

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ THĂNG LONG**  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024**



**NỘI DUNG**

Trang

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

2 - 3

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Bảng cân đối kế toán hợp nhất

4 - 7

Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất

8

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất

9

Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất

10 - 37

**BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC**

**THÔNG TIN CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long hoạt động theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0101164614. Đăng ký lần đầu ngày 27 tháng 7 năm 2001 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà nội cấp. Đăng ký thay đổi lần thứ 31 ngày 18 tháng 11 năm 2024.

**Hội đồng Quản trị**

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

**Ban Giám đốc**

Ông Hồ Ngọc Hải	Quyền Tổng giám đốc
Bà Đào Thị Thanh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Minh Quân	Phó Tổng Giám đốc

**Ban Kiểm soát**

Bà Nguyễn Thị Ánh Tuyết	Trưởng ban Kiểm soát
Bà Hồ Thị Thu Hà	Thành viên Ban Kiểm soát
Ông Vũ Ngọc Anh	Thành viên Ban Kiểm soát

**Kế toán tài chính**

Bà Nguyễn Thị Thanh Hương	Kế toán trưởng
Trụ sở đăng ký	Tầng 8, tháp B Tòa nhà Sông Đà, đường Phạm Hùng, phường Mỹ Đình 1, quận Nam Từ Liêm, TP Hà Nội

**TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long (“Công ty”) phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31/12/2024, kết quả kinh doanh hợp nhất, lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất, Ban Giám đốc được yêu cầu phải:

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ THĂNG LONG**  
Tầng 8, tháp B Toà nhà Sông Đà, P. Mỹ Đình 1, Q. Nam Từ Liêm, Hà Nội

độ kế toán và các quy định có liên quan hiện hành;

- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

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

**Cam kết khác**

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

**PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Chúng tôi phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm, báo cáo này đã phản ánh trung và thực hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2024, kết quả kinh doanh hợp nhất, lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.



**Thay mặt Ban Giám đốc**

**Đại diện pháp luật**  
**Nguyễn Phúc Long**  
Hà Nội, ngày 25 tháng 01 năm 2025

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

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

Quý 4 năm 2024

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

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT QUÝ 4 NĂM 2024

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

ĐVT: Đồng

Mã số TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>100 A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>2.110.844.216.955</b>	<b>1.421.212.708.945</b>
110 I. Tiền và các khoản tương đương tiền	V.01	287.846.654.955	298.966.521.959
111 1. Tiền		86.667.048.752	89.786.915.756
112 2. Các khoản tương đương tiền		201.179.606.203	209.179.606.203
<b>120 II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	V.12	<b>379.418.162.923</b>	<b>221.261.363.382</b>
123 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		379.418.162.923	221.261.363.382
<b>130 III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>1.033.224.227.561</b>	<b>538.863.259.291</b>
131 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	V.02	544.867.992.360	85.842.524.638
132 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	V.03	60.928.520.093	260.212.838.232
135 5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	V.04	344.361.609.100	122.671.066.687
136 6. Phải thu ngắn hạn khác	V.05	83.066.106.008	70.136.829.734
<b>140 IV. Hàng tồn kho</b>	V.06	<b>399.402.311.172</b>	<b>345.839.962.709</b>
141 1. Hàng tồn kho		399.402.311.172	345.839.962.709
149 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)			
<b>150 V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>10.952.860.344</b>	<b>16.281.601.604</b>
151 1. Chi phí trả trước ngắn hạn	V.07	2.458.882.330	829.703.719
152 2. Thuế GTGT được khấu trừ		4.880.255.151	15.338.507.905
153 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		3.613.722.863	113.389.980
<b>200 B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>1.989.174.760.047</b>	<b>2.720.351.445.939</b>
<b>210 I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>486.877.268.562</b>	<b>1.592.597.190.942</b>
211 1. Phải thu dài hạn của khách hàng	V.02	2.382.184.000	2.382.184.000
212 2. Trả trước cho người bán dài hạn	V.03	305.819.801.312	1.008.727.142.292
215 5. Phải thu về cho vay dài hạn	V.04		
216 6. Phải thu dài hạn khác	V.05	178.675.283.250	581.487.864.650
219 7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)			

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT QUÝ 4 NĂM 2024**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Mã số TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>220 II. Tài sản cố định</b>		<b>197.392.968.568</b>	<b>163.931.712.978</b>
221 1. Tài sản cố định hữu hình	V.08	197.392.968.568	163.931.712.978
222 - Nguyên giá		275.352.924.409	230.096.556.991
223 - Giá trị hao mòn lũy kế(*)		(77.959.955.841)	(66.164.844.013)
224 2. Tài sản cố định thuê tài chính			
225 - Nguyên giá			
226 - Giá trị hao mòn lũy kế(*)			
227 3. Tài sản cố định vô hình	V.09		
228 - Nguyên giá		445.790.000	445.790.000
229 - Giá trị hao mòn lũy kế(*)		(445.790.000)	(445.790.000)
<b>230 III. Bất động sản đầu tư</b>	V.10	<b>78.335.066.530</b>	
231 - Nguyên giá		116.761.052.620	38.425.986.090
232 - Giá trị hao mòn lũy kế(*)		(38.425.986.090)	(38.425.986.090)
<b>240 IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	V.11	<b>374.955.390.881</b>	<b>95.521.120.904</b>
241 1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang		26.854.804.278	86.794.958.479
242 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		348.100.586.603	8.726.162.425
<b>250 V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	V.12	<b>281.650.000.000</b>	<b>809.214.832.352</b>
251 1. Đầu tư vào công ty con		-	
252 2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh			799.470.949.802
253 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		281.650.000.000	9.783.779.231
254 4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		-	(39.896.681)
255 5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	V.12		
<b>260 VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>569.964.065.506</b>	<b>59.086.588.763</b>
261 1. Chi phí trả trước dài hạn	V.07	28.584.973.953	32.079.232.563
262 2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại			
263 3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn			
268 4. Tài sản dài hạn khác			
269 5. Lợi thế thương mại	V.13	541.379.091.553	27.007.356.200
<b>270 TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>4.100.018.977.002</b>	<b>4.141.564.154.884</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

Quý 4 năm 2024

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT QUÝ 4 NĂM 2024**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>2.284.695.999.492</b>	<b>1.558.804.252.246</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>1.372.814.045.270</b>	<b>546.378.735.570</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	V.14	357.145.761.905	62.690.538.542
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	V.15	20.251.953.284	26.892.114.115
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	V.16	299.947.793.515	59.299.536.394
314	4. Phải trả người lao động		5.411.476.507	4.086.957.860
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	V.17	56.878.981.698	36.444.921.938
318	8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	V.18	70.318.607.686	69.587.961.226
319	9. Phải trả ngắn hạn khác	V.19	193.199.151.648	7.913.467.040
320	10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	V.20	363.243.768.782	273.046.688.210
321	11. Dự phòng phải trả ngắn hạn			
322	12. Quỹ khen thưởng phúc lợi		6.416.550.245	6.416.550.245
323	13. Quỹ bình ôn giá			
324	14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ			
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>911.881.954.222</b>	<b>1.012.425.516.676</b>
331	1. Phải trả người bán dài hạn	V.14		
332	2. Người mua trả tiền trước dài hạn	V.15	17.975.802.890	63.259.621.822
333	3. Chi phí phải trả dài hạn	V.17	293.203.661	293.203.661
334	4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh			
335	5. Phải trả nội bộ dài hạn			
336	6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	V.18	320.337.355.861	176.544.614.187
337	7. Phải trả dài hạn khác	V.19	130.120.000.000	52.066.000.840
338	8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	V.20	443.155.591.810	720.262.076.166
339	9. Trái phiếu chuyển đổi			
340	10. Cổ phiếu ưu đãi			
341	11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả			
342	12. Dự phòng phải trả dài hạn			
343	13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ			

**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 NộiBáo cáo tài chính hợp nhất  
Quý 4 năm 2024**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT QUÝ 4 NĂM 2024**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Mã số	NGUỒN VỐN	THuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>400 D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>			<b>1.815.322.977.510</b>	<b>2.582.759.902.638</b>
<b>410 I. Vốn chủ sở hữu</b>		V.21	<b>1.815.322.977.510</b>	<b>2.582.759.902.638</b>
411 1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu			1.936.062.050.000	1.936.062.050.000
411a - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết			1.936.062.050.000	1.936.062.050.000
411b - Cổ phiếu ưu đãi				
412 2. Thặng dư vốn cổ phần			15.000.000.000	15.000.000.000
413 3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu				
414 4. Vốn khác của chủ sở hữu				
415 5. Cổ phiếu quỹ				
416 6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản				
417 7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái				
418 8. Quỹ đầu tư phát triển			7.150.700.951	7.150.700.951
419 9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp			1.065.033.362	1.065.033.362
420 10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu			(364.179.041.489)	344.796.278.790
421 11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối			(506.100.956.182)	122.676.990.289
421a - <i>LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước</i>			141.921.914.693	222.119.288.501
421b - <i>LNST chưa phân phối kỳ này</i>				
422 12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản				
429 13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát			220.224.234.686	278.685.839.535
<b>430 II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>				
431 1. Nguồn kinh phí				
432 2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ				
<b>440 TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>			<b>4.100.018.977.002</b>	<b>4.141.564.154.884</b>



Lê Thị Hoa

Người lập biểu

Nguyễn Thị Thanh Hương

Kế toán Trưởng

Nguyễn Phúc Long

Đại diện Pháp luật

Chủ tịch HĐQT

Hà Nội, ngày 25 tháng 01 năm 2025



**BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT**  
Quý 4 năm 2024

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 4		Lũy kế đầu năm đến cuối quý này	
			Năm trước	Năm nay	Năm trước	Năm nay
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	21	400.261.030.550	409.717.477.841	1.499.327.044.762	1.232.618.318.344
2. Các khoản giảm trừ	02	22	-	-	-	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	23	400.261.030.550	409.717.477.841	1.499.327.044.762	1.232.618.318.344
4. Giá vốn hàng bán	11	24	345.613.645.224	369.536.618.268	1.242.389.078.261	1.084.518.239.964
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		54.647.385.326	40.180.859.573	256.937.966.501	148.100.078.380
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	25	29.456.748.153	10.512.763.800	126.827.398.515	177.707.691.296
7. Chi phí tài chính	22	26	105.274.094.852	3.173.194.073	116.951.944.596	3.936.629.487
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		105.274.094.852	3.173.194.073	116.951.944.596	3.977.820.271
8. Phần lãi (lỗ) trong công ty LD, liên kết	24		-	4.566.254.289	-	2.711.477.891
9. Chi phí bán hàng	25	27	86.023.421	1.739.624.762	9.194.333.946	11.369.892.939
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	28	11.183.616.863	9.279.165.209	29.931.306.761	25.460.880.599
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(32.439.601.657)	41.067.893.618	227.687.779.713	287.751.844.542
12. Thu nhập khác	31	29	34.536.807.760	58.786.842	35.435.763.468	1.367.781.768
13. Chi phí khác	32	30	42.688.341.762	1.800.617.520	55.388.194.878	5.046.454.237
14. Lợi nhuận khác	40		(8.151.534.002)	(1.741.830.678)	(19.952.431.410)	(3.678.672.469)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(40.591.135.659)	39.326.062.940	207.735.348.303	284.073.172.073
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	31	2.018.059.978	18.679.852.050	67.341.938.710	57.651.613.241
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
18. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		(42.609.195.637)	20.646.210.890	140.393.409.593	226.421.558.832
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		(36.694.431.782)	22.945.342.349	141.921.914.693	222.119.288.501
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không KS	62		(5.914.763.855)	(2.299.131.459)	(1.528.505.100)	4.302.270.331
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	32	(220)	117	725	1.249

*(Signature)*

Lê Thị Hoa  
Người lập biểu  
Hà Nội, ngày 25 tháng 01 năm 2025

*(Signature)*

Nguyễn Thị Thanh Hương  
Kế toán trưởng



Nguyễn Phúc Long  
Chủ tịch HĐQT  
Đại diện Pháp luật

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Quý 4 năm 2024

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**Theo phương pháp gián tiếp  
Quý 4 Năm 2024

Mã số	Chỉ tiêu	TM	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này Năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này Năm trước
	<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
01	<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>		<b>207.735.348.303</b>	<b>284.073.172.073</b>
	<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>		<b>87.821.162.564</b>	<b>(164.254.565.473)</b>
02	- Khấu hao TSCĐ và BDS đầu tư		12.589.710.921	11.211.701.744
03	- Các khoản dự phòng		(39.896.681)	(41.190.784)
05	- (Lãi)/lãi từ hoạt động đầu tư		(88.373.936.336)	(178.998.474.988)
06	- Chi phí lãi vay		163.645.284.660	3.573.398.555
	<b>3. Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>295.556.510.867</b>	<b>119.818.606.600</b>
08	- (Tăng)/giảm các khoản phải thu		690.622.546.831	47.287.659.897
09	- (Tăng)/giảm hàng tồn kho		(71.844.384.333)	131.057.037.953
10	- (Tăng)/giảm các khoản phải trả (không kê lãi -Tăng(giảm) các khoản phải trả (không kê lãi		(39.388.550.169)	(734.964.623.743)
11	vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)		2.083.321.431	11.581.273.694
12	- (Tăng)/giảm chi phí trả trước		(192.338.999.362)	(3.110.869.971)
14	- Tiền lãi vay đã trả		(69.682.941.247)	(60.228.851.592)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(11.549.172.564)	-
17	- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh		<b>603.458.331.454</b>	<b>(488.559.767.162)</b>
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
	<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
21	1. Tiền chi mua sắm, XĐ TSCĐ và các tài sản dài hạn		(125.618.739.824)	(74.338.099.798)
22	2. Tiền thu từ nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác		(548.279.928.480)	(225.264.286.882)
23	3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác		746.129.733.390	(318.092.855.108)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán công cụ nợ của đơn vị khác		(1.968.400.000.000)	500.960.721.600
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		1.102.239.158.335	76.334.014.724
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		108.973.068.798	(40.400.505.464)
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		(684.956.707.781)	-
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
	<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ		445.655.343.341	529.198.962.560
33	3. Tiền thu từ đi vay	VII.01	(375.276.834.018)	(142.990.329.549)
34	4. Tiền trả nợ gốc vay	VII.02	(375.276.834.018)	(142.990.329.549)
36	6. Cổ tức, lợi nhuận trả cho chủ sở hữu		70.378.509.323	386.208.633.011
40	Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính		(11.119.867.004)	(142.751.639.615)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		298.966.521.959	441.718.161.574
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		287.846.654.955	298.966.521.959
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm			

Lê Thị Hoa  
Người lập báoNguyễn Thị Thanh Hương  
Kế toán trưởngNguyễn Phúc Long  
Đại diện Pháp luật  
Chủ tịch HĐQT

Hà Nội, ngày 25 tháng 01 năm 2025

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

*( Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng Báo cáo tài chính)***I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP****1 Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long hoạt động theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0101164614. Đăng ký lần đầu ngày 27 tháng 7 năm 2001 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà nội cấp. Đăng ký thay đổi lần thứ 31 ngày 18 tháng 11 năm 2024.

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

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

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

**4. Chu kỳ kinh doanh thông thường**

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

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

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

**6 Cấu trúc doanh nghiệp****6.1 Các công ty con của công ty tính tại thời điểm 31/12/2024**

Công ty	Nơi thành lập	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biên quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty CP Đầu tư Thăng Long Phú Thọ	Hà Nội	60%	60%	Dịch vụ lưu trú; Bất động sản....
CHI NHÁNH CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ THĂNG LONG - TẠI HUNGARI	Hungary	100%	100%	Kinh doanh Bất động sản....
CÔNG TY TNHH QUỐC TẾ TLG	Hungary	100%	100%	Kinh doanh Bất động sản....

CÔNG TY TNHH SỬ DỤNG BẤT ĐỘNG SẢN RE-G	Hungary	100%	100%	Kinh doanh Bất động sản....
--	---------	------	------	-----------------------------

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

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

- 1 Niên độ kế toán bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.
- 2 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND)

## III CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

### 1 Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh .

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

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

### 3. Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất

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

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

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

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

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

## VI CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

### 1 Công cụ tài chính

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

***Ghi nhận ban đầu***

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

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

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

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

***Giá trị sau ghi nhận ban đầu***

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

**2 Các giao dịch bằng ngoại tệ**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **4. Lợi thế thương mại**

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

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

#### **5 Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính**

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

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

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

##### **5.2 Chứng khoán kinh doanh**

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

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

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

##### **5.4 Các khoản cho vay**

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

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

#### **5.5 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

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

#### **6 Nguyên tắc kế toán Nợ phải thu**

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

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

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

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

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

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

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

#### 7 Nguyên tắc kế toán Hàng tồn kho

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

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp nhập trước xuất trước.

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

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

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

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

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

#### 9. Nguyên tắc kế toán bất động sản đầu tư

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

- Chắc chắn thu được lợi ích kinh tế trong tương lai; và
  - Nguyên giá phải được xác định một cách đáng tin cậy.
- BDSĐT không bao gồm bất động sản mua về để bán trong kỳ hoạt động kinh doanh bình thường hoặc xây dựng để bán trong tương lai gần, bất động sản chủ sở hữu sử dụng, bất động sản trong quá trình xây dựng chưa hoàn thành với mục đích để sử dụng trong tương lai dưới dạng BDSĐT.

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

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



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

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

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

#### **10 Nguyên tắc kế toán các khoản Chi phí trả trước**

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

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

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

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

#### **11 Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả**

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

- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán (là đơn vị độc lập với người mua, gồm cả các khoản phải trả giữa công ty mẹ và công ty con, công ty liên doanh, liên kết).
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ:
  - Các khoản phải trả liên quan đến chi phí tài chính, như: khoản phải trả về lãi vay, cổ tức và lợi nhuận phải trả, chi phí hoạt động đầu tư tài chính phải trả;

- Các khoản phải trả không mang tính thương mại như phải trả do mượn tài sản, phải trả về tiền phạt, bồi thường, tài sản thừa chờ xử lý, phải trả về các khoản BHXH, BHYT, BHTN, KPCĐ...

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

#### **12 Nguyên tắc kế toán Chi phí phải trả**

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

#### **13 Nguyên tắc kế toán Vốn chủ sở hữu**

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

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

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

#### **14 Nguyên tắc kế toán Doanh thu**

##### ***Doanh thu bán hàng:***

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

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

##### ***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

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

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

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

- + Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và doanh nghiệp cho thuê không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức;
  - + Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản;
  - + Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê;
  - + Doanh nghiệp cho thuê phải ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.
- Các doanh nghiệp ghi nhận doanh thu trên tổng số tiền nhận trước trong trường hợp này phải thuyết minh trên Báo cáo tài chính về:
- + Chênh lệch về doanh thu và lợi nhuận nếu ghi nhận theo phương pháp phân bổ dần theo thời gian cho thuê;
  - + Ảnh hưởng của việc ghi nhận doanh thu trong kỳ đối với khả năng tạo tiền, rủi ro trong việc suy giảm doanh thu, lợi nhuận của các kỳ trong tương lai.

#### ***Doanh thu hoạt động tài chính***

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

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

#### ***Thu nhập khác***

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

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

**15 Nguyên tắc Kế toán Giá vốn**

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

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

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

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

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

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

**16 Nguyên tắc kế toán Chi phí tài chính**

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

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

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

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

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

#### **18 Nguyên tắc kế toán Các khoản thuế**

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

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

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

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

Quý 4 năm 2024

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

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

Đơn vị tính: đồng

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>01 . TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN</b>		
Tiền mặt	4.779.200.440	762.160.409
Tiền gửi thanh toán	81.887.848.312	89.024.755.347
Tiền và tương đương tiền	201.179.606.203	209.179.606.203
<b>Cộng</b>	<b>287.846.654.955</b>	<b>298.966.521.959</b>
<b>02 . PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG</b>		
<b>a/Ngắn hạn</b>		
Nguyễn Thị Cẩm Thúy	11.913.318.816	13.774.400.574
Công ty CP TM và SX ĐT Hà Thành	60.000.000.000	17.000.000.000
Đặng Văn Giáp	49.000.000.000	46.068.124.064
Trần Diệu Linh	423.393.673.544	2.382.184.000
Bà Phạm Thị Thu Nga	<b>2.382.184.000</b>	<b>2.382.184.000</b>
Các khách hàng khác	2.382.184.000	2.382.184.000
<b>b/Dài hạn</b>		
Các khách hàng khác	<b>547.250.176.360</b>	<b>88.224.708.638</b>
<b>Cộng(a+b) (*)</b>		
<b>03 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN</b>		
<b>a) Ngắn hạn</b>		
Số cuối kỳ	<b>60.928.520.093</b>	<b>260.212.838.232</b>
Công ty CP TM Sản xuất và Đầu tư Hà Thành	7.378.472.483	12.892.760.231
Công ty CP sản xuất và Xuất Nhập Khẩu Hà Nội	115.831.478	137.603.709.458
Công ty CP Đầu tư và TM XNK Thủ Đô		88.090.690.766
Công ty Cổ phần Đầu Tư và Thương Mại Momota	24.171.945.617	
Các nhà cung cấp khác	29.262.270.515	21.625.677.777
<b>b) Dài hạn</b>		
Số cuối kỳ	<b>305.819.801.312</b>	<b>1.008.727.142.292</b>
Công ty CP Đầu tư HDE Holdings	280.131.644.302	615.253.321.662
Công ty CP TIG Holdings (1)	25.688.157.010	304.400.000.000
Công ty CP Đầu tư Phát triển BDS và Năng lượng tái tạo VN		89.073.820.630
<b>Cộng(a+b) (*)</b>	<b>366.748.321.405</b>	<b>1.268.939.980.524</b>

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

Báo cáo tài chính hợp nhất  
Quý 4 năm 2024

Tầng 8 - Tháp B, Tòa nhà Sông Đà, Đường Phạm Hùng  
Phường Mỹ Đình 1, Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội

**04 . PHẢI THU VỀ CHO VAY**

Khoản mục	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Ngắn hạn</b>	<b>344.361.609.100</b>		<b>122.671.066.687</b>	
Phạm Quang Tiến	1.000.000.000		1.000.000.000	
Công ty tài chính Kim Lâm	272.130.000.000		87.300.000.000	
Các cá nhân khác	11.746.552.000		450.000.000	
Công ty cổ phần Delta Việt Nam	14.356.897.000			
Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển nông nghiệp Hà Nội (1)	6.000.000.000		6.000.000.000	
Cty CP ĐT Thời báo Chứng khoán Việt Nam	38.301.440.000		26.918.940.000	
Các Công ty khác	826.720.100		1.002.126.687	
<b>Cộng</b>	<b>344.361.609.100</b>		<b>122.671.066.687</b>	

**05 . PHẢI THU KHÁC**

Khoản mục	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>83.066.106.008</b>		<b>70.136.829.734</b>	
Tam ứng	2.103.128.357		1.012.423.820	
Lãi dự thu, cổ tức phải thu	14.785.106.964		11.964.529.968	
Phải thu lợi nhuận từ HTKĐ XD ĐA Vườn vua từ năm 2014-2020				
Phí ủy thác đầu tư	52.586.826.576		56.045.663.475	
Đặt cọc	15.000.000		15.000.000	
Phải thu khác	13.576.044.111		1.099.212.471	

**05 . PHẢI THU KHÁC (Tiếp)**

Khoản mục	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>b) Dài hạn</b>	<b>178.675.283.250</b>		<b>581.487.864.650</b>	
Đặt cọc	5.413.433.000		5.416.934.000	
Phải thu dài hạn khác	11.081.389.250		740.469.650	
Công ty CP sân Golf và nhà ở sinh thái Sơn Thủy Vườn Vua	158.840.000.000		571.990.000.000	
Hợp tác Dự án Khu Nhà ở CBCNV	3.340.461.000		3.340.461.000	
Bảo Kinh tế Đô thị	261.741.389.258		651.624.694.384	
<b>Cộng (a+b)</b>				

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

Chi tiết	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>b/Dài hạn</b>	<b>158.840.000.000</b>	<b>571.990.000.000</b>
Ủy thác cho Công ty CP sân Golf và nhà ở sinh thái Sơn Thủy Vườn Vua thu mua đất để phát triển dự án.	158.840.000.000	571.990.000.000

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

Báo cáo tài chính hợp nhất  
Quý 4 năm 2024

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

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

06 . HÀNG TỒN KHO	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Khoản mục</b>				
Nguyên vật liệu	710.793.158		1.002.997.546	
Công cụ dụng cụ	705.387.666		195.513.404	
Chi phí SXKD dở dang	364.942.458.161		266.186.263.362	
Hàng hóa	69.812.745		39.221.192.955	
Hàng hóa bất động sản	32.973.859.442		39.233.995.442	
<b>Cộng</b>	<b>399.402.311.172</b>		<b>345.839.962.709</b>	
<b>07 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC</b>		<b>Số cuối kỳ</b>		<b>Số đầu năm</b>
<b>a) Ngân hạn</b>		<b>2.458.882.330</b>		<b>829.703.719</b>
Chi phí trả trước khác		2.458.882.330		829.703.719
<b>b) Dài hạn</b>		<b>28.584.973.953</b>		<b>32.079.232.563</b>
Công cụ, dụng cụ, chi phí trả trước dài hạn khác		28.584.973.953		32.079.232.563
<b>Cộng (a + b)</b>		<b>31.043.856.283</b>		<b>32.908.936.282</b>

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

**09 TĂNG GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

<b>Khoản mục</b>	<b>Phần mềm</b>	
<b>Nguyên giá</b>		
Số đầu năm		445.790.000
Số cuối kỳ		445.790.000
<b>Hao mòn lũy kế</b>		<b>445.790.000</b>
Số đầu năm		445.790.000
Giảm trong kỳ		
Số cuối năm		445.790.000
<b>Giá trị còn lại</b>		<b>0</b>
Số đầu năm		0
Số cuối năm		0

**10 TĂNG GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

<b>Khoản mục</b>	<b>Bất động sản cho thuê</b>
<b>Nguyên giá</b>	
Số đầu năm	38.425.986.090
Tăng trong kỳ	53.705.079.828
Số cuối kỳ	92.131.065.918
<b>Hao mòn lũy kế</b>	<b>38.425.986.090</b>
Số đầu năm	38.425.986.090
Giảm trong kỳ	
Số cuối kỳ	38.425.986.090
<b>Giá trị còn lại</b>	<b>53.705.079.828</b>
Số đầu năm	53.705.079.828
Số cuối kỳ	53.705.079.828



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

Báo cáo tài chính hợp nhất

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

Quý 4 năm 2024

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

11 . TÀI SẢN ĐÓNG DANG DÀI HẠN	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Khoản mục				
Chi phí SXKD dở dang	26.854.804.278		86.794.958.479	
Chi phí XD/CB dở dang (1)	348.100.586.603		8.726.162.425	
<b>Cộng</b>	<b>374.955.390.881</b>		<b>95.521.120.904</b>	

(1) Trong đó	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Dự án Khu sinh thái nghỉ dưỡng Vườn Vua	348.100.586.603	11.767.589.613

12 . ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH(Xem Phụ lục số 02)	Số cuối kỳ	Số đầu năm
13 . LỢI THẾ THƯƠNG MẠI		
Công ty TNHH Sư dụng Bất động sản Re-g	24.260.845.400	27.007.356.200
Công ty CP Bất động sản Hoa Anh Đào	517.118.246.153	
<b>Cộng</b>	<b>541.379.091.553</b>	<b>27.007.356.200</b>

14 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN	Số cuối kỳ	Số đầu năm
a) Ngắn hạn		
Công ty CP Đầu tư và xây dựng Pidi	4.741.949.542	4.741.949.542
Đặng Văn Giáp	261.301.600.000	
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Công nghiệp ICIC	5.357.546.351	5.357.546.351
Công ty CP tư vấn xây dựng và thương mại Thành An	7.676.072.392	7.676.072.392
Các nhà cung cấp khác	78.068.593.620	44.914.970.257

b) Dài hạn	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Các nhà cung cấp khác	357.145.761.905	62.690.538.542
<b>Cộng (a+b)</b>	<b>357.145.761.905</b>	<b>62.690.538.542</b>

  

15 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Công ty CP MBLAND INVEST	20.251.953.284	26.892.114.115
Khách hàng khác	251.953.284	6.892.114.115
Dài hạn	17.975.802.890	63.259.621.822
Cty CP DT và TM XNK Thủ Đô	17.975.802.890	63.213.841.922
Khách hàng khác	38.227.756.174	45.779.900
<b>Cộng</b>	<b>38.227.756.174</b>	<b>90.151.735.937</b>

16 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC	Số đầu năm	Số phải nộp	Số đã trả	Số cuối kỳ
<b>THUẾ PHẢI NỘP</b>				
Thuế GTGT	1.315.568.869	173.814.417.905	160.214.269.363	14.915.717.411
Thuế TNDDN	54.856.237.245	79.992.775.044	69.682.941.247	65.166.071.042
Thuế TN/CN	3.127.730.280	3.034.110.066	2.641.481.012	3.520.359.334
Thuế đất		323.917.332.789	120.471.699.789	203.445.633.000
Thuế, phí khác		12.903.012.728	3.000.000	12.900.012.728
<b>Cộng</b>	<b>59.299.536.394</b>	<b>593.661.648.532</b>	<b>353.013.391.411</b>	<b>299.947.793.515</b>

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

Bảo cáo tài chính hợp nhất

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

Quý 4 năm 2024

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

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

**17 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>56.878.981.698</b>	<b>36.444.921.938</b>
Chi phí lãi vay	28.659.000	1.178.129.702
Chi phí dự án Vườn Vua	56.095.773.619	34.657.815.708
Chi phí trích trước khác	754.549.079	608.976.528
<b>b) Dài hạn</b>	<b>293.203.661</b>	<b>293.203.661</b>
Tiền thuế đất	293.203.661	293.203.661
<b>Cộng (a+b)</b>	<b>57.172.185.359</b>	<b>36.738.125.599</b>

**18 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>a/ Ngắn hạn</b>	<b>70.318.607.686</b>	<b>69.587.961.226</b>
Dự án Đại Mỹ	50.947.356.682	69.587.961.226
Dự án Vườn Vua	19.371.251.004	176.544.614.187
<b>b/ Dài hạn</b>	<b>320.337.355.861</b>	<b>21.124.102.985</b>
Dự án Đại Mỹ	317.971.269.679	153.054.425.020
Dự án Vườn Vua	2.366.086.182	2.366.086.182
Tòa nhà Viettel Quảng Ngãi	<b>390.655.963.547</b>	<b>246.132.575.413</b>
<b>Cộng (a+b)</b>		

**19 . PHẢI TRẢ KHÁC**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>a/ Ngắn hạn</b>	<b>193.199.151.648</b>	<b>7.913.467.040</b>
Bảo hiểm y tế	41.776.368	
Đặt cọc mua bán Bất động sản	5.454.718.096	7.913.467.040
Phải trả, phải nộp khác	187.702.657.184	52.066.000.840
<b>b/ Dài hạn - Phải trả cá nhân</b>	<b>130.120.000.000</b>	<b>52.066.000.840</b>
Cá nhân khác	120.000.000	66.000.840
Công ty CP đầu tư và TM XNK Thủ đô	40.000.000.000	16.000.000.000
Công ty CP phân phối HIDE	45.000.000.000	18.000.000.000
Công ty CP TMSX và đầu tư Hà Thành	45.000.000.000	18.000.000.000
<b>Cộng (a+b)</b>	<b>323.319.151.648</b>	<b>59.979.467.880</b>

**20 . VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (PHỤ LỤC 03)****21 . VỐN CHỦ SỞ HỮU**

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

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

Danh sách cổ đông góp vốn	Tỷ lệ(%)	Số cuối kỳ	Tỷ lệ(%)	Số đầu năm
Vốn góp của các cổ đông	100	1.936.062.050.000	100	1.936.062.050.000
<b>Cộng</b>	<b>100</b>	<b>1.936.062.050.000</b>	<b>100</b>	<b>1.936.062.050.000</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  
Quý 4 năm 2024

e)	<b>Các giao dịch về Vốn chủ sở hữu</b>	<b>Kỳ này</b>	<b>Kỳ trước</b>
	Vốn góp đầu năm	1.936.062.050.000	1.936.062.050.000
	Vốn góp tăng trong năm		
	Vốn góp giảm trong năm	1.936.062.050.000	1.936.062.050.000
	Vốn góp cuối năm	1.936.062.050.000	1.936.062.050.000
d)	<b>Cổ phiếu</b>	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
	Số lượng cổ phiếu đang ký phát hành	193.606.205	193.606.205
	Số lượng cổ phiếu đã chào bán ra công chúng	193.606.205	193.606.205
	<i>Cổ phiếu phổ thông</i>		
	Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	193.606.205	193.606.205
	<i>Cổ phiếu phổ thông</i>		
e)	<b>Các Quỹ của doanh nghiệp</b>	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
	Quỹ Đầu tư phát triển	7.150.700.951	7.150.700.951
	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	1.065.033.362	1.065.033.362
	Cộng	8.215.734.313	8.215.734.313
<b>THUYẾT MINH BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC</b>			
<b>VI TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH</b>			
21	<b>. DOANH THU</b>	<b>Kỳ này</b>	<b>Kỳ trước</b>
	Hoạt động cung cấp dịch vụ, thương mại	400.261.030.550	349.374.499.477
	Hoạt động KD Bất động sản	400.261.030.550	60.342.978.364
	Cộng	400.261.030.550	409.717.477.841
22	<b>. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU</b>	<b>Kỳ này</b>	<b>Kỳ trước</b>
	Hàng bán bị trả lại		
	Cộng		
23	<b>. DOANH THU THUẬN</b>	<b>Kỳ này</b>	<b>Kỳ trước</b>
	Hoạt động cung cấp dịch vụ, thương mại	400.261.030.550	349.374.499.477
	Hoạt động KD Bất động sản	400.261.030.550	60.342.978.364
	Cộng	400.261.030.550	409.717.477.841
24	<b>. GIÁ VỐN</b>	<b>Kỳ này</b>	<b>Kỳ trước</b>
	Hoạt động cung cấp dịch vụ, thương mại	345.613.645.224	337.234.762.387
	Hoạt động KD Bất động sản	345.613.645.224	32.301.855.881
	Cộng	345.613.645.224	369.536.618.268
25	<b>. DOANH THU TÀI CHÍNH</b>	<b>Kỳ này</b>	<b>Kỳ trước</b>
	Lãi tiền gửi, tiền cho vay, phí UTĐT	29.386.527.384	10.512.763.800
	Cổ tức nhận được	70.220.769	
	Cộng	29.456.748.153	10.512.763.800

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

Bảo cáo tài chính hợp nhất

Quý 4 năm 2024

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

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

	Kỳ này	Kỳ trước
<b>26 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH</b>		
Chi phí lãi vay	105.274.094.852	3.173.194.073
Cộng	<b>105.274.094.852</b>	<b>3.173.194.073</b>
<b>27 . CHI PHÍ BÁN HÀNG</b>		
Chi phí tiền lương	86.023.421	66.799.660
Chi phí khác	86.023.421	1.672.825.102
Cộng	<b>86.023.421</b>	<b>1.739.624.762</b>
<b>28 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP</b>		
Chi phí tiền lương	3.154.074.746	3.972.032.524
Chi phí khấu hao	401.145.869	497.297.874
Chi phí mua ngoài, chi phí bằng tiền khác	4.881.885.448	4.809.834.811
Lợi thế Thương mại phân bổ	2.746.510.800	
Cộng	<b>11.183.616.863</b>	<b>9.279.165.209</b>
<b>29 . THU NHẬP KHÁC</b>		
Thu nhập khác	34.536.807.760	58.786.842
Cộng	<b>34.536.807.760</b>	<b>58.786.842</b>
<b>30 . CHI PHÍ KHÁC</b>		
Chi phí khác	42.688.341.762	1.800.617.520
Cộng	<b>42.688.341.762</b>	<b>1.800.617.520</b>
<b>31 . CHI PHÍ THUẾ TNDN</b>		
Tổng thu nhập trước thuế	-40.591.135.659	39.326.062.940
Tổng thu nhập tính thuế(4=1+2-3)	10.090.299.890	93.399.260.250
Thuế TNDN theo thuế suất phổ thông (5)	2.018.059.978	18.679.852.050
Thuế TNDN hiện hành	2.018.059.978	18.679.852.050
	<b>Kỳ này</b>	<b>Kỳ trước</b>
<b>32 . LÃI CƠ BẢN-LÃI SUY GIẢM TRÊN CP</b>		
<b>Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN(1)</b>	<b>-42.609.195.637</b>	<b>20.646.210.890</b>
Các điều chỉnh tăng hoặc giảm Lợi nhuận(2)		
Trích Quỹ KTPL(Tam tính theo Kế hoạch)(3)	-42.609.195.637	20.646.210.890
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu có	193.606.305	176.006.485
Cổ phiếu phổ thông lưu hành BQ trong kỳ(5)		
Cổ phiếu phổ thông dự kiến phát hành thêm(6)	-220	117
Lãi cơ bản trên cổ phiếu(7=4:5)	-220	117
Lãi suy giảm trên cổ phiếu(8=4/(5+6))		
	<b>Kỳ này</b>	<b>Kỳ trước</b>
<b>33 . CHI PHÍ SXKD THEO YẾU TỐ</b>		
Chi phí nguyên vật liệu	42.390.921.537	2.754.382.411
Chi phí nhân công	4.952.940.448	9.406.396.575
Chi phí khấu hao TSCĐ	2.799.738.236	2.971.109.923
Chi phí dịch vụ mua ngoài, bằng tiền khác	184.615.178.179	360.718.182.271
Cộng	<b>234.758.778.400</b>	<b>375.850.071.180</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

Quý 4 năm 2024

**14 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH****a) Tài sản tài chính**

	Số cuối kỳ	Giá trị ghi sổ toán	Số đầu năm
Tiền và các khoản tương đương tiền	287.846.654.955	298.966.521.959	85.842.524.638
Phải thu khách hàng	547.250.176.360	651.624.694.384	122.671.066.687
Phải thu khác	261.741.389.258	344.361.609.100	1.030.476.195.734
Phải thu về cho vay	344.361.609.100	661.068.162.923	2.189.581.003.402
Đầu tư tài chính	661.068.162.923	2.102.267.992.596	
<b>Cộng</b>	<b>2.102.267.992.596</b>	<b>2.189.581.003.402</b>	

**b) Công nợ tài chính**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Các khoản vay và nợ thuế tài chính	806.399.360.592	993.308.764.376
Phải trả người bán	357.145.761.905	62.690.538.542
Chi phí phải trả	57.172.185.359	36.738.125.599
Phải trả khác	323.319.151.648	59.979.467.880
<b>Cộng</b>	<b>1.544.036.459.504</b>	<b>1.152.716.896.397</b>

**Quản lý rủi ro tài chính**

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

**Quản lý rủi ro lãi suất**

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

**Rủi ro tín dụng**

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

**Rủi ro thanh khoản**

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

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

Chỉ tiêu	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Tổng cộng
<b>Số đầu năm</b>			
Phải trả người bán	62.690.538.542		62.690.538.542
Chi phí phải trả	36.444.921.938	293.203.661	36.738.125.599
Phải trả khác	7.913.467.040	52.066.000.840	59.979.467.880
Vay và nợ thuế tài chính	273.046.688.210	720.262.076.166	993.308.764.376
<b>Cộng</b>	<b>380.095.615.730</b>	<b>772.621.280.667</b>	<b>1.152.716.896.397</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  
Quý 4 năm 2024

Chỉ tiêu	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Tổng cộng
<b>Số cuối năm</b>			
Phải trả người bán	357.145.761.905	293.203.661	357.145.761.905
Chi phí phải trả	56.878.981.698	130.120.000.000	57.172.185.359
Phải trả khác	193.199.151.648	443.155.591.810	323.319.151.648
Vay và nợ thuê tài chính	363.243.768.782	443.155.591.810	806.399.360.592
<b>Cộng</b>	<b>970.467.664.033</b>	<b>573.568.795.471</b>	<b>1.544.036.459.504</b>

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

1 . Số tiền thực vay trong năm	Kỳ này		Kỳ trước
	Tiền vay theo các KU thông thường	Cộng	
	505.973.444.514		446.566.220.900
	<b>505.973.444.514</b>		<b>446.566.220.900</b>
2 . Số tiền đã thực trả gốc vay	Kỳ này		Kỳ trước
	Tiền trả nợ gốc vay theo các KU thông thường	Cộng	
	691.491.728.266		106.479.244.690
	<b>691.491.728.266</b>		<b>106.479.244.690</b>

**VIII THÔNG TIN KHÁC**

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

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

**02 . NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DỮ CÁC BÊN LIÊN QUAN**

**2.1 CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Tên công ty	Mối quan hệ
Công ty CP SX và XNK Hà Nội	Công ty liên quan
Công ty CP Quốc tế Tig Global	Công ty liên quan
Công ty CP Phân Phối HDE	Công ty liên quan
Công ty CP ĐT PT Bất Động Sản và năng lượng tái tạo Việt Nam	Công ty liên quan

**2.2 GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

**a) . Giao dịch bán**

Tên công ty	Kỳ này	Kỳ trước
Công ty Cổ phần Phân phối HDE	-	376.786.663
Công ty CP Dầu tư Thời báo Chứng khoán Việt Nam	-	376.786.663
<b>Cộng</b>	-	-
<b>Cộng</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  
Quý 4 năm 2024

b) Giao dịch lãi tài chính		Kỳ này	Kỳ trước
Tên công ty	Nội dung		
Công ty CP Đầu tư Thời báo	Gốc cho vay		
Chứng khoán Việt Nam	Lãi cho vay	868.865.543	610.654.310
<b>Cộng</b>			

**2.3 . SÓ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

a) . Nợ phải thu

Tên công ty	Mối quan hệ	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty Cổ phần TIG Holdings	Công ty liên kết	-	277.200.000
Công ty CP sân Golf và nhà ở sinh thái Sơn Thủy Vườn Vua	Công ty liên kết	52.586.826.576	55.639.253.699
Công ty CP Đầu tư Thời báo Chứng khoán Việt Nam	Công ty liên kết	110.633.326	321.549.048
<b>Cộng</b>		<b>110.633.326</b>	<b>56.238.002.747</b>

b) . Ứng trước cho người bán

Tên công ty	Mối quan hệ	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty CP TIG Holdings	Công ty liên kết	25.688.157.010	304.400.000.000
Công ty CP đầu tư HDE Holdings	Công ty liên quan	280.131.644.302	615.253.321.662
Công ty CP đầu tư phát triển BDS và năng lượng tái tạo VN	Công ty liên kết		89.073.820.630
<b>Cộng</b>		<b>305.819.801.312</b>	<b>1.008.727.142.292</b>
c) Nợ phải thu về cho vay			
Tên công ty	Mối quan hệ	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty CP Đầu tư Thời báo	Gốc cho vay	38.301.440.000	26.918.940.000
Chứng khoán Việt Nam	Lãi cho vay	2.470.190.178	1.431.315.666
<b>Cộng</b>		<b>40.771.630.178</b>	<b>28.350.255.666</b>

**3 . Thu nhập Bộ phận quản lý**

	Kỳ này	Kỳ trước
Thu nhập Ban Giám đốc và HĐQT	420.722.600	402.347.700
Thu nhập Ban Kiểm soát	24.000.000	24.000.000
<b>Cộng</b>	<b>444.722.600</b>	<b>426.347.700</b>

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

**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
Quý 4 năm 2024

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

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

**4 . BẢO CÁO BỘ PHẬN (Phụ lục 05)**

**6 . SỐ LIỆU SO SÁNH**

Số liệu so sánh cho các chỉ tiêu của Bảng Cân đối kế toán hợp nhất Quý 4 năm 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; Số liệu so sánh cho các chỉ tiêu của Báo cáo Kết quả kinh doanh hợp nhất Quý 4 năm 2024 và Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất Quý 4 năm 2024 của công ty là số liệu trên Báo cáo tài chính Quý 4/2023 của công ty.

Lê Thị Hoa

Người lập biểu

Hà Nội, ngày 25 tháng 01 năm 2025

Nguyễn Thị Thanh Hương

Kế toán trưởng



Nguyễn Phúc Long

Đại diện Pháp luật

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

PHỤ LỤC SỐ 01  
Đơn vị tính: VND

**08. TĂNG GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

TT	Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải , quản lý	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Tổng cộng tài sản cố định hữu hình
<b>I</b>	<b>Nguyên giá TSCĐ</b>						
1	Số đầu kỳ	181.469.010.411	16.614.182.576	27.628.495.523	1.948.060.025	2.436.808.456	230.096.556.991
2	Tăng trong kỳ	39.367.971.775	268.736.150	8.149.322.534	783.175.523	2.247.442.939	50.816.648.921
	- Do mua sắm, xây mới	39.367.971.775	268.736.150	8.149.322.534	783.175.523	2.247.442.939	50.816.648.921
	- Do phân loại						5.560.281.503
3	Giảm trong kỳ			5.560.281.503			
	- Do phân loại						
4	Số cuối kỳ	220.836.982.186	16.882.918.726	30.217.536.554	2.731.235.548	4.684.251.395	275.352.924.409
<b>II</b>	<b>Hao mòn TSCĐ</b>						
1	Số đầu kỳ	42.830.848.893	1.640.615.366	19.601.465.463	1.061.540.728	1.030.373.563	66.164.844.013
2	Tăng trong kỳ	7.090.806.714	1.688.699.939	2.399.442.205	294.061.410	322.101.560	11.795.111.828
	- Do trích khấu hao TSCĐ	7.090.806.714	1.688.699.939	2.399.442.205	294.061.410	322.101.560	11.795.111.828
	- Do phân loại						
3	Giảm trong kỳ						
	- Do thanh lý, nhượng bán						
4	Số cuối kỳ	49.921.655.607	3.329.315.305	22.000.907.668	1.355.602.138	1.352.475.123	77.959.955.841
<b>III</b>	<b>Giá trị còn lại</b>						
1	Số đầu kỳ	138.638.161.518	14.973.567.210	8.027.030.060	886.519.297	1.406.434.893	163.931.712.978
2	Số cuối kỳ	170.915.326.579	13.553.603.421	8.216.628.886	1.375.633.410	3.331.776.272	197.392.968.568

**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

**PHỤ LỤC SỐ 02**

12 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH		Số cuối kỳ				
Khoản mục đầu tư	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp nhất	Giá gốc	Số đầu năm Dự phòng	Giá trị hợp nhất
<b>I ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN</b>	<b>379.418.162.923</b>		<b>379.418.162.923</b>	<b>221.261.363.382</b>		<b>221.261.363.382</b>
1 Tiền gửi tiết kiệm có kỳ hạn	247.940.505.823		247.940.505.823	221.261.363.382		221.261.363.382
2 Trái phiếu	103.933.413.100		103.933.413.100			
3 Công ty CP Đầu tư HDE Holdings	27.544.244.000		27.544.244.000	805.839.158.335	(39.896.681)	809.214.832.352
<b>II ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN</b>	<b>281.650.000.000</b>	-	<b>281.650.000.000</b>	<b>796.055.379.104</b>		<b>799.470.949.802</b>
<b>1 Đầu tư vào công ty liên kết</b>						
Công ty cổ phần Đầu tư Thời báo Chứng				2.600.000.000		2.670.305.108
1,1 khoán Việt Nam Cty TNHH Điện tử và Hàng gia dụng Hyundai				54.000.000.000		54.057.053.496
1,2 Việt Nam Công ty cổ phần Đầu tư Tòa Nhà Công nghệ				152.713.588.059		152.804.055.835
1,3 Xanh TIG-HDE Công ty Đầu tư Phát triển Bất động sản và				231.641.791.045		233.016.143.282
1,4 Năng lượng tái tạo Việt Nam				108.000.000.000		108.308.994.130
1,5 Công ty CP Đầu tư Bất động sản Hà Thành Công ty CP Sân Golf và nhà ở sinh thái sơn thủy				49.000.000.000		49.012.849.352
1,6 Vườn Vua				49.000.000.000		49.003.869.198
1,7 Công ty CP Đầu tư Kim Lân				49.000.000.000		50.421.871.688
1,8 Công ty CP TIG Holdings Công ty CP Điện gió Thăng Long - Hướng				54.200.000.000		54.253.179.627
1,9 Sơn 1 Công ty CP Điện gió Thăng Long - Hướng				45.900.000.000		45.922.628.086
2,10 Sơn 2				9.783.779.231	(39.896.681)	9.743.882.550
<b>2 Góp vốn vào đơn vị khác</b>	<b>281.650.000.000</b>		<b>281.650.000.000</b>			
2,1 Công ty CP Đầu tư TIG Plaza Trần Phú Công ty CP Đầu tư Phát triển Đô thị Sinh thái				50.000.000	(19.921.882)	30.078.118
2,2 Vân Trì				9.733.779.231	(19.974.799)	9.713.804.432
2,3 Công ty CP SX và XNK Hà Nội	64.400.000.000		64.400.000.000			

2,4 Công ty CP Quốc tế Tig Global	30.000.000.000		30.000.000.000		
2,5 Công ty CP Phân Phối HDE	78.750.000.000		78.750.000.000		
Công ty Đầu tư Phát triển Bất động sản và					
2,6 Năng lượng tái tạo Việt Nam	108.500.000.000		108.500.000.000		
<b>Cộng(1+2)</b>	<b>281.650.000.000</b>	-	<b>281.650.000.000</b>	<b>805.839.158.335</b>	<b>(79.793.362) 809.214.832.352</b>

PHỤ LỤC SỐ 03

20 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

CHỈ TIÊU	Số cuối kỳ		Phát sinh trong năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả	Vay vào	Trả nợ vay	Giá trị	Số có khả năng trả
<b>1 VAY NGẮN HẠN</b>	<b>363.243.768.782</b>	<b>363.243.768.782</b>	<b>490.197.080.572</b>	<b>400.000.000.000</b>	<b>273.046.688.210</b>	<b>273.046.688.210</b>
Ngân hàng Thương mại cổ phần Việt Nam Thương Tín	273.046.688.210	273.046.688.210	400.000.000.000	400.000.000.000	273.046.688.210	273.046.688.210
Công ty TNHH Hoàng Tử	10.000.000.000	10.000.000.000	10.000.000.000			
Công ty cổ phần Interio	7.848.836.000	7.848.836.000	7.848.836.000			
Công ty Delta số 1	21.815.244.000	21.815.244.000	21.815.244.000			
Cá nhân khác	50.533.000.572	50.533.000.572	50.533.000.572			
<b>2 VAY DÀI HẠN</b>	<b>443.155.591.810</b>	<b>443.155.591.810</b>	<b>15.776.363.942</b>	<b>291.491.728.266</b>	<b>720.262.076.166</b>	<b>720.262.076.166</b>
Ngân hàng Thương mại cổ phần Việt Nam Thương Tín (VietBank)	111.254.708.721	111.254.708.721		61.245.291.279	172.500.000.000	172.500.000.000
Bà Nguyễn Thị Thu Thùy	54.589.342.500	54.589.342.500	1.730.304.600		54.589.342.500	54.589.342.500
Bà Hồ Thanh Hương	23.562.829.628	23.562.829.628			23.562.829.628	23.562.829.628
Công ty TNHH Bất động sản Cavaland	26.035.583.100	26.035.583.100		339.184.568	26.035.583.100	26.035.583.100
Cá nhân khác	227.713.127.861	227.713.127.861	14.046.059.342	229.907.252.419	443.574.320.938	443.574.320.938
<b>Cộng</b>	<b>806.399.360.592</b>	<b>806.399.360.592</b>	<b>505.973.444.514</b>	<b>691.491.728.266</b>	<b>993.308.764.376</b>	<b>993.308.764.376</b>

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

PHỤ LỤC SỐ 04

a) Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

Chỉ tiêu	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng Dư Vốn Cổ phần	Quý Đầu tư Phát triển	Quý Khác của Chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
<b>Năm trước</b>							
<b>1. Số dư đầu năm</b>	<b>1.760.064.850.000</b>	<b>15.000.000.000</b>	<b>7.150.700.951</b>	<b>1.065.033.362</b>	<b>298.719.401.934</b>	<b>418.450.337.767</b>	<b>2.500.450.324.014</b>
<b>2. Số tăng trong năm</b>	<b>175.997.200.000</b>	-	-	-	-	-	<b>258.306.778.624</b>
- Tăng do lãi					222.119.288.501	4.302.270.331	226.421.558.832
- Phân phối lợi nhuận	175.997.200.000				(45.211.645)	(144.066.768.563)	175.997.200.000
- Do thoái vốn					(175.997.200.000)		(144.111.980.208)
<b>3. Số giảm trong năm</b>	-	-	-	-	<b>(175.997.200.000)</b>		<b>(175.997.200.000)</b>
- Phân phối lợi nhuận					(175.997.200.000)		(175.997.200.000)
<b>4. Số cuối năm</b>	<b>1.936.062.050.000</b>	<b>15.000.000.000</b>	<b>7.150.700.951</b>	<b>1.065.033.362</b>	<b>344.796.278.790</b>	<b>278.685.839.535</b>	<b>2.582.759.902.638</b>
<b>Năm nay</b>	<b>1.936.062.050.000</b>	<b>15.000.000.000</b>	<b>7.150.700.951</b>	<b>1.065.033.362</b>	<b>344.796.278.790</b>	<b>278.685.839.535</b>	<b>2.582.759.902.638</b>
<b>1. Số dư đầu năm</b>	<b>1.936.062.050.000</b>	<b>15.000.000.000</b>	<b>7.150.700.951</b>	<b>1.065.033.362</b>	<b>344.796.278.790</b>	<b>278.685.839.535</b>	<b>2.582.759.902.638</b>
<b>2. Số tăng trong năm</b>	-	-	-	-	<b>161.424.679.721</b>	<b>80.881.314.917</b>	<b>242.305.994.638</b>
- Lãi năm nay					141.921.914.693	(1.528.505.100)	140.393.409.593
- Tăng vốn trong năm							-
- Tăng do hợp nhất					19.502.765.028	82.409.820.017	101.912.585.045
<b>3. Số giảm trong năm</b>	-	-	-	-	<b>870.400.000.000</b>	<b>139.342.919.766</b>	<b>1.009.742.919.766</b>
- Giảm do thoái vốn							-
- Giảm do hợp nhất					870.400.000.000	139.342.919.766	1.009.742.919.766
<b>4. Số cuối năm</b>	<b>1.936.062.050.000</b>	<b>15.000.000.000</b>	<b>7.150.700.951</b>	<b>1.065.033.362</b>	<b>(364.179.041.489)</b>	<b>220.224.234.686</b>	<b>1.815.322.977.510</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

Quý 4 năm 2024

**VIII. 04 - BÁO CÁO BỘ PHẬN****PHỤ LỤC SỐ 05**

Đơn vị tính: đồng

**a) Báo cáo theo lĩnh vực kinh doanh**

TT	Năm nay	Kinh doanh Bất động sản	Thương mại	Dịch vụ khác	Tổng bộ phận đã báo cáo	Loại trừ	Tổng cộng toàn DN
1	Doanh thu thuần bán hàng ra bên ngoài	0	368.704.539.524	31.556.491.026	400.261.030.550		400.261.030.550
2	Doanh thu thuần bán hàng cho các bộ phận khác				0	0	0
3	Khấu hao và chi phí phân bổ	0	317.842.898.264	27.770.746.959	345.613.645.224	0	345.613.645.224
4	Khấu hao và chi phí không phân bổ						4.891.723.686
5	Tổng cộng chi phí(3+4)	0	317.842.898.264	27.770.746.959	345.613.645.224		350.505.368.910
6	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	0	50.861.641.260	3.785.744.066	54.647.385.326		49.755.661.640
7	Tổng chi phí đã phát sinh mua sắm TSCĐ không phân bổ						50.816.648.921
8	Nợ phải trả bộ phận không phân bổ						2.284.695.999.492

Đơn vị tính: đồng

**b) Báo cáo theo khu vực địa lý**

TT	Năm nay	Hà Nội	Phú Thọ	HUNGARY	Tổng bộ phận đã báo cáo	Điều chỉnh	Tổng cộng toàn DN
1	Doanh thu thuần bán hàng ra bên ngoài	1.159.793.805.250	383.477.729.406	83.880.000	1.543.355.414.656		1.543.355.414.656
2	Tổng chi phí đã phát sinh mua sắm TSCĐ	545.649.091	50.270.999.830	0	50.816.648.921		50.816.648.921
3	Tài sản bộ phận	3.310.630.855.551	1.683.270.168.792	948.980.110.877	5.942.881.135.220	1.826.844.014.018	4.116.037.121.202

