>	-	<b>70.136.829.734</b>	-
- Tạm ứng	2.103.128.357	-	1.012.423.820	-
- Phải thu về lãi tiền gửi, cho vay, hợp tác đầu tư	16.480.370.220	-	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)	52.816.221.610	-	56.045.663.475	-
- Ký cược, ký quỹ	15.000.000	-	15.000.000	-
- Phải thu khác	1.268.651.627	-	1.099.212.471	-
<b>Dài hạn</b>	<b>169.107.521.650</b>	-	<b>581.487.864.650</b>	-
- Ký cược, ký quỹ	6.413.433.000	-	5.416.934.000	-
- Công ty Cổ phần Tư vấn HANDIC- Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội (1)	3.340.461.000	-	3.340.461.000	-
- Công ty Cổ phần sân Golf và nhà ở sinh thái Sơn Thủy Vườn Vua (2)	158.840.000.000	-	571.990.000.000	-
- Phải thu dài hạn khác	513.627.650	-	740.469.650	-
	<b>241.790.893.464</b>	-	<b>651.624.694.384</b>	-

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

- (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.

**10. PHẢI THU KHÁC (TIẾP)**

(2) Là khoản hợp tác đầu tư theo hợp đồng ủy thác đầu tư số 8.31/2022/HĐUTĐT ngày 31/12/2022 và Phụ lục Hợp đồng Ủy thác đầu tư số 01.2023/PLHĐUTĐT ngày 31/12/2024 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. Theo đó, Công ty Cổ phần Đầu tư Thăng Long Phú Thọ ủy thác Công ty Cổ phần sân Golf và nhà ở sinh thái Sơn Thủy Vườn Vua mua đất nông nghiệp theo quy định của pháp luật. Các hợp đồng mua lại hoặc chuyển nhượng, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đều được giao lại cho Công ty Cổ phần Đầu tư Thăng Long Phú Thọ quản lý phục vụ đầu tư dự án trong tương lai. Toàn bộ giá trị các lô đất nông nghiệp mua lại phù hợp với chi phí đền bù được tính toán trong Phương án kinh tế kỹ thuật được Công ty tính toán và đề xuất với Cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Thời hạn ủy thác: tính đến ngày 31/08/2025. Trong thời hạn bên A chưa chi 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.

Theo biên bản làm việc 06/01/2025, công ty Cổ phần Đầu tư Thăng Long Phú Thọ đã rút một phần vốn để bảo toàn nguồn vốn đầu tư do phía Công ty cổ phần sân Golf và nhà ở sinh thái Vườn Vua chưa hoàn thành các thủ tục theo quy định của hợp đồng.

**11. HÀNG TỒN KHO**

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên liệu, vật liệu	710.703.494	-	1.002.997.546	-
Công cụ, dụng cụ	705.387.667	-	195.513.404	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	375.593.566.313	-	266.186.263.362	-
Hàng hóa	69.812.745	-	39.221.192.955	-
Hàng hóa bất động sản	89.922.647.642	-	39.233.995.442	-
	<b>467.002.117.860</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)

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH			
NGUYÊN GIÁ		Bản quyền, bằng sáng chế	Cộng
		VND	VND
01/01/2024		305.000.000	445.790.000
31/12/2024		305.000.000	445.790.000
GIÁ TRỊ HAO MÒN			
01/01/2024		(305.000.000)	(445.790.000)
31/12/2024		(305.000.000)	(445.790.000)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
01/01/2024		-	-
31/12/2024		-	-

Nguyên giá TSCĐ vô hình tại ngày 31/12/2024 đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 445.790.000 đồng (tại 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)

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị đùng cụ quản lý	TSCĐ HH khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ						
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 năm	667.545.000	188.959.014	2.589.041.031	212.761.990	564.819.247	4.223.126.282
- Đầu tư XD CB hoàn thành	39.367.971.775	79.777.136	-	570.413.533	1.682.623.692	41.700.786.136
- Giảm do thanh lý	-	-	(710.253.900)	-	-	(710.253.900)
- Giảm khác	(56.444.879.100)	-	-	-	-	(56.444.879.100)
31/12/2024	164.694.700.186	16.882.918.726	29.872.230.554	2.731.235.548	4.684.251.395	218.865.336.409
HAO MÒN LŨY KẾ						
01/01/2024	(42.830.848.894)	(1.640.615.366)	(19.603.388.461)	(1.059.617.730)	(1.030.373.562)	(66.164.844.013)
- Khấu hao trong năm	(7.090.806.714)	(1.688.699.940)	(2.399.442.205)	(294.061.410)	(322.101.559)	(11.795.111.828)
- Phân loại lại	-	-	-	-	-	-
- Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	206.344.800	-	-	206.344.800
31/12/2024	(49.921.655.608)	(3.329.315.306)	(21.796.485.866)	(1.353.679.140)	(1.352.475.121)	(77.753.611.041)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
01/01/2024	138.273.213.617	14.973.567.210	8.390.054.962	888.442.295	1.406.434.894	163.931.712.978
31/12/2024	114.773.044.578	13.553.603.420	8.075.744.688	1.377.556.408	3.331.776.274	141.111.725.368

Nguyên giá tài sản cố định đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2024 là: 20.977.234.843 đồng. (tại ngày 31/12/2023 số tiền là: 9.134.526.616 đồng).

**14. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN**

	31/12/2024		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>				
- Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	26.854.804.278	-	86.794.958.479	-
	26.854.804.278	-	86.794.958.479	-
<b>Xây dựng cơ bản dở dang</b>				
- Dự án Vườn Vua	245.808.372.813	-	8.726.162.425	-
- Dự án King Palace (*)	10.753.468.302	-	8.726.162.425	-
	235.054.904.511	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>272.663.177.091</b>	<b>-</b>	<b>95.521.120.904</b>	<b>-</b>

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

Quy mô dự án: Xây dựng đồng bộ tòa nhà đa chức năng với các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc theo bản vẽ Quy hoạch Tổng mặt bằng và Phương án kiến trúc đã được Sở Quy hoạch - Kiến trúc chấp thuận tại Văn bản số 551/QHKT-TMB-PAKT(P2) ngày 03/02/2016. Cụ thể:

- Tổng diện tích sàn xây dựng công trình khoảng 93.590m<sup>2</sup> (Chưa bao gồm tầng hầm, tầng áp mái và tum thang kỹ thuật trên mái). Trong đó: Khối đế (Dịch vụ, thương mại, văn phòng, nhà trẻ) 13.785m<sup>2</sup>; Khối tháp nhà ở căn hộ (Khối A) 57.728m<sup>2</sup>; Khối tháp khách sạn căn hộ (Khối B) 22.077m<sup>2</sup>;
- Tổng diện tích sàn xây dựng tầng hầm: khoảng 18.420m<sup>2</sup>;
- Tầng cao: 4-29-36;
- Quy mô dân số: 1.630 người;
- Diện tích xây dựng khoảng 3.137m<sup>2</sup>.

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. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT VÀ ĐƠN VỊ KHÁC

15.1. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Giá trị theo phương pháp VCSH	Giá gốc	Giá trị theo phương pháp VCSH
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư công ty liên kết (*)	281.650.000.000	281.650.000.000	-	799.470.949.802
+ Công ty CP Thời báo Chứng khoán Việt Nam (1)	-	-	-	2.670.305.108
+ Công ty CP Tòa nhà Công nghệ xanh TIG-HDE (2)	-	-	-	152.804.055.835
+ Công ty TNHH Điện tử và Hàng gia dụng Huynдай Việt Nam (3)	-	-	-	54.057.053.496
+ Công ty CP ĐT PT Bất Động Sản và năng lượng tái tạo Việt Nam (4)	-	-	-	233.016.143.282
+ Công ty CP Đầu tư Bất động sản Hà Thành (5)	-	-	-	108.308.994.130
+ Công ty Cổ phần Sân Golf và Nhà sinh thái Sơn Thủy - Vườn Vua (6)	-	-	-	49.012.849.352
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Kim Lân	-	-	-	49.003.869.198
+ Công ty Cổ phần TIG Holdings (6)	-	-	-	50.421.871.688
+ Công ty CP Điện gió Thăng Long - Hướng Sơn 1 (7)	-	-	-	54.253.179.627
				3.415.570.698
				70.305.108

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. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT VÀ ĐƠN VỊ KHÁC (TIẾP)

15.1 ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT (TIẾP)

	31/12/2024				01/01/2024			
	Giá gốc		Giá trị theo phương pháp VCSH		Giá gốc		Giá trị theo phương pháp VCSH	
	VND		VND		VND		VND	
+ Công ty CP Điện gió Thăng Long - Hướng Sơn 2 (8)	-		-		45.900.000.000		45.922.628.086	22.628.086
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản và Năng lượng tái tạo Việt Nam (9)	108.500.000.000		108.500.000.000		-		-	-
+ Công ty Cổ phần Quốc tế TIG Global (10)	30.000.000.000		30.000.000.000		-		-	-
+ Công ty Cổ phần phân phối HDE	78.750.000.000		78.750.000.000		-		-	-
+ Công ty Xuất nhập khẩu Hà Nội (12)	64.400.000.000		64.400.000.000		-		-	-
Cộng	281.650.000.000		281.650.000.000		796.055.379.104		799.470.949.802	3.415.570.698

- (1) Theo Nghị quyết số 164/2024/NQ/HĐQT-TIG ngày 13/12/2024 về việc Thông qua Phương án chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Thời báo chứng khoán 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 Thời báo chứng khoán Việt Nam là 260.000 cổ phần và đã chuyển nhượng hết vào trong năm cho Bà Đoàn Thị Cát Linh căn cứ theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 17A/2024/HĐCNCPTIG-CN ngày 17/12/2024 với tổng giá trị chuyển nhượng là 2.600.000.000 đồng (đơn giá chuyển nhượng là 10.000 VNĐ/Cổ phần).
- (2) Theo Nghị quyết số 164/2024/NQ/HĐQT-TIG ngày 13/12/2024 về việc Thông qua Phương án chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Tòa nhà xanh công nghệ xanh TIG – HDE phát hành. Theo đó, Công ty chuyển nhượng toàn bộ số cổ phần đang nắm giữ Công ty Cổ phần Đầu tư Tòa nhà xanh công nghệ xanh TIG – HDE là 10.540.800 cổ phần và đã chuyển nhượng hết vào trong năm cho Bà Vũ Thị Thanh Hải căn cứ theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 17A/2024/HĐCNCPTIG-CN ngày 17/12/2024 với tổng giá trị chuyển nhượng là 105.408.000.000 đồng (đơn giá chuyển nhượng là 10.000 VNĐ/Cổ phần).

**15. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT VÀ ĐƠN VỊ KHÁC (TIẾP)**

**15.1 ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT (TIẾP)**

- (3) Theo Nghị quyết số 164/2024/NQ/HĐQT-TIG ngày 13/12/2024 về việc Thông qua Phương án chuyển nhượng cổ phần của Công ty TNHH Điện tử và Hàng gia dụng Huynдай Việt Nam phát hành. Theo đó, Công ty chuyển nhượng toàn bộ số cổ phần đang nắm giữ Công ty TNHH Điện tử và Hàng gia dụng Huynдай Việt Nam là 2.700.000 cổ phần và đã chuyển nhượng hết vào trong năm cho Bà Lê Thị Hoa căn cứ theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 16A/2024/HĐCNCPTIG-CN ngày 16/12/2024 với tổng giá trị chuyển nhượng là 2.700.000.000 đồng (đơn giá chuyển nhượng là 10.000 VNĐ/Cổ phần).
- (4) 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 năm cho Ông Đặng Thanh Tuấn căn cứ theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 01/2024/HĐCNCPTIG-DTT 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).
- (5) Theo Nghị quyết số 145/2024/NQ/HĐQT-TIG ngày 25/09/2024 về việc Thông qua Phương án chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần Bất động sản Hà Thành phát hành. Theo đó, Công ty chuyển nhượng toàn bộ số cổ phần đang nắm giữ Công ty Cổ phần Bất động sản Hà Thành là 10.800.000 cổ phần và 4.940.000 cổ phần mà trong năm Công ty mua theo thông báo chào bán cổ phần để tăng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Bất động sản Hà Thành. Công ty đã chuyển nhượng hết vào trong năm cho Bà Lê Trà My căn cứ theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 27A/2024/HĐCNCPTIG-LTM ngày 27/09/2024 với tổng giá trị chuyển nhượng là 62.400.000.000 đồng (đơn giá chuyển nhượng là 10.000 VNĐ/Cổ phần); chuyển nhượng cho ông Nguyễn Quốc Khánh căn cứ theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 20B/2024/HĐCNCPTIG-CN ngày 20/12/2024 với tổng giá trị chuyển nhượng là 95.000.000.000 đồng (đơn giá chuyển nhượng là 10.000 VNĐ/Cổ phần).

- (6) Theo nghị quyết số 402/2025/NQ/ĐHĐCĐ -TLPT ngày 15/12/2024 về việc thông qua phương án chuyển nhượng cổ phần của các công ty liên kết cho các cá nhân, chi tiết như sau:

- + ) Chuyển nhượng cổ phần của Công ty cổ phần Đầu tư tài chính Kim Lân cho ông Đặng Thanh Tuấn theo Hợp đồng chuyển nhượng số 2712/2024/HĐCNCPTLPT-CN ngày 27/12/2024 với tổng giá trị chuyển nhượng là 41.405.000.000 đồng (đơn giá chuyển nhượng là: 16.900 VNĐ/CP)
- + ) Chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Sân Golf và nhà ở sinh thái Sơn Thủy Vườn Vua cho ông Nguyễn Hữu Mạnh theo hợp đồng chuyển nhượng số 2512/2024/HĐCNCPTLPT-CN ngày 25/12/2024 với tổng giá trị chuyển nhượng là 49.000.000.000 đồng (đơn giá chuyển nhượng là 10.000 VNĐ/CP)

**15. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT VÀ ĐƠN VỊ KHÁC (TIẾP)**

**15.1 ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT (TIẾP)**

- +) Chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần CTCP TIG Holding cho bà Trần Diệu Linh theo hợp đồng chuyển nhượng số 31/12/2024/HĐCNCPP/TIG-CN ngày 31/12/2024 với tổng giá trị chuyển nhượng là 179.220.000.000 đồng (đơn giá chuyển nhượng là 11.600 VND/CP)
- (7) Theo Nghị quyết số 164/2024/NQ/HĐQT-TIG ngày 13/12/2024 về việc Thông qua Phương án chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần Điện gió Thăng Long – Hướng Sơn 1 phát hành. Theo đó, Công ty chuyển nhượng toàn bộ số cổ phần đang nắm giữ tại Công ty Cổ phần Điện gió Thăng Long – Hướng Sơn 1 là 5.420.000 cổ phần và đã chuyển nhượng hết vào trong năm cho Bà Đoàn Thị Cát Linh căn cứ theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 18A/2024/HĐCNCPP/TIG-CN ngày 18/12/2024 với tổng giá trị chuyển nhượng là 54.200.000.000 đồng (đơn giá chuyển nhượng là 10.000VND/Cổ phần).
- (8) Theo Nghị quyết số 164/2024/NQ/HĐQT-TIG ngày 13/12/2024 về việc Thông qua Phương án chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần Điện gió Thăng Long – Hướng Sơn 2 phát hành. Theo đó, Công ty chuyển nhượng toàn bộ số cổ phần đang nắm giữ tại Công ty Cổ phần Điện gió Thăng Long – Hướng Sơn 1 là 4.590.000 cổ phần và đã chuyển nhượng hết vào trong năm cho Bà Đoàn Thị Cát Linh căn cứ theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 16B/2024/HĐCNCPP/TIG-CN ngày 16/12/2024 với tổng giá trị chuyển nhượng là 45.900.000.000 đồng (đơn giá chuyển nhượng là 10.000VND/Cổ phần).
- (9) Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản và Năng lượng Tái tạo: Công ty đã thực hiện khoản đầu tư với tổng giá trị 108.500.000.000 đồng, tương đương với 23% quyền sở hữu tại Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản và Năng lượng Tái tạo. Việc đầu tư được thực hiện thông qua hình thức nhận chuyển nhượng 8.346.154 cổ phần từ ông Đặng Thanh Tuấn theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 05/2024/HĐCNCPP/HAD-DTT ký ngày 23/12/2024, với đơn giá chuyển nhượng là 13.000 đồng/cổ phần.
- (10) Công ty Cổ phần Quốc tế TIG Global: Công ty đã đầu tư 30.000.000.000 đồng để nắm giữ 24% quyền sở hữu tại Công ty Cổ phần Quốc tế TIG Globle. Việc đầu tư được thực hiện thông qua việc nhận chuyển nhượng 2.400.000 cổ phần từ bà Trần Thị Nhung theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 31-12/2024/HĐCNCPP-HAD-TTN ký ngày 31/12/2024, với đơn giá chuyển nhượng là 12.500 đồng/cổ phần.

**15. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT VÀ ĐƠN VỊ KHÁC (TIẾP)**

**15.1 ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT(TIẾP)**

- (11) Công ty Cổ phần Phân phối HDE: Trong năm, Công ty đã đầu tư 78.748.900.000 đồng, tương ứng với 24% quyền sở hữu tại Công ty Cổ phần Phân phối HDE thông qua việc nhận chuyển nhượng cổ phần từ các cá nhân sau:
  - + Bà Đoàn Thị Thu Hương, theo Hợp đồng số 25/12-2/HDCNCP/HAD-ĐTTH ký ngày 25/12/2024, với giá trị chuyển nhượng 29.998.900.000 đồng, đơn giá 13.043 đồng/cổ phần.
  - + Ông Lê Khắc Tiếp, theo Hợp đồng số 25/12-3/HDCN/HAD-NTP ký ngày 25/12/2024, với giá trị chuyển nhượng 35.750.000.000 đồng, tương đương 2.750.000 cổ phần, đơn giá 13.000 đồng/cổ phần.
- (12) Công ty Cổ phần Xuất Nhập Khẩu Hà Nội Công ty đã thực hiện đầu tư với tổng giá trị 64.400.000.000 đồng, tương ứng với 22,4% quyền sở hữu tại Công ty Cổ phần Xuất Nhập Khẩu Hà Nội. Việc đầu tư được thực hiện thông qua việc nhận chuyển nhượng 5.600.000 cổ phần từ ông Hà Thế Công theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 24/12/HDCNCP/HAD-HTC ký ngày 24/12/2024, với đơn giá 11.500 đồng/cổ phần.

15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (TIẾP)  
15.2 ĐẦU TƯ DÀI HẠN KHÁC

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND
- Góp vốn vào đơn vị khác	27.544.244.000	(*)	-	(*)
+ Công ty Cổ phần Đầu tư HDE	27.544.244.000	(*)	-	-
Holdings (1)				
+ Công ty CP Đầu tư TIG Plaza Trần Phú (2)	-	(*)	-	(*)
+ Công ty CP Đầu tư Phát triển Đô thị sinh thái Văn Trì (3)	-	(*)	-	(*)
Cộng	27.544.244.000	(*)	-	(*)

- (1) Theo Nghị quyết số 163/2024/NQ/HĐQT-TIG ngày 13/12/2024 về việc Thông qua Phương án chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư TIG Plaza Trần Phú. Theo đó, Công ty chuyển nhượng toàn bộ số cổ phần đang nắm giữ tại Công ty Cổ phần Đầu tư TIG Plaza Trần Phú là 5.000 cổ phần và đã chuyển nhượng hết vào trong năm cho Ông Dương Thế Trần Đức căn cứ theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 20E/2024/HĐCNCPTIG-CN ngày 20/12/2024 với tổng giá trị chuyển nhượng là 50.000.000 đồng (đơn giá chuyển nhượng là 10.000 đồng/CP).
- (2) Theo Nghị quyết số 163/2024/NQ/HĐQT-TIG ngày 13/12/2024 về việc Thông qua Phương án chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển đô thị sinh thái Văn Trì. Theo đó, Công ty chuyển nhượng toàn bộ số cổ phần đang nắm giữ tại Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển đô thị sinh thái Văn Trì là 114.000 cổ phần và đã chuyển nhượng hết vào trong năm cho Bà Đoàn Thị Cát Linh căn cứ theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 20C/2024/HĐCNCPTIG-CN ngày 20/12/2024 với tổng giá trị chuyển nhượng là 9.804.000.000 đồng (đơn giá chuyển nhượng là 86.000 đồng/CP).
- (3) Đầu tư vào công ty cổ phần Đầu tư HDE Holdings thông qua mua cổ phần của các cá nhân là Mua cổ phần của ông Đặng Văn Giáp hợp đồng theo hợp đồng số 0212/2024/HĐCN/HAD - ĐVG ngày 20/09/2024, giá trị chuyển nhượng là 11.944.244.000 đồng, số lượng cổ phiếu là 918.788 CP với đơn giá là 13.000 đồng/CP, tương đương với 2,55% tỷ lệ sở hữu Mua cổ phần của bà Lê Thị Hoa theo hợp đồng số 01-12/2024/HĐCN-HAD-LTH, giá trị chuyển nhượng là 15.600.000.000 đồng, số lượng cổ phiếu là 1.200.000 đồng với đơn giá là 13.000.000 đồng/CP tương đương với 3,33% tỷ lệ sở hữu.

(\*) 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.



**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 năm tài chính  
kết thúc ngày 31/12/2024**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)

**16. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>2.373.422.845</b>	<b>829.703.719</b>
- Chi phí trả trước ngắn hạn khác	2.373.422.845	829.703.719
<b>Dài hạn</b>	<b>28.670.433.438</b>	<b>32.079.232.563</b>
- Chi phí trả trước dài hạn khác	8.799.141.979	7.370.194.404
- Chi phí môi giới kinh doanh bất động sản	19.871.291.459	24.709.038.159
<b>Cộng</b>	<b>31.043.856.283</b>	<b>32.908.936.282</b>

**17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC**

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>29.994.771.184</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	9.994.771.184	6.892.114.115
<b>Dài hạn</b>	<b>1.127.689.900</b>	<b>63.259.621.822</b>
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Xuất nhập khẩu Thủ Đô	-	63.213.841.921
- Các đối tượng khác	1.127.689.900	45.779.901
<b>Cộng</b>	<b>31.122.461.084</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.

**18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>60.363.723.542</b>	<b>36.444.921.938</b>
- Chi phí dự án Vườn Vua	60.144.764.409	34.657.815.708
- Chi phí lãi vay	190.300.133	1.178.129.702
- Chi phí trích trước khác	28.659.000	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>Cộng</b>	<b>60.656.927.203</b>	<b>36.738.125.599</b>

**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 năm tài chính  
kết thúc ngày 31/12/2024**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)

**19. PHẢI TRẢ KHÁC**

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>183.310.769.448</b>	<b>7.913.467.040</b>
- Kinh phí công đoàn	36.207.300	116.432.795
- Bảo hiểm xã hội	27.136.479	27.137.059
- Bảo hiểm y tế	14.639.889	14.101.815
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	183.232.785.780	7.755.795.371
+ Phải trả về hợp tác kinh doanh (*)	120.000.000.000	-
+ Khoản phải trả phải nộp khác	63.232.785.780	7.755.795.371
<b>Dài hạn</b>	<b>119.552.238.400</b>	<b>52.066.000.840</b>
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	120.000.000	140.000.000
- Phải trả phải nộp khác	119.432.238.400	51.926.000.840
<b>Cộng</b>	<b>302.863.007.848</b>	<b>59.979.467.880</b>

(\*) Phải trả hợp tác kinh doanh giữa Công ty Cổ phần Bất động sản Hoa Anh Đào (Công ty con) và Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Thể thao Molta ("Molta") theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 79/2024/HĐHT/HAD-MOLTA ngày 06/11/2024 về việc hợp tác đầu tư, xây dựng và khai thác tòa tháp B, số tiền Molta góp là 120 tỷ đồng. Các bên thống nhất việc phân chia lợi nhuận theo hình thức quy đổi thành sản phẩm của tháp B dự án.

Để đảm bảo cho nghĩa vụ của Công ty Cổ phần Bất động sản Hoa Anh Đào về việc phân chia lợi nhuận đầu tư theo hình thức quy đổi thành sản phẩm của tháp B dự án cho Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Thể thao Molta bao gồm: Toàn bộ diện tích xây dựng sàn thương mại – dịch vụ - văn phòng tại Tầng 04 là 1.026 m<sup>2</sup> thương phẩm (được định giá 70.000.000.000 đồng, tương ứng khoảng 68.226.120 đồng/m<sup>2</sup>) và một phần diện tích xây dựng sàn Tầng 3 là 732,8 m<sup>2</sup> thương phẩm (được định giá 50.000.000.000 đồng, tương ứng khoảng 68.226.120 đồng/m<sup>2</sup>), kèm theo phần Diện tích để xe ô tô tương ứng theo quy chuẩn hiện hành ("Diện tích sàn thương mại – dịch vụ - văn phòng") trong tương lai.

Các cổ đông của Hoa Anh Đào đồng ý sử dụng 65,7% vốn Điều lệ của Công ty Cổ phần Bất động sản Hoa Anh Đào, tương ứng 23.000.000/35.000.000 cổ phần phổ thông làm tài sản đảm bảo cho việc sẽ phân chia lợi nhuận đầu tư như trên.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ THẮNG LONG  
Tầng 8 - Tháp B, tòa nhà Sông Đà, đường Phạm Hùng, phường Mỹ Đình 1,  
quận Nam Từ Liêm, Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

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)

20. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
- Công ty TNHH Đầu tư sản xuất Bảo Ngọc miền Bắc	15.870.906.251	15.870.906.251	-	-
- Công ty Cổ phần Á Long	8.056.838.880	8.056.838.880	-	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Pidi	4.741.949.542	4.741.949.542	4.741.949.542	4.741.949.542
- Công ty Cổ phần Thương mại Sản xuất và Đầu tư Hà Thành	403.015.500	403.015.500	5.251.959.992	5.251.959.992
- Các đối tượng khác	72.547.342.898	72.547.342.898	52.696.629.008	52.696.629.008
Cộng	101.620.053.071	101.620.053.071	62.690.538.542	62.690.538.542

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

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

	01/01/2024	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp/ bù trừ trong năm	Tăng do góp vốn	31/12/2024
	VND	VND	VND	VND (*)	VND
<b>Thuế và các khoản phải nộp</b>					
- Thuế giá trị gia tăng phải nộp	1.315.568.869	37.886.067.807	24.656.645.819	345.006.214	14.889.997.071
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	54.856.237.245	61.460.563.751	60.445.345.847	-	55.871.455.149
- Thuế thu nhập cá nhân	3.127.730.280	3.067.749.786	2.948.710.489	19.600.343	3.266.369.920
- Thuế nhà đất, tiền thuế đất	-	322.903.978.845	120.471.699.789	-	202.432.279.056
- Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	14.085.430.977	1.185.418.249	-	12.900.012.728
<b>Cộng</b>	<b>59.299.536.394</b>	<b>439.403.791.166</b>	<b>209.707.820.193</b>	<b>364.606.557</b>	<b>289.360.113.924</b>
	01/01/2024	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp/ bù trừ trong năm	Tăng do góp vốn	31/12/2024
	VND	VND	VND	VND (*)	VND
<b>Thuế và các khoản phải thu</b>					
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	113.389.980	431.456.641	108.605.900	3.316.009.602	3.106.548.841
- Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	264.264.598	-	3.316.009.602	3.051.745.004
	113.389.980	167.192.043	108.605.900	-	54.803.837
<b>Cộng</b>	<b>113.389.980</b>	<b>431.456.641</b>	<b>108.605.900</b>	<b>3.316.009.602</b>	<b>3.106.548.841</b>

(\*) Giá trị thuế và các khoản phải nộp/phải thu Nhà nước của Công ty Cổ phần Bất động sản Hoa Anh Đào do cuối năm Công ty mẹ - Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long góp vốn vào Hoa Anh Đào tại ngày 20/12/2024.

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

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 THUẾ TÀI CHÍNH

Nội dung	31/12/2024		Trong năm		01/01/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Vay ngắn hạn	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Vay ngắn hạn	363.912.781.682	363.912.781.682	572.498.542.023	481.632.448.551	273.046.688.210	273.046.688.210
- Ngân hàng TMCP Việt Nam	290.866.093.472	290.866.093.472	499.451.853.813	408.585.760.341	200.000.000.000	200.000.000.000
- Thương Tín - Chi nhánh Hà Nội (1)	200.000.000.000	200.000.000.000	400.000.000.000	400.000.000.000	200.000.000.000	200.000.000.000
- Bà Nguyễn Thị Thu Thủy	1.333.761.900	1.333.761.900	1.333.761.900	-	-	-
- Công ty Cổ phần Đầu Tư Delta Việt Nam Số 1 (3)	21.815.244.000	21.815.244.000	21.815.244.000	-	-	-
- Công ty TNHH Hoàng Từ (4)	10.000.000.000	10.000.000.000	10.000.000.000	-	-	-
- Công ty Cổ phần Interior (5)	7.848.836.000	7.848.836.000	7.848.836.000	-	-	-
- Vay các cá nhân (9)	49.868.251.572	49.868.251.572	58.454.011.913	8.585.760.341	-	-
Vay dài hạn đến hạn trả (thời hạn dưới 1 năm)	73.046.688.210	73.046.688.210	73.046.688.210	73.046.688.210	73.046.688.210	73.046.688.210
- Ngân hàng TMCP Việt Nam	73.046.688.210	73.046.688.210	73.046.688.210	73.046.688.210	73.046.688.210	73.046.688.210
- Thương Tín - Chi nhánh Hà Nội (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)

22. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (TIẾP)

Nội dung	31/12/2024		Trong năm		01/01/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
b) Vay dài hạn	434.138.911.210	434.138.911.210	28.987.366.121	315.110.531.077	720.262.076.166	720.262.076.166
- Ngân hàng TMCP Việt Nam	111.236.656.209	111.236.656.209	-	61.263.343.791	172.500.000.000	172.500.000.000
- Thương Tín - Chi nhánh Hà Nội (2)						
- Công ty TNHH Bất động sản CAVALAND (6)	25.907.377.560	25.907.377.560	-	128.205.540	26.035.583.100	26.035.583.100
- Bà Nguyễn Thị Thu Thùy (7)	58.456.608.500	58.456.608.500	3.867.266.000	-	54.589.342.500	54.589.342.500
- Bà Hồ Thanh Hương (8)	14.382.829.628	14.382.829.628	-	9.180.000.000	23.562.829.628	23.562.829.628
- Vay cá nhân khác (9)	224.155.439.313	224.155.439.313	25.120.100.121	244.538.981.746	443.574.320.938	443.574.320.938
Cộng	798.051.692.892	798.051.692.892	601.485.908.144	796.742.979.628	993.308.764.376	993.308.764.376

Vay và nợ thuế tài chính là các bên liên quan (Chi tiết tại thuyết minh số 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. Ngày 26/03/2024, Công ty tiếp tục ký Hợp đồng số 0808/HĐTD/9607345 với hạn mức tín dụng 200.000.000.000 đồng, bao gồm cả hạn mức của hợp đồng khung nêu trên.
- Mục đích vay bổ sung vốn lưu động.
- 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.

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 THUẾ TÀI CHÍNH (TIẾP)

- 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 là các đất tại Xã Đồng Trung, huyện Thanh Thủy, Tỉnh Phú Thọ và các hợp đồng tiền gửi mang tên Công ty Cổ phần Đầu tư Thăng Long Phú Thọ mở tại VietBank.

(3) Khoản vay Công ty Cổ phần Đầu tư Delta Việt Nam số 1 theo hợp đồng vay vốn số 02.12/2024/HĐVV/DELTA SO 1-HAD ngày 17/12/2024. Số tiền vay: 21.815.244.000 đồng, thời hạn vay 09 tháng từ 17/12/2024 đến 16/09/2025, lãi suất: 8,2%. Khoản vay không có tài sản đảm bảo.

(4) Khoản vay Công ty TNHH Hoàng Tử vay theo hợp đồng vay vốn số 01.12/2024/HĐVV/HT-HAD ngày 20/12/2024. Số tiền vay: 10.000.000.000 đồng, thời hạn: 09 tháng từ ngày 20/12/2024 đến 19/09/2024, lãi suất 8,2%. Khoản vay không có tài sản đảm bảo.

(5) Khoản vay Công ty Cổ phần Interior theo hợp đồng vay vốn số 02.12/2024/HĐVV/IR-HAD ngày 24/12/2024. Số tiền vay 7.848.836.000 đồng, thời hạn vay: từ ngày 24/12/2024 đến ngày 23/09/2025, Lãi suất: 8,2%. Khoản vay không có tài sản đảm bảo.

(6) Khoản vay theo các hợp đồng vay giữa Công ty TNHH Bất động sản CAVALAND và Công ty TNHH Quốc tế TLG chi tiết như sau:

- Hợp đồng ngày 11/01/2023 tổng giá trị ngày 31/12/2024 là: 6.594.030.480 đồng;
- Hợp đồng ngày 14/02/2023 tổng giá trị ngày 31/12/2024 là: 6.415.813.440 đồng;
- Hợp đồng ngày 16/02/2023 tổng giá trị ngày 31/12/2024 là: 6.414.639.120 đồng;
- Hợp đồng ngày 19/03/2023 tổng giá trị ngày 31/12/2024 là: 6.611.086.080 đồng;
- Hợp đồng ngày 31/12/2024 tổng giá trị ngày 31/12/2024 là: 232.142.513 đồng.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ THẮNG LONG  
Tầng 8 - Tháp B, tòa nhà Sông Đà, đường Phạm Hùng, phường Mỹ Đình 1,  
quận Nam Từ Liêm, Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**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)

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

(7) Khoản vay từ bà Nguyễn Thị Thu Thùy chi tiết như sau:

- Hợp đồng cho vay với Công ty TNHH Quốc tế TLG ngày 03/11/2023, tổng giá trị ngày 31/12/2024 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 31/12/2024 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 31/12/2024 là: 44.671.342.500 đồng.
- Ngày 31/12/2024 công ty đã ký phụ lục gia hạn khoản vay đến ngày 31/12/2026

(8) Khoản vay bà Hồ Thanh Hương mua căn hộ với lãi suất 8%/năm, không có tài sản đảm bảo.

(9) 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. Khoản vay 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 của chủ sở hữu		Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc VCSH	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát		Tổng cộng
	VND	VND	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 năm	-	-	-	-	-	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 năm	-	-	-	-	-	(226.330.850)	176.324.679.329		
- (Giảm) do tăng tỷ lệ đầu tư vào TLPT	-	-	-	-	-	(485.619.803.272)	(724.680.000.000)		
- Tăng do mua HAD	-	-	-	-	-	60.005.476.615	60.347.748.515		
31/12/2024	1.936.062.050.000	15.000.000.000	7.150.700.951	1.065.033.362	36.069.757.597	99.404.788.572	2.094.752.330.482		

Theo Nghị Quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2024 số 118/2024/NQ/ĐHĐCĐ-TIG ngày 13/05/2024 và Nghị quyết số 136/2024/NQ/ĐHĐCĐ-TIG ngày 13/05/2024 của Hội đồng quản trị thông qua phương án Chia cổ tức bằng cổ phiếu với tỷ lệ chi trả là 10% vốn điều lệ tương ứng: 193.606.205.000 đồng. Tuy nhiên, theo Nghị Quyết Hội đồng Quản trị số 161/2024/NQ/HĐQT-TIG ngày 11/12/2024 đã thông qua việc tạm dừng triển khai phương án phát hành cổ phiếu để chi trả cổ tức năm 2023.

**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 năm tài chính  
Kết thúc ngày 31/12/2024**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)

**23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)****23.2 CÁC GIAO DỊCH VỀ VỐN VỚI CÁC CHỦ SỞ HỮU VÀ PHÂN PHỐI CỔ TỨC**

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>		
+ Vốn góp đầu năm	1.936.062.050.000	1.760.064.850.000
+ Vốn góp tăng trong năm	-	175.997.200.000
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	1.936.062.050.000	1.936.062.050.000
<b>Cổ tức lợi nhuận đã phân phối</b>	-	175.997.200.000

**23.3 CHI TIẾT VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU**

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị VND	Tỷ lệ %	Giá trị VND	Tỷ lệ %
- 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**

	31/12/2024 CP	01/01/2024 CP
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	193.606.205	228.805.645
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	193.606.205	228.805.645
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	193.606.205	228.805.645
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	193.606.205	228.805.645
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	193.606.205	228.805.645
<i>Mệnh giá cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)</i>	10.000	10.000

**23.5 CÁC QUỸ**

	31/12/2024 VND	01/01/2024 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>Cộng</b>	<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**

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Hoạt động cung cấp dịch vụ, thương mại	1.113.198.382.310	753.402.587.982
Hoạt động kinh doanh bất động sản	382.461.761.507	479.215.730.362
	<b>1.495.660.143.817</b>	<b>1.232.618.318.344</b>

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

**25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Hoạt động cung cấp dịch vụ, thương mại	974.741.992.808	734.932.389.984
Hoạt động kinh doanh bất động sản	264.991.986.155	349.585.849.980
	<b>1.239.733.978.963</b>	<b>1.084.518.239.964</b>

**26. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay, phí UTĐT	78.671.920.880	90.133.617.336
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	7.290.000.000
- Lãi chuyển nhượng cổ phần	41.868.429.724	79.759.194.860
- Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	524.879.100
	<b>120.540.350.604</b>	<b>177.707.691.296</b>

**27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
- Chi phí lãi vay	4.201.904.814	3.977.820.271
- Lỗ từ hoạt động chuyển nhượng vốn	81.900.588.059	-
- Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	(39.896.681)	(41.190.784)
- Chi phí tài chính khác	12.000.000	-
	<b>86.074.596.192</b>	<b>3.936.629.487</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**

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
<b>Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>29.165.142.418</b>	<b>25.460.880.599</b>
- Chi phí nhân viên quản lý	13.135.387.202	12.458.197.170
- Chi phí khấu hao Tài sản cố định	1.750.500.065	3.042.084.413
- Chi phí dịch vụ mua ngoài, chi phí bằng tiền khác	8.311.760.111	9.502.847.216
- Lợi thế thương mại phân bổ	4.413.116.615	457.751.800
<b>Các khoản chi phí bán hàng</b>	<b>9.186.084.384</b>	<b>11.369.892.939</b>
- Chi phí nhân viên bán hàng	245.583.540	317.120.573
- Chi phí hoa hồng môi giới	7.381.587.300	10.774.699.364
- Chi phí bán hàng khác	1.558.913.544	278.073.002
	<b>38.351.226.802</b>	<b>36.830.773.538</b>

**29. THU NHẬP KHÁC**

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
- Thu nhập khác	1.883.467.824	1.367.781.768
	<b>1.883.467.824</b>	<b>1.367.781.768</b>

**30. CHI PHÍ KHÁC**

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
- Các khoản chi phí khác	16.138.917.208	5.046.454.237
	<b>16.138.917.208</b>	<b>5.046.454.237</b>

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

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	61.460.563.751	57.651.613.241
	<b>61.460.563.751</b>	<b>57.651.613.241</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**

	Năm 2024	Năm 2023
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	176.551.010.179	222.119.288.501
Số bình quân gia quyền của cổ phiếu đang lưu hành trong năm (CP)	193.606.205	177.838.785
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/CP)</b>	<b>912</b>	<b>1.249</b>

**32.2 SỐ CỔ PHIẾU BÌNH QUÂN GIA QUYỀN ĐANG LƯU HÀNH**

	Năm 2024 CP	Năm 2023 CP
Cổ phiếu phổ thông đã phát hành đầu năm	193.606.205	176.006.485
Cổ phiếu phổ thông đã phát hành trong năm	-	17.599.720
<i>Phát hành ngày 24/11/2023</i>	-	17.599.720
Cổ phiếu quỹ	-	-
<b>Tổng số cổ phiếu bình quân gia quyền đang lưu hành tại thời điểm cuối năm</b>	<b>193.606.205</b>	<b>177.838.785</b>

**33. LÃI SUY GIẢM TRÊN CỔ PHIẾU**

Ban Lãnh đạo Công ty cam kết trong thời gian tiếp theo không có sự tác động của các công cụ có thể chuyển thành cổ phiếu và pha loãng giá trị cổ phiếu. Do đó, Lãi suy giảm trên cổ phiếu được xác định bằng Lãi cơ bản trên cổ phiếu.

**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 SÓ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Danh sách các bên liên quan là tổ chức của Công ty trong năm bao gồm:

STT	Tên	Mối quan hệ
1	Công ty Cổ phần Đầu tư Thời báo chứng khoán Việt Nam	Công ty liên kết đến ngày 17/12/2024
2	Công ty TNHH Điện tử và hàng gia dụng Hyundai Việt Nam	Công ty liên kết đến ngày 16/12/2024
3	Công ty Cổ phần Đầu tư bất động sản Hà Thành	Công ty liên kết đến ngày 20/12/2024
4	Công ty Cổ phần Đầu tư tòa nhà xanh công nghệ xanh TIG-HDE	Công ty liên kết đến ngày 17/12/2024
5	Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển bất động sản và năng lượng tái tạo Việt Nam	Công ty liên kết của Công ty con
6	Công ty Cổ phần Điện gió Thăng Long - Hướng Sơn 1	Công ty liên kết đến ngày 18/12/2024
7	Công ty Cổ phần Điện gió Thăng Long - Hướng Sơn 2	Công ty liên kết đến ngày 16/12/2024
8	Công ty Cổ phần TIG Holdings	Công ty liên kết của Công ty con đến ngày 31/12/2024
9	Công ty Cổ phần Đầu tư Kim Lân	Công ty liên kết của Công ty con đến ngày 27/12/2024
10	Công ty Cổ phần sân Golf và nhà ở sinh thái Sơn Thủy Vườn	Công ty liên kết của Công ty con đến ngày 25/12/2024
11	Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Đô thị sinh thái Văn Trì	Cùng Chủ tịch HĐQT
12	Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch và Thương mại Cửa Tùng	Người đại diện là vợ Chủ tịch HĐQT
13	Công ty Cổ phần Quốc tế TIG Global	Công ty liên kết của Công ty con
14	Công ty Cổ phần phân phối HDE	Công ty liên kết của Công ty con
15	Công ty Cổ phần Sản xuất và Xuất Nhập Khẩu Hà Nội	Công ty liên kết của Công ty con
16	Công ty TNHH Bất động sản Cavaland	Cùng Chủ tịch HĐQT
17	Bà Hồ Thanh Hương	Vợ Chủ tịch HĐQT

**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 năm tài chính  
Kết thúc ngày 31/12/2024**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)**

Mối quan hệ của Công ty với các bên liên quan có phát sinh giao dịch trong năm tài chính 2024 như sau:

**Số dư với các bên liên quan**

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
<b>Phải thu khách hàng</b>	<b>386.633.326</b>	<b>598.749.048</b>
- Công ty Cổ phần đầu tư Thời báo Chứng khoán Việt Nam	110.633.326	321.549.048
- Công ty Cổ phần TIG Holdings	64.800.000	277.200.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Tòa nhà Công nghệ xanh TIG-HDE	211.200.000	-
<b>Phải thu về cho vay</b>	<b>310.031.440.000</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	272.130.000.000	87.300.000.000
<b>Phải trả người bán</b>	<b>264.000.000</b>	<b>-</b>
- Công ty Cổ phần Sản xuất và Xuất Nhập Khẩu Hà Nội	264.000.000	-
<b>Phải trả người bán</b>	<b>1.456.600.000</b>	<b>939.820.000</b>
- Công ty Cổ phần Đầu tư Thời báo Chứng khoán Việt Nam	1.456.600.000	939.820.000
<b>Phải thu khác</b>	<b>2.470.190.178</b>	<b>573.425.496.297</b>
- Công ty Cổ phần Thời báo Chứng khoán Việt Nam	2.470.190.178	1.431.315.666
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch và Thương mại Cửa Tùng	-	4.180.631
- Công ty Cổ phần sân Golf và nhà ở sinh thái Sơn Thủy Vườn Vua	-	571.990.000.000
- Công ty Cổ phần TIG Holdings	-	-
<b>Trả trước cho người bán</b>	<b>25.803.988.488</b>	<b>393.473.820.630</b>
- Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển bất động sản và năng lượng tái tạo Việt Nam	-	89.073.820.630
- Công ty Cổ phần Sản xuất và Xuất Nhập Khẩu Hà Nội	115.831.478	-
- Công ty Cổ phần TIG Holdings	25.688.157.010	304.400.000.000
<b>Vay và nợ thuê tài chính</b>	<b>40.290.207.188</b>	<b>49.598.412.728</b>
- Công ty TNHH Bất động sản Cavaland	25.907.377.560	26.035.583.100
- Bà Hồ Thanh Hương	14.382.829.628	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 SÓ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)**

*Giao dịch với các bên liên quan*

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
<b>Bán hàng cho bên liên quan</b>	<b>267.000.000</b>	<b>89.150.667</b>
- Công ty Cổ phần Đầu tư Thời báo Chứng khoán Việt Nam	-	89.150.667
- Công ty Cổ phần Đầu tư Tòa nhà Công nghệ xanh TIG-HDE	192.000.000	-
- Công ty Cổ phần TIG Holdings	54.000.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư bất động sản Hà Thành	21.000.000	-
<b>Mua hàng từ các bên liên quan</b>	<b>469.800.000</b>	<b>478.070.000</b>
- Công ty Cổ phần Đầu tư Thời báo Chứng khoán Việt Nam	469.800.000	478.070.000
<b>Cho vay</b>	<b>262.082.500.000</b>	<b>10.470.000.000</b>
- Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Kim Lân	250.700.000.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Thời báo Chứng khoán Việt Nam	11.382.500.000	10.470.000.000
<b>Doanh thu lãi cho vay</b>	<b>8.398.534.951</b>	<b>7.288.960.009</b>
- Công ty Cổ phần Đầu tư Thời báo Chứng khoán Việt Nam	3.074.206.941	1.983.704.326
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch và Thương mại Cửa Tùng	1.655.786	3.339.016
- Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Kim Lân	5.322.672.224	5.301.916.667

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

STT	Tên	Mối quan hệ
1	Ông Nguyễn Phúc Long	Chủ tịch
2	Ông Hồ Ngọc Hải	Thành viên HĐQT Quyền Tổng Giám đốc
3	Bà Đào Thị Thanh	Thành viên HĐQT Phó Tổng Giám đốc
4	Nguyễn Việt Việt	Thành viên HĐQT
5	Ông Dương Quang Trung	Thành viên HĐQT
6	Ông Nguyễn Minh Quân	Phó Tổng Giám đốc
7	Bà Nguyễn Thị Ánh Tuyết	Trưởng ban BKS
8	Bà Hồ Thị Thu Hà	Thành viên BKS
9	Ông Vũ Ngọc Anh	Thành viên BKS
10	Bà Nguyễn Thị Thanh Hương	Kế toán trưởng
11	Bà Phạm Thị Mơ (Từ ngày 11/11/2024)	Người phụ trách quản trị Công ty
12	Bà Phan Thị Ngát	Kiểm toán nội bộ

**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 năm tài chính

Kết thúc ngày 31/12/2024

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

Tên	Chức vụ	Năm 2024	Năm 2023
		VND	VND
Ông Nguyễn Phúc Long	Chủ tịch	381.677.500	384.555.000
Ông Hồ Ngọc Hải	Thành viên	563.137.000	527.555.000
	Quyền Tổng giám đốc		
Bà Đào Thị Thanh	Thành viên HĐQT	509.698.200	582.340.300
	Phó Tổng Giám đốc		
Nguyễn Viết Việt	Thành viên HĐQT	48.000.000	48.000.000
Ông Dương Quang Trung	Thành viên HĐQT	48.000.000	427.399.167
Ông Nguyễn Minh Quân	Phó Tổng Giám đốc	111.677.500	122.555.000
Bà Nguyễn Thị Thanh Hương	Kế toán trưởng	119.364.900	127.784.400

**Thù lao của Thành viên Ban Kiểm soát**

Tên	Chức vụ	Năm 2024	Năm 2023
		VND	VND
Bà Nguyễn Thị Ánh Tuyết	Trưởng ban BKS	48.000.000	48.000.000
Bà Hồ Thị Thu Hà	Thành viên BKS	24.000.000	-
Ông Vũ Ngọc Anh	Thành viên BKS	24.000.000	24.000.000

**34.2 BÁO CÁO BỘ PHẬN**

Các thông tin bộ phận về hoạt động kinh doanh của Công ty như sau:

**Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh**

Để phục vụ vụ mục đích quản lý, Công ty tổ chức 3 lĩnh vực kinh doanh riêng của gồm: hoạt động kinh doanh Bất động sản, mua bán thương mại và các dịch vụ khác. Công ty lập báo cáo theo 3 bộ phận kinh doanh này.

Chỉ tiêu	Hoạt động Bất động sản	Thương mại	Dịch vụ khác	Tổng cộng toàn Công ty
	VND	VND	VND	VND
<b>KẾT QUẢ KINH DOANH</b>				
Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	382.461.761.507	890.130.546.727	223.067.835.583	1.495.660.143.817
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	264.991.986.155	871.905.963.468	102.836.029.340	1.239.733.978.963
Lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh và cung cấp dịch vụ	117.469.775.352	18.224.583.259	120.231.806.243	255.926.164.854

**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)****34.3 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.

**35. SỰ KIẾN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH**

Theo Nghị quyết ngày 02/2025/NQ/HĐQT-TIG ngày 21/02/2025, Hội đồng quản trị đã thông qua điều chỉnh phương án nhận chuyển nhượng cổ phần của Công ty Đầu tư Thăng Long Phú Thọ (TLPT), giảm giá mua cổ phần từ 78.000 đồng/cổ phần xuống còn 33.000 đồng/cổ phần, tổng giá trị đầu tư mới là 724,68 tỷ đồng.

Ngoại trừ sự kiện nêu trên, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định rằng không có sự kiện nào sau ngày kết thúc năm tài chính có ảnh hưởng trọng yếu, cần phải điều chỉnh hoặc công bố trong Báo cáo tài chính riêng kèm theo.

**36. CÁC KHOẢN CAM KẾT**


Theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 79/2024/HĐHT/HAD-MOLTA ngày 06/11/2024 giữa Công ty Cổ phần Bất động sản Hoa Anh Đào và Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Thể thao Molta về việc hợp tác đầu tư, xây dựng và khai thác tòa tháp B thuộc dự án “Tòa nhà hỗn hợp thương mại, dịch vụ, văn phòng, khách sạn căn hộ và nhà ở để bán – King Palace” tại số 108 đường Nguyễn Trãi, phường Thượng Đình, quận Thanh Xuân, TP. Hà Nội:

Để đảm bảo nghĩa vụ của Công ty Cổ phần Bất động sản Hoa Anh Đào về việc phân chia lợi nhuận đầu tư theo hình thức quy đổi thành sản phẩm của tháp B dự án cho Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Thể thao Molta bao gồm: Toàn bộ diện tích xây dựng sàn thương mại – dịch vụ - văn phòng tại Tầng 04 là 1.026 m<sup>2</sup> thương phẩm (được định giá 70.000.000.000 đồng, tương ứng khoảng 68.226.120 đồng/m<sup>2</sup>) và một phần diện tích xây dựng sàn Tầng 3 là 732,8 m<sup>2</sup> thương phẩm (được định giá 50.000.000.000 đồng, tương ứng khoảng 68.226.120 đồng/m<sup>2</sup>), kèm theo phần Diện tích để xe ô tô tương ứng theo quy chuẩn hiện hành (“*Diện tích sàn thương mại – dịch vụ - văn phòng*”) trong tương lai;

Các cổ đông của Hoa Anh Đào đồng ý sử dụng 65,7% vốn Điều lệ của Công ty Cổ phần Bất động sản Hoa Anh Đào, tương ứng 23.000.000/35.000.000 cổ phần phổ thông làm tài sản đảm bảo cho việc sẽ phân chia lợi nhuận đầu tư như trên.

**37. 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.

  
**Nguyễn Phúc Long**  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị  
Hà Nội, ngày 14 tháng 04 năm 2025

  
**Nguyễn Thị Thanh Hương**  
Kế toán trưởng

  
**Lê Thị Hoa**  
Người lập