

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ THĂNG LONG
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ 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, đường Phạm Hùng, phường Mỹ Đình 1, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG	6 - 7
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG	8
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG	9 - 10
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG	11 - 49

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 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 riêng 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 cho 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 cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 và đến ngày lập báo cáo này 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 34, 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 riêng kèm theo.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính riêng 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 riêng phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng tại ngày 31/12/2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính. Trong việc lập Báo cáo tài chính riêng này, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính riêng;
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục; và
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.

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 riêng. 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 riêng của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính riêng 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. 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.

CAM KẾT KHÁC

Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán; Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật chứng khoán số 54/2019/QH14 và Thông tư số 116/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều về quản trị Công ty áp dụng đối với Công ty đại chúng.

PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính riêng đính kèm. Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31/12/2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và các luồng lưu chuyển tiền tệ riêng 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 riêng.

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: 537 /2025/UHY-BCKT

uhy.vn

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Về Báo cáo tài chính riêng 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 kiểm toán Báo cáo tài chính riêng kèm theo 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 49 bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31/12/2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng.

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 riêng 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 riêng và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng. 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 riêng 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 riêng.

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% và giảm tổng giá trị đầu tư số tiền 273,72 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 riêng 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 riêng 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 riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long tại ngày 31/12/2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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.



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 số 5215-2021-112-1

Mẫu số B01-DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
			VND	VND
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		865.768.142.128	939.978.599.390
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	277.502.078.874	294.741.367.179
Tiền	111		76.502.078.874	87.741.367.179
Các khoản tương đương tiền	112		201.000.000.000	207.000.000.000
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	15	195.294.471.688	171.500.000.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	15.1	195.294.471.688	171.500.000.000
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		313.261.875.823	369.098.880.207
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	217.290.727.046	43.294.672.391
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6	42.259.118.578	258.415.476.119
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	46.128.160.100	35.371.066.687
Phải thu ngắn hạn khác	136	9	7.583.870.099	32.017.665.010
Hàng tồn kho	140	10	79.475.947.496	104.184.676.388
Hàng tồn kho	141		79.475.947.496	104.184.676.388
Tài sản ngắn hạn khác	150		233.768.247	453.675.616
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	12	211.239.310	278.317.364
Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	140.528.488
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	17	22.528.937	34.829.764
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		2.128.067.862.120	1.882.711.104.016
Các khoản phải thu dài hạn	210		23.217.467.250	686.413.951.050
Phải thu dài hạn của khách hàng	211	7	2.382.184.000	2.382.184.000
Phải thu dài hạn khác	216	9	20.835.283.250	684.031.767.050
Tài sản cố định	220		4.306.938.790	5.495.182.255
Tài sản cố định hữu hình	221	14	4.306.938.790	5.495.182.255
- Nguyên giá	222		25.117.908.982	24.572.259.891
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(20.810.970.192)	(19.077.077.636)
Tài sản cố định vô hình	227	13	-	-
- Nguyên giá	228		305.000.000	305.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(305.000.000)	(305.000.000)
Tài sản dở dang dài hạn	240	11	26.854.804.278	86.794.958.479
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		26.854.804.278	86.794.958.479
Đầu tư tài chính dài hạn	250	15	2.073.548.482.649	1.103.712.424.754
Đầu tư vào công ty con	251	15.2	2.009.593.163.100	444.913.163.100
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	649.055.379.104
Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	253		-	9.783.779.231
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(39.978.093.551)	(39.896.681)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	15.1	103.933.413.100	-
Tài sản dài hạn khác	260		140.169.153	294.587.478
Chi phí trả trước dài hạn	261	12	140.169.153	294.587.478
TỔNG TÀI SẢN	270		2.993.836.004.248	2.822.689.703.406

Mẫu số B01-DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (TIẾP)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
			VND	VND
NỢ PHẢI TRẢ	300		498.687.250.683	529.377.349.810
Nợ ngắn hạn	310		429.805.753.111	337.837.312.421
Phải trả người bán ngắn hạn	311	16	85.916.836.304	50.202.416.346
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	19	20.000.000.000	20.000.000.000
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	17	47.084.035.776	48.512.156.397
Phải trả người lao động	314		837.363.048	942.606.107
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	20	501.083.606	1.787.106.230
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	21	50.947.356.682	-
Phải trả ngắn hạn khác	319	22	18.023.051.150	9.976.477.096
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	18	200.079.476.300	200.000.000.000
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		6.416.550.245	6.416.550.245
Nợ dài hạn	330		68.881.497.572	191.540.037.389
Người mua trả tiền trước dài hạn	332	19	17.975.802.890	123.378.505.722
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	21	2.366.086.182	23.490.189.167
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	18	48.539.608.500	44.671.342.500
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		2.495.148.753.565	2.293.312.353.596
Vốn chủ sở hữu	410	23	2.495.148.753.565	2.293.312.353.596
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		535.870.969.252	334.034.569.283
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		334.034.569.283	113.366.738.531
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		201.836.399.969	220.667.830.752
TỔNG NGUỒN VỐN	440		2.993.836.004.248	2.822.689.703.406



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 biểu

Mẫu số B02-DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
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	1.211.276.115.169	936.478.933.196	
Các khoản giảm trừ doanh thu		02	-	-	
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		10	1.211.276.115.169	936.478.933.196	
Giá vốn hàng bán		11	25	999.136.907.317	817.626.206.352
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		20	212.139.207.852	118.852.726.844	
Doanh thu hoạt động tài chính		21	26	193.749.670.553	174.676.299.678
Chi phí tài chính		22	27	129.178.813.714	2.224.657.290
Trong đó: Chi phí lãi vay		23		14.923.028.785	2.265.848.074
Chi phí bán hàng		25	28	1.799.961.964	317.120.573
Chi phí quản lý doanh nghiệp		26	29	15.829.975.674	15.359.879.196
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		30	259.080.127.053	275.627.369.463	
Thu nhập khác		31		95.282.367	-
Chi phí khác		32		5.128.392.290	892.591.729
Lợi nhuận khác		40	(5.033.109.923)	(892.591.729)	
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		50	254.047.017.130	274.734.777.734	
Chi phí thuế TNDN hiện hành		51	31	52.210.617.161	54.066.946.982
Chi phí thuế TNDN hoãn lại		52		-	-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		60	201.836.399.969	220.667.830.752	



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 biểu

Mẫu số B03-DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
(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
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận trước thuế	01		254.047.017.130	274.734.777.734
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		1.733.892.556	2.562.715.446
Các khoản dự phòng	03		39.938.196.870	(41.190.784)
(Lãi)/lỗ hoạt động đầu tư	05		(193.746.082.972)	(174.676.299.678)
Chi phí lãi vay	06		14.923.028.785	2.307.038.858
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		116.896.052.369	104.887.041.576
Giảm, (Tăng) các khoản phải thu	09		862.496.340.030	(126.235.674.005)
Giảm, (Tăng) hàng tồn kho	10		84.648.883.093	18.587.447.385
Tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		36.814.227.393	(345.387.302.425)
Giảm chi phí trả trước	12		221.496.379	(114.095.308)
Tiền lãi vay đã trả	14		(16.049.437.994)	(1.844.510.274)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(48.230.688.713)	(47.895.317.917)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		1.036.796.872.557	(398.002.410.968)
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(545.649.091)	(1.066.363.636)
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(115.315.913.100)	(175.065.000.000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		625.406.587	-
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(1.897.374.465.748)	(311.113.163.100)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		736.172.519.336	500.850.000.000
Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		218.454.198.854	112.107.145.285
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(1.057.983.903.162)	125.712.618.549

Mẫu số B03-DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (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
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền thu từ đi vay	33		403.947.742.300	244.671.342.500
Tiền trả nợ gốc vay	34		(400.000.000.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		3.947.742.300	244.671.342.500
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		(17.239.288.305)	(27.618.449.919)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	5	294.741.367.179	322.359.817.098
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	5	277.502.078.874	294.741.367.179



Nguyễn Phúc Long
Chủ tịch Hội đồng quản trị

Nguyễn Thị Thanh Hương
Kế toán trưởng

Lê Thị Hoa
Người lập biểu

Hà Nội, ngày 14 tháng 04 năm 2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Mẫu số B09-DN

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 Cổ phần Đầu tư Thăng Long Phú Thọ	Phú Thọ	94,30%	94,30%	Dịch vụ lưu trú; Bất động sản
- Công ty TNHH Quốc tế TLG (*)	Hungary	100,00%	100,00%	Kinh doanh bất động sản
- Công ty TNHH Sử dụng Bất động sản RE-G (**)	Hungary	100,00%	100,00%	Kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Bất động sản Hoa Anh Đào	Hà Nội	80,00%	80,00%	Kinh doanh bất động sản

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

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

1.4 CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP (TIẾP)

(*) Theo Nghị Quyết số 33/2023/NQ/HĐQT-TIG ngày 02/04/2023 thông qua việc thành lập Công ty con của Công ty tại Châu Âu. Ngày 03/04/2023, Công ty nhận được Giấy phép thành lập Công ty TNHH TLG International (TLG) - Công ty con của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thắng 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 01-09-702.125 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 thành 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 giá 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%

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
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, đường Phạm Hùng, phường Mỹ Đình 1,
quận Nam Từ Liêm, Hà Nội

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

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

1.4 CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP (TIẾP)

STT	Tên Công ty liên kết	Nơi thành 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	Thi 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 RIÊNG (TIẾP)

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

Số liệu so sánh trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 của Công ty đã được kiểm toán.

1.6 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP TRONG NĂM TÀI CHÍNH CÓ ẢNH HƯỞNG ĐẾN BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Trong năm 2024, Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long đã thực hiện các hoạt động tái 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 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;
- 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 riêng 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. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1 CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Báo cáo tài chính riêng kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam, Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp (Thông tư 200); Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 200 và Thông tư số 75/2015/TT-BTC ngày 18/05/2015 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung Điều 28 Thông tư 200 và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

3. CHUẨN MỤC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP)

3.2 CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Báo cáo tài chính riêng được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền). Các chính sách kế toán Công ty sử dụng để lập Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập Báo cáo tài chính riêng năm 2023.

3.3 TUYÊN BỐ VỀ VIỆC TUÂN THỦ CHUẨN MỤC KẾ TOÁN VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 (Thông tư 200), Thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 (Thông tư 53) sửa đổi bổ sung Thông tư 200 cũng như các Thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính.

Báo cáo tài chính riêng kèm theo không phản ánh tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung ở các nước khác ngoài Việt Nam.

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 riêng:

4.1 ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN

Việc lập Báo cáo tài chính riêng tuân thủ theo 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 riêng 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 riêng cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính (kỳ hoạt động). Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh 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

Đầu tư vào Công ty con

Khoản đầu tư được trình bày là khoản đầu tư vào Công ty Con khi Công ty nắm quyền kiểm soát đơn vị được đầu tư. Kiểm soát là quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của một doanh nghiệp hoặc hoạt động kinh doanh nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp hoặc hoạt động kinh doanh đó.

Một khoản đầu tư được coi là nắm được quyền kiểm soát của đơn vị được đầu tư khi Công ty nắm giữ trên 50% quyền sở hữu của đơn vị đó trừ khi quyền sở hữu đó không gắn liền quyền kiểm soát. Nếu Công ty không nắm giữ trên 50% quyền sở hữu của đơn vị khác thì Công ty vẫn có thể có được quyền kiểm soát đơn vị nếu Công ty có:

- Quyền lớn hơn 50% quyền biểu quyết của đơn vị nhờ có một thoả thuận với các nhà đầu tư khác;

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

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

4.3 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)

- Quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của đơn vị theo một quy chế hay một thoả thuận;
- Quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của đơn vị theo một qui chế hay một thoả thuận;
- Quyền bổ nhiệm, bãi miễn đa số thành viên Hội đồng quản trị (hoặc một bộ phận quản lý tương đương) của đơn vị; hoặc
- Quyền bỏ phiếu quyết định trong các cuộc họp Hội đồng quản trị (hoặc bộ phận quản lý tương đương) của đơn vị.

Thời điểm ghi nhận ban đầu của khoản đầu tư vào Công ty con được mua trong kỳ là ngày mà Công ty đạt được quyền kiểm soát thực tế đối với đơn vị được đầu tư. Trên Báo cáo tài chính riêng của Công ty, các khoản đầu tư vào Công ty con được trình bày theo giá gốc (giá mua và các chi phí mua trực tiếp liên quan) trừ đi dự phòng tổn thất đầu tư. Việc lập dự phòng tổn thất đầu tư căn cứ vào giá trị khoản lỗ lũy kế trên Báo cáo tài chính riêng của công ty con và có thể được hoàn nhập khi có lãi. Sự tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá đầu tư tài chính được hạch toán vào chi phí tài chính trong năm.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con được trích lập khi công ty con, bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại công ty con 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 công ty con. Nếu công ty con là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

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 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 RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng 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)
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	10

4.7 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

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

Công cụ, dụng cụ

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

Chi phí thuê nhà, thuê kho

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

Chi phí khác

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng 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 được ghi nhận là nợ phải trả khi Công ty có quyết định hoặc thông báo trả cổ tức 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:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

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

4.11 GHI NHẬN DOANH THU (TIẾP)

- (a) 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;*
- (b) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;*
- (c) Doanh thu được xác định một cách tương đối chắc chắn;*
- (d) Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế trong tương lai;*
- (e) Xác định được các giao dịch liên quan đến bán hàng.*

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 năm.

4.13 THUẾ

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

Thuế thu nhập hiện hành

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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 RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng 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 thuận.

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, tất cả các giao dịch và số dư với các bên liên quan trong năm 2024 được trình bày tại các thuyết minh dưới đây.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
- Tiền mặt	908.028.416	353.252.559
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	75.594.050.458	87.388.114.620
- Các khoản tương đương tiền (*)	201.000.000.000	207.000.000.000
Cộng	277.502.078.874	294.741.367.179

(*) Các khoản tương đương tiền là hợp đồng tiền gửi tại các Ngân hàng Thương mại với kỳ hạn từ 01 đến 03 tháng và hưởng lãi suất từ 1,6%/năm đến 2,9%/năm.

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
- Công ty Cổ phần Thương mại sản xuất và Đầu tư Hà Thành	6.975.456.983	11.975.456.983
- Công ty Cổ phần Sản xuất và Xuất Nhập Khẩu Hà Nội	115.831.478	137.603.709.458
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Xuất nhập khẩu Thủ đô	-	88.090.690.766
- Các đối tượng khác	35.167.830.117	20.745.618.912
Cộng	42.259.118.578	258.415.476.119

Trả trước cho người bán là các bên liên quan - Chi tiết tại Thuyết minh số 32.2

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

7. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn	217.290.727.046	-	43.294.672.391	-
- Ông Đặng Văn Giáp (*)	60.000.000.000	-	-	-
- Bà Trần Diệu Linh (**)	49.000.000.000	-	9.000.000.000	-
- Bà Vũ Thị Thanh Hải (***)	30.988.000.000	-	-	-
- Công ty Cổ phần Phát triển dịch vụ và địa ốc An Việt Homes	29.909.919.990	-	-	-
- Bà Nguyễn Thị Như Hoa (****)	22.922.000.000	-	-	-
- Bà Phạm Thị Thu Nga	-	-	17.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Thương Mại Sản Xuất Và Đầu Tư Hà Thành	11.574.798.476	-	13.774.400.574	-
- Các đối tượng khác	12.896.008.580	-	3.520.271.817	-
Dài hạn	2.382.184.000	-	2.382.184.000	-
- Công ty CP Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội số 68	2.382.184.000	-	2.382.184.000	-
Cộng	219.672.911.046	-	45.676.856.391	-

Phải thu khách hàng là các bên liên quan - Chi tiết tại thuyết minh số 32.2

(*) Khoản phải thu Ông Đặng Văn Giáp căn cứ theo Hợp đồng chuyển nhượng Cổ phần số 4A/2024/HĐCNCP/TIG-CN ngày 04/12/2024 giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long và Ông Đặng Văn Giáp. Theo đó, toàn bộ 6.000.000 cổ phần tương đương với 17% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư HDE Holdings do Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long nắm giữ đã được chuyển nhượng toàn bộ sang cho Ông Đặng Văn Giáp với tổng giá trị chuyển nhượng là 60.000.000.000 đồng.

(**) Khoản phải thu Bà Trần Diệu Linh căn cứ theo Hợp đồng chuyển nhượng Cổ phần số 20A/2024/HĐCNCP/TIG-CN ngày 20/12/2024 giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long và Bà Trần Diệu Linh. Theo đó, toàn bộ 6.300.000 cổ phần tương đương với 15,75% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần TIG Holdings do Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long nắm giữ đã được chuyển nhượng toàn bộ sang cho Bà Trần Diệu Linh với tổng giá trị chuyển nhượng là 63.000.000.000 đồng.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

7. PHẢI THU KHÁCH HÀNG (TIẾP)

(***) Khoản phải thu Bà Vũ Thị Thanh Hải căn cứ theo Hợp đồng chuyển nhượng Cổ phần số 17A/2024/HĐCNCP/TIG-CN ngày 17/12/2024 giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long và Bà Vũ Thị Thanh Hải. Theo đó, toàn bộ 10.540.800 cổ phần tương đương với 43,92% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư tòa nhà Công nghệ xanh TIG-HDE do Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long nắm giữ đã được chuyển nhượng nhượng toàn bộ sang cho Bà Vũ Thị Thanh Hải với tổng giá trị chuyển nhượng là 105.408.000.000 đồng.

(****) Khoản phải thu Bà Nguyễn Thị Như Hoa căn cứ theo Hợp đồng chuyển nhượng Cổ phần số 30A/2024/HĐCNCP/TIG-CN ngày 30/12/2024 giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long và Bà Nguyễn Thị Như Hoa. Theo đó, toàn bộ 10.540.800 cổ phần tương đương với 10,8% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Phân phối HDE do Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long nắm giữ đã được chuyển nhượng nhượng toàn bộ sang cho Bà Nguyễn Thị Như Hoa với tổng giá trị chuyển nhượng là 27.000.000.000 đồng.

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
- Bà Đoàn Thị Thu Hương	-	-	200.000.000	-
- Ông Nguyễn Tiến Hải	-	-	250.000.000	-
- Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển nông nghiệp Hà Nội (1)	6.000.000.000	-	6.000.000.000	-
- Công ty CP Đầu tư Thời báo Chứng khoán Việt Nam (2)	38.301.440.000	-	26.918.940.000	-
- Công ty CP Dịch vụ du lịch và Thương mại Cửa Tùng	-	-	37.100.179	-
- Công ty CP Tư vấn Đầu tư Xây dựng Long Sơn	826.720.100	-	138.306.408	-
- Công ty TNHH Kỹ thuật xây dựng Hà Nội (3)	1.000.000.000	-	826.720.100	-
- Các đối tượng khác	-	-	1.000.000.000	-
Cộng	46.128.160.100	-	35.371.066.687	-

Phải thu về cho vay là các bên liên quan - Chi tiết thuyết minh số 32.2

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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, đường Phạm Hùng, phường Mỹ Đình 1,
quận Nam Từ Liêm, Hà Nội

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN (TIẾP)

- (1) Cho Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển nông nghiệp Hà Nội vay theo Hợp đồng thỏa thuận số 43/2021/HĐVT ngày 29/01/2021, kèm Công văn đề nghị gia hạn số 284/CT-TCKT ngày 01/02/2024 và Công văn chấp thuận gia hạn của Công ty, chi tiết như sau:
- Số tiền cho vay: 6.000.000.000 đồng;
 - Mục đích vay: Nộp tiền thuê đất tại chợ Cầu Diễn và đầu tư xây dựng Chợ Cầu Diễn;
 - Nguồn tiền trả nợ: là nguồn thu của các hộ kinh doanh đang thuê địa điểm tại Chợ Cầu Diễn;
 - Kỳ hạn: 6 tháng;
 - Lãi suất: 8%/năm;
 - Tài sản đảm bảo: Không có tài sản đảm bảo.
- (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;
 - Tài sản đảm bảo:
 - + Số cổ phiếu TIG, tiền và các quyền phát sinh liên quan đến tài khoản giao dịch chứng khoán tại Công ty Cổ phần Chứng khoán Đầu tư Tài chính Việt Nam của Bà Đỗ Thị Hải theo cam kết bảo lãnh ngày 20/03/2024.
 - + Số cổ phiếu TIG, tiền và các quyền phát sinh liên quan đến tài khoản giao dịch chứng khoán tại Công ty Cổ phần Chứng khoán Đầu tư Tài chính Việt Nam của Bà Lê Thị Hương theo cam kết bảo lãnh ngày 03/07/2024.
- Khoản cho vay đã thu hồi trong tháng 01/2025.
- (3) Đây là khoản phải thu Công ty TNHH Kỹ thuật Xây dựng Hà Nội do đơn phương chấp dứt hợp đồng liên danh hợp tác đầu tư số 080b/2010/HDDLD-DDTXD. Theo Biên bản làm việc ngày 09/01/2012, nội dung 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.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

9. PHẢI THU KHÁC

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn	7.583.870.099	-	32.017.665.010	-
- Tạm ứng	479.973.080	-	612.260.865	-
- Phải thu về lãi tiền gửi, cho vay, hợp tác đầu tư	6.682.783.152	-	31.387.311.453	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Thăng Long Phú Thọ	115.897.944	-	28.463.378.515	-
+ Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển nông nghiệp Hà Nội	1.877.917.805	-	1.396.602.739	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Thời báo chúng khoán Việt Nam	2.470.190.178	-	1.431.315.666	-
+ Các đối tượng khác	2.218.777.225	-	96.014.533	-
- Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	421.113.867	-	15.000.000	-
- Phải thu khác	20.835.283.250	-	3.092.692	-
Dài hạn	6.413.433.000	-	684.031.767.050	-
- Ký quỹ, ký cược dài hạn	3.340.461.000	-	5.416.934.000	-
- Phải thu hợp đồng hợp tác đầu tư	-	-	671.186.611.000	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Thăng Long Phú Thọ	-	-	667.846.150.000	-
+ Công ty Cổ phần Tư vấn HANDIC- Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội (1)	3.340.461.000	-	3.340.461.000	-
- Phải thu khác	11.081.389.250	-	7.428.222.050	-
Cộng	28.419.153.349	-	716.049.432.060	-

Phải thu khác là các bên liên quan - Chi tiết thuyết minh số 32.2

- (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;

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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, đường Phạm Hùng, phường Mỹ Đình 1,
 quận Nam Từ Liêm, Hà Nội

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)***10. 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	637.798.119	-	918.936.379	-
- Công cụ, dụng cụ	-	-	158.665.454	-
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	63.031.356.593	-	41.875.340.763	-
- Hàng hóa bất động sản	15.806.792.784	-	22.066.928.784	-
- Hàng hóa	-	-	39.164.805.008	-
Cộng	79.475.947.496	-	104.184.676.388	-

11. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	26.854.804.278	-	86.794.958.479	-
Cộng	26.854.804.278	-	86.794.958.479	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Ngắn hạn	211.239.310	278.317.364
- Công cụ, dụng cụ	123.160.813	91.694.653
- Chi phí trả trước chờ phân bổ khác	88.078.497	186.622.711
Dài hạn	140.169.153	294.587.478
- Công cụ, dụng cụ	20.049.372	142.717.224
- Chi phí trả trước chờ phân bổ khác	120.119.781	151.870.254
Cộng	351.408.463	572.904.842

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Bản quyền, bằng sáng chế	Cộng
	VND	VND
NGUYÊN GIÁ		
01/01/2024	305.000.000	305.000.000
31/12/2024	305.000.000	305.000.000
GIÁ TRỊ HAO MÒN		
01/01/2024	(305.000.000)	(305.000.000)
31/12/2024	(305.000.000)	(305.000.000)
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 305.000.000 đồng (tại 01/01/2024 là 305.000.000 đồng).

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)

14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
NGUYÊN GIÁ			
01/01/2024	24.042.331.818	529.928.073	24.572.259.891
- Mua trong năm	545.649.091	-	545.649.091
31/12/2024	24.587.980.909	529.928.073	25.117.908.982
HAO MÒN LŨY KẾ			
01/01/2024	(18.547.149.563)	(529.928.073)	(19.077.077.636)
- Khấu hao trong năm	(1.733.892.556)	-	(1.733.892.556)
31/12/2024	(20.281.042.119)	(529.928.073)	(20.810.970.192)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
01/01/2024	5.495.182.255	-	5.495.182.255
31/12/2024	4.306.938.790	-	4.306.938.790

Nguyên giá tài sản cố định đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2024 là: 15.858.118.073 đồng. (tại ngày 01/01/2024 số tiền là: 15.858.118.073 đồng).

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)

15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

15.1 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND
Ngắn hạn	195.294.471.688	195.294.471.688	171.500.000.000	171.500.000.000
- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thương Tín	-	-	1.500.000.000	1.500.000.000
- Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (1)	195.294.471.688	195.294.471.688	170.000.000.000	170.000.000.000
Dài hạn	103.933.413.100	103.933.413.100	-	-
- Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (2)	103.933.413.100	103.933.413.100	-	-
Cộng	299.227.884.788	299.227.884.788	171.500.000.000	171.500.000.000

(1) Các khoản tiền gửi tiết kiệm tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam theo với kỳ hạn 12 tháng, lãi suất từ 4,5% đến 4,8%/năm.

(2) Trái phiếu của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam mã CTGL2333013, kỳ hạn 10 năm, lãi suất 6,25%.

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
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, đường Phạm Hùng, phường Mỹ Đình 1,
quận Nam Từ Liêm, Hà Nội

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)

15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)

15.2 Đầu tư tài chính dài hạn

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc		Giá gốc	
	VND	Giá trị hợp lý VND	VND	Giá trị hợp lý VND
Đầu tư tài chính dài hạn				
- Đầu tư vào Công ty con	2.009.593.163.100	(*) (39.978.093.551)	1.103.752.321.435	(*) (39.896.681)
+ Công ty CP Đầu tư Thăng Long Phú Thọ (1)	2.009.593.163.100	(*) (39.978.093.551)	444.913.163.100	(*) -
+ Công ty Cổ phần Bất động sản Hoa Anh Đào (2)	1.132.080.000.000	(*) -	407.400.000.000	(*) -
+ Công ty TNHH Quốc tế TLG (3)	840.000.000.000	(*) (39.978.093.551)	-	(*) -
+ Công ty TNHH Sử dụng Bất động sản RE-G (4)	209.700.000	(*) -	209.700.000	(*) -
+ Công ty TNHH Sử dụng Bất động sản RE-G (4)	37.303.463.100	(*) -	37.303.463.100	(*) -
- Đầu tư vào Công ty liên kết (**)	-	(*) -	649.055.379.104	(*) -
+ Công ty CP Đầu tư Thời Báo Chứng khoán Việt Nam (5)	-	(*) -	2.600.000.000	(*) -
+ Công ty TNHH Điện tử và Hàng gia dụng Huynhai Việt Nam (6)	-	(*) -	54.000.000.000	(*) -
+ Công ty CP Đầu tư BĐS Hà Thành (7)	-	(*) -	108.000.000.000	(*) -
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Tòa nhà Công nghệ Xanh TIG-HDE (8)	-	(*) -	152.713.588.059	(*) -
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản và Năng lượng	-	(*) -	231.641.791.045	(*) -
Tái tạo Việt Nam (9)	-	(*) -	54.200.000.000	(*) -
+ Công ty Cổ phần Điện gió Thăng Long - Hướng Sơn 1 (10)	-	(*) -	45.900.000.000	(*) -
+ Công ty Cổ phần Điện gió Thăng Long - Hướng Sơn 2 (11) (***)	-	(*) -	9.783.779.231	(*) (39.896.681)
- Góp vốn vào đơn vị khác	-	(*) -	50.000.000	(*) (19.921.882)
+ Công ty CP Đầu tư TIG Plaza Trần Phú (12)	-	(*) -	9.733.779.231	(*) (19.974.799)
+ Công ty CP Đầu tư Phát triển Đô thị sinh thái Văn Trì (13)	-	(*) -	-	(*) -
Cộng	2.009.593.163.100	(*) (39.978.093.551)	1.103.752.321.435	(*) (39.896.681)

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)

15.2 Đầu tư tài chính dài hạn (tiếp)

- (1) Khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Thăng Long Phú Thọ (TLPT) số tiền 1.132.080.000.000 đồng tương đương 94,3% tỷ lệ sở hữu (Tại 01/01/2024 tỷ lệ sở hữu 60%). Theo Nghị quyết số 166/2024/NQ-HĐQT-TIG ngày 13/12/2024, Công ty thực hiện đầu tư thêm 20% tỷ lệ sở hữu của TLPT với giá trị đầu tư là 994,8 tỷ đồng tương đương 78.000 đồng/cổ phần. 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 tại 31/12/2024 lên mức 94,3%. Công ty được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần mã số 2600840484 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Phú Thọ cấp lần đầu ngày 28/07/2011, thay đổi lần thứ 6 ngày 29/12/2021 với các hoạt động chính là kinh doanh BDS, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Tại ngày 31/12/2024, Công ty con đang hoạt động bình thường.
- (2) Khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Bất động sản Hoa Anh Đào số tiền 840.000.000.000 đồng tương đương 80% tỷ lệ sở hữu theo Nghị quyết số 168/2024/NQ-HĐQT-TIG ngày 18/12/2024 về việc thông qua nhận chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Bất động sản Hoa Anh Đào. Công ty được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần mã số 0104178615 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 23/09/2009, thay đổi lần thứ 15 ngày 30 tháng 07 năm 2024 với các hoạt động chính là kinh doanh BDS, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Tại ngày 31/12/2024, Công ty con đang hoạt động bình thường.
- (3) Khoản đầu tư vào Công ty TNHH Quốc tế TLG, tỷ lệ biểu quyết 100% theo Nghị quyết số 33/2023/NQ/HĐQT-TIG ngày 02/04/2023 về việc Thông qua việc thành lập Công ty con của Công ty tại Châu Âu của Hội đồng quản trị, giấy đăng ký kinh doanh số 01-09-409630 cấp tại Hungary ngày 09/12/2022. Tại ngày 31/12/2024, Công ty con đang hoạt động bình thường.
- (4) Khoản đầu tư vào Công ty TNHH Sử dụng Bất động sản RE-G, tỷ lệ biểu quyết 100% theo Nghị quyết số 2010/2023/NQ/HĐQT-TIG ngày 20/10/2023 về việc Thông qua việc mua lại Công ty con của Công ty 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 ngày 31/10/2023. Tại ngày 31/12/2024, Công ty đang hoạt động bình thường.
- (5) 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. 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).

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)

15.2 Đầu tư tài chính dài hạn (tiếp)

- (6) 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 Huyndai Việt Nam. Theo đó, Công ty chuyển nhượng toàn bộ số cổ phần đang nắm giữ Công ty TNHH Điện tử và Hàng gia dụng Huyndai 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).
- (7) 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. 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 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).
- (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 Đầu tư Tòa nhà xanh công nghệ xanh TIG - HDE. 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).
- (9) 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. 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-ĐTT ngày 10/05/2024 với tổng giá trị chuyển nhượng là 267.200.000.000 đồng (đơn giá chuyển nhượng là 16.700 VNĐ/Cổ phần).

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)

15.2 Đầu tư tài chính dài hạn (Tiếp)

- (10) 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 – Hưởng 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 – Hưởng 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/HĐCNCPTIG-CN ngày 18/12/2024 với tổng giá trị chuyển nhượng là 54.200.000.000 đồng (đơn giá chuyển nhượng là 10.000VNĐ/Cổ phần).
- (11) 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 phần Cổ Điện gió Thăng Long – Hưởng 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 – Hưởng 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/HĐCNCPTIG-CN ngày 16/12/2024 với tổng giá trị chuyển nhượng là 45.900.000.000 đồng (đơn giá chuyển nhượng là 10.000VNĐ/Cổ phần).
- (12) 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 phát hành. 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 10.000VNĐ/Cổ phần).
- (13) 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 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 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 86.000VNĐ/Cổ phần).

(* 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 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 RIÊNG
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGÁN 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 Tư vấn Xây dựng và Thương mại Thành An	7.476.072.392	7.476.072.392	7.676.072.392	7.676.072.392
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Giáo dục Đông Dương	6.682.854.794	6.682.854.794	-	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Trường Sinh Sơn La	6.548.371.896	6.548.371.896	6.548.371.896	6.548.371.896
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Công nghiệp ICIC	5.357.546.351	5.357.546.351	5.357.546.351	5.357.546.351
- Các đối tượng khác	35.924.245.740	35.924.245.740	44.844.869.995	44.844.869.995
Cộng	85.916.836.304	85.916.836.304	50.202.416.346	50.202.416.346

Phải trả người bán là các bên liên quan - Chi tiết thuyết minh số 32.2

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP/PHẢI THU NHÀ NƯỚC

	01/01/2024	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	31/12/2024
	VND	VND	VND	VND
Thuế và các khoản phải nộp				
- Thuế giá trị gia tăng phải nộp	1.315.568.869	25.125.207.971	20.676.693.661	5.764.083.179
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	46.705.336.836	42.710.617.161	48.230.688.713	41.185.265.284
- Thuế thu nhập cá nhân	491.250.692	2.083.369.870	2.439.933.249	134.687.313
- Các loại thuế khác	-	3.000.000	3.000.000	-
Cộng	48.512.156.397	69.922.195.002	71.350.315.623	47.084.035.776
	01/01/2024	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp/ bù trừ trong năm	31/12/2024
	VND	VND	VND	VND
Thuế và các khoản phải thu				
- Các loại thuế khác	34.829.764	12.300.827	-	22.528.937
Cộng	34.829.764	12.300.827	-	22.528.937

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.

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
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, đường Phạm Hùng, phường Mỹ Đình 1,
quận Nam Từ Liêm, Hà Nội

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)

18. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

Nội dung	01/01/2024		31/12/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm
Vay và nợ thuế tài chính ngắn hạn	200.000.000.000	200.000.000.000	400.079.476.300	400.000.000.000
Vay ngắn hạn	200.000.000.000	200.000.000.000	400.079.476.300	400.000.000.000
Ngân hàng TMCP Việt Nam	200.000.000.000	200.000.000.000	400.000.000.000	400.000.000.000
Thương Tín (*)	-	-	79.476.300	-
Công ty TNHH Quốc tế TLG (**)	44.671.342.500	44.671.342.500	3.868.266.000	-
Vay và nợ thuế tài chính dài hạn	44.671.342.500	44.671.342.500	3.868.266.000	-
Vay dài hạn	44.671.342.500	44.671.342.500	3.868.266.000	-
Bà Nguyễn Thị Thu Thùy (***)	44.671.342.500	44.671.342.500	3.868.266.000	-
Cộng	244.671.342.500	244.671.342.500	403.947.742.300	400.000.000.000
				248.619.084.800

(*) 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.

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
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, đường Phạm Hùng, phường Mỹ Đình 1,
quận Nam Từ Liêm, Hà Nội

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)

18. 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;

(**) Khoản vay giữa Công ty TNHH Quốc tế TLG và Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long - Chi nhánh Hungary theo Hợp đồng vay ngày 01/01/2024, thời hạn vay tới ngày 31/12/2025 không có lãi suất và không có tài sản đảm bảo.

(***) Khoản vay giữa Bà Nguyễn Thị Thu Thủy và Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long - Chi nhánh Hungary theo Hợp đồng vay ngày 03/11/2023, ngày 14/12/2023 và Phụ lục hợp đồng ngày 31/12/2024, thời hạn vay tới ngày 31/12/2026 không có lãi suất và không có tài sản đảm bảo.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

19. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Ngắn hạn	20.000.000.000	20.000.000.000
- Công ty Cổ phần MBLAND INVEST (1)	20.000.000.000	20.000.000.000
Dài hạn	17.975.802.890	123.378.505.722
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại XNK Thủ Đô (2)	-	63.213.841.921
- Công ty Cổ phần Đầu tư Thăng Long Phú Thọ	16.848.112.990	60.118.883.901
- Các đối tượng khác	1.127.689.900	45.779.900
Cộng	37.975.802.890	143.378.505.722

Người mua trả tiền trước là các bên liên quan - Chi tiết tại thuyết minh số 32.2

(1) Nhận ứng trước theo hợp đồng số 186/2019/HĐHTĐT về việc hợp tác đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, thuộc một phần khu du lịch sinh thái Vườn Vua.

(2) Nhận ứng trước theo hợp đồng số 1010/2019/HĐ/TL-TTD về việc thi công xây dựng Nhà Biệt thự ven hồ thuộc Khu du lịch sinh thái Vườn Vua.

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
- Chi phí lãi vay	28.659.000	1.178.129.702
- Chi phí trích trước khác	472.424.606	608.976.528
Cộng	501.083.606	1.787.106.230

21. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Ngắn hạn	50.947.356.682	-
- Dự án Đại Mỗ	50.947.356.682	-
Dài hạn	2.366.086.182	23.490.189.167
- Dự án Đại Mỗ	-	21.124.102.985
- Tòa nhà Viettel Quảng Ngãi	2.366.086.182	2.366.086.182
Cộng	53.313.442.864	23.490.189.167

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

22. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Ngắn hạn	18.023.051.150	9.976.477.096
- Bảo hiểm xã hội	27.136.479	26.834.500
- Bảo hiểm y tế	14.639.889	14.636.798
- Phải trả thuế TNDN theo HĐ Hợp tác kinh doanh (*)	15.446.036.560	5.399.767.576
- Phải trả khác	2.500.288.222	4.500.288.222
Dài hạn	-	-
Cộng	18.023.051.150	9.976.477.096

Phải trả khác là các bên liên quan - Chi tiết tại thuyết minh số 32.2

(*) Khoản thuế TNDN phải nộp theo Hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Đầu tư Thăng Long Phú Thọ theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 12/HĐHTKD ngày 24/07/2014 và các phụ lục kèm theo.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

23.1 BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG VỐN CHỦ SỞ HỮU

Khóa/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		Tổng cộng
	VND	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	289.363.938.531	2.072.644.522.844					
Lãi trong năm	-	-	-	-	220.667.830.752	220.667.830.752					
Phân phối lợi nhuận năm 2022	175.997.200.000	-	-	-	(175.997.200.000)	-					
+ Cổ tức	175.997.200.000	-	-	-	(175.997.200.000)	-					
31/12/2023	1.936.062.050.000	15.000.000.000	7.150.700.951	1.065.033.362	334.034.569.283	2.293.312.353.596					
01/01/2024	1.936.062.050.000	15.000.000.000	7.150.700.951	1.065.033.362	334.034.569.283	2.293.312.353.596					
Lãi trong năm	-	-	-	-	201.836.399.969	201.836.399.969					
31/12/2024	1.936.062.050.000	15.000.000.000	7.150.700.951	1.065.033.362	535.870.969.252	2.495.148.753.565					

Theo Nghị Quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2024 số 118/2024/NQ/ĐHĐCD-TIG ngày 13/05/2024 và Nghị quyết số 136/2024/NQ/ĐHĐCD-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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng 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
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ 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
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	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%
	1.936.062.050.000	100,00%	1.936.062.050.000	100,00%

23.4. CỔ PHIẾU

	31/12/2024 CP	01/01/2024 CP
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	193.606.205	193.606.205
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	193.606.205	193.606.205
+ Cổ phiếu phổ thông	193.606.205	193.606.205
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	193.606.205	193.606.205
+ Cổ phiếu phổ thông	193.606.205	193.606.205
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
* Mệnh giá cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)	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
Cộng	8.215.734.313	8.215.734.313

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ THĂNG LONGTầng 8 - Tháp B, tòa nhà Sông Đà, đường Phạm Hùng,
phường Mỹ Đình 1, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**Cho năm tài chính kết thúc
ngày 31/12/2024**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)***(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)***24. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
- Doanh thu từ hoạt động cung cấp dịch vụ, thương mại	1.114.846.171.456	763.553.471.655
- Doanh thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản	48.929.943.713	143.525.461.541
- Lợi nhuận từ hợp tác đầu tư	47.500.000.000	29.400.000.000
Cộng	1.211.276.115.169	936.478.933.196
Doanh thu với bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số 32.2	126.819.494.257	91.690.787.686

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
- Giá vốn hoạt động cung cấp dịch vụ, thương mại	982.659.588.895	741.091.808.856
- Giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản	16.477.318.422	76.534.397.496
Cộng	999.136.907.317	817.626.206.352

26. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	145.681.240.829	83.196.299.678
- Cổ tức nhận được	6.200.000.000	7.290.000.000
- Lãi hoạt động chuyển nhượng cổ phần	41.868.429.724	84.190.000.000
Cộng	193.749.670.553	174.676.299.678

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
- Chi phí lãi vay	14.923.028.785	2.265.848.074
- Lỗ từ hoạt động chuyển nhượng cổ phần	74.305.588.059	-
- Dự phòng cho khoản đầu tư	39.938.196.870	(41.190.784)
- Chi phí khác	12.000.000	-
Cộng	129.178.813.714	2.224.657.290

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

28. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
- Chi phí nhân viên	245.583.540	317.120.573
- Chi phí khác bằng tiền	1.554.378.424	-
Cộng	1.799.961.964	317.120.573

29. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
- Chi phí nhân viên quản lý	6.562.573.921	6.380.316.161
- Chi phí khấu hao TSCĐ	1.600.597.096	2.484.959.762
- Chi phí dịch vụ mua ngoài, chi phí bằng tiền khác	7.666.804.657	6.494.603.273
Cộng	15.829.975.674	15.359.879.196

30. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
- Chi phí nhân viên quản lý	8.077.270.157	7.210.348.903
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.733.892.556	2.562.715.446
- Chi phí dịch vụ mua ngoài, chi phí bằng tiền khác	1.006.674.543.982	823.530.141.772
Cộng	1.016.485.706.695	833.303.206.121

31. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	254.047.017.130	274.734.777.734
Các khoản điều chỉnh tăng	6.659.574.375	2.831.870.278
Phụ cấp HĐQT và BKS không chuyên trách	96.000.000	81.416.667
Chi phí không được trừ khác	6.563.574.375	2.750.453.611
Các khoản điều chỉnh giảm	-	7.290.000.000
Cổ tức	-	7.290.000.000
Tổng thu nhập chịu thuế trong năm	260.706.591.505	270.276.648.012
Lỗ tại Chi nhánh Hungary	(346.494.300)	(58.086.900)
Tổng thu nhập tính thuế trong năm	261.053.085.805	270.334.734.912
Thuế suất	20%	20%
Thuế TNDN phải trả ước tính	52.210.617.161	54.066.946.982
Chi phí thuế TNDN hiện hành	52.210.617.161	54.066.946.982

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

32. THÔNG TIN KHÁC VỀ BÊN LIÊN QUAN**32.1. THÔNG TIN CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Danh sách các bên liên quan là tổ chức của Công ty trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 bao gồm:

STT	Tên	Mối quan hệ
1	Công ty Cổ phần Đầu tư Thăng Long Phú Thọ	Công ty con
2	Chi nhánh Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long - Tại Hungary	Chi nhánh
3	Công ty TNHH Quốc tế TLG	Công ty con
4	Công ty TNHH Sử dụng Bất động sản RE-G	Công ty con
5	Công ty Cổ phần Bất động sản Hoa Anh Đào	Công ty con
6	Công ty Cổ phần Đầu tư Thời báo chứng khoán Việt Nam	Công ty liên kết đến ngày 17/12/2024
7	Công ty TNHH Điện tử và hàng gia dụng Hyundai Việt Nam	Công ty liên kết đến ngày 16/12/2024
8	Công ty Cổ phần Đầu tư bất động sản Hà Thành	Công ty liên kết đến ngày 20/12/2024
9	Công ty Cổ phần Đầu tư tòa nhà xanh công nghệ xanh TIG-HDE	Công ty liên kết đến ngày 17/12/2024
10	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
11	Công ty Cổ phần Điện gió Thăng Long - Hướng Sơn 1	Công ty liên kết đến ngày 18/12/2024
12	Công ty Cổ phần Điện gió Thăng Long - Hướng Sơn 2	Công ty liên kết đến ngày 16/12/2024
13	Công ty Cổ phần TIG Holdings	Công ty liên kết của Công ty con đến ngày 31/12/2024
14	Công ty Cổ phần Đầu tư Kim Lân	Công ty liên kết của Công ty con đến ngày 27/12/2024
15	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
16	Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch và Thương mại Cửa Tùng	Người đại diện là vợ Chủ tịch HĐQT
17	Công ty Cổ phần Quốc tế TIG Global	Công ty liên kết của Công ty con
18	Công ty Cổ phần phân phối HDE	Công ty liên kết của Công ty con
19	Công ty Cổ phần Sản xuất và Xuất Nhập Khẩu Hà Nội	Công ty liên kết của Công ty con

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

32. THÔNG TIN KHÁC VỀ BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)

32.1 THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)

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	Ông Nguyễn Viết 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 kiểm soát
8	Bà Hồ Thị Thu Hà	Thành viên ban kiểm soát
9	Ông Vũ Ngọc Anh	Thành viên ban kiểm soát
10	Bà Nguyễn Thị Thanh Hương	Kế toán trưởng
11	Bà Phạm Thị Mơ	Người phụ trách quản trị Công ty
	Từ ngày 11/11/2024	
12	Bà Hồ Thanh Hương	Vợ của Chủ tịch HĐQT

32.2 GIAO DỊCH VÀ SỐ DƯ CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Tên	Chức vụ	Năm 2024 VND	Năm 2023 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
Bà Đào Thị Thanh	Thành viên	509.698.200	582.340.300
Ông Nguyễn Viết Việt	Thành viên	48.000.000	48.000.000
Ông Dương Quang Trung	Thành viên	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 VND	Năm 2023 VND
Bà Nguyễn Thị Ánh Tuyết	Trưởng Ban Kiểm soát	48.000.000	48.000.000
Ông Vũ Ngọc Anh	Thành viên	24.000.000	22.733.333
Bà Hồ Thị Thu Hà	Thành viên	24.000.000	24.000.000
Ông Trần Xuân Đại Thắng	Thành viên	-	7.266.667

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

32. THÔNG TIN KHÁC VỀ BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)

32.2 GIAO DỊCH VÀ SỐ DƯ CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)

Giao dịch với bên liên quan (tiếp)

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Bán hàng cho bên liên quan	126.819.494.257	91.690.787.686
Công ty Cổ phần Đầu tư Thăng Long Phú Thọ	98.980.109.919	91.601.637.019
Công ty Cổ phần 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	-
Công ty Cổ phần Quốc tế TIG Global	15.976.921.248	-
Công ty Cổ phần Sản xuất và Xuất Nhập Khẩu Hà Nội	529.090.908	-
Bà Hồ Thanh Hương	11.066.372.182	-
Mua hàng từ bên liên quan	262.989.446.481	156.600.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Thời báo Chứng khoán Việt	469.800.000	156.600.000
Công ty Cổ phần Sản xuất và Xuất Nhập Khẩu Hà Nội	262.519.646.481	-
Doanh thu lãi cho vay	65.600.389.276	62.093.196.843
Công ty Cổ phần Đầu tư Thăng Long Phú Thọ	62.524.526.549	60.106.153.501
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
Giao dịch cho vay	11.382.500.000	10.470.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Thời báo Chứng khoán Việt Nam	11.382.500.000	10.470.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

32. THÔNG TIN KHÁC VỀ BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)

32.2 GIAO DỊCH VÀ SỐ DƯ CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)

Số dư với các bên liên quan

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Phải thu khách hàng	386.633.326	673.749.048
Công ty Cổ phần TIG Holdings	64.800.000	277.200.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Thời báo Chứng khoán Việt Nam	110.633.326	321.549.048
Công ty Cổ phần Đầu tư Tòa nhà Công nghệ xanh TIG-HDE	211.200.000	-
Công ty Cổ phần Sản xuất và Xuất nhập khẩu Hà Nội	-	75.000.000
Trả trước cho người bán	115.831.478	137.603.709.458
Công ty Cổ phần Sản xuất và Xuất nhập khẩu Hà Nội	115.831.478	137.603.709.458
Phải thu về cho vay	37.901.440.000	26.956.040.179
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
Người mua trả tiền trước	17.112.112.990	60.118.883.901
Công ty Cổ phần Sản xuất và Xuất nhập khẩu Hà Nội	264.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Thăng Long Phú Thọ	16.848.112.990	60.118.883.901
Phải trả người bán	1.456.600.000	938.820.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Thời báo Chứng khoán Việt Nam	1.456.600.000	938.820.000
Phải trả khác	16.900.364.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Thăng Long Phú Thọ	16.900.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Thời báo Chứng khoán Việt Nam	364.000	-
Phải thu khác	2.586.088.122	697.745.024.812
Công ty Cổ phần Đầu tư Thăng Long Phú Thọ	115.897.944	696.309.528.515
Công ty Cổ phần Đầu tư 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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

33. BÁO CÁO BỘ PHẬN

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	Thương mại	Dịch vụ khác	Tổng cộng toàn
	Bất động sản			Công ty
	VND	VND	VND	VND
KẾT QUẢ KINH DOANH				
Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	48.929.943.713	890.130.546.727	272.215.624.729	1.211.276.115.169
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	16.477.318.422	871.905.963.468	110.753.625.427	999.136.907.317
Lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh và cung cấp dịch vụ	32.452.625.291	18.224.583.259	161.461.999.302	212.139.207.852

34. SỰ KIỆN 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.

35. 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 (Công ty con) và Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Thể thao Molta, hai bên thống nhất 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 địa chỉ số 108 đường Nguyễn Trãi, phường Thượng Đình, quận Thanh Xuân, TP. Hà Nội.

Theo thỏa thuận này, để đảm bảo nghĩa vụ phân chia lợi nhuận đầu tư của Công ty Cổ phần Bất động sản Hoa Anh Đào, hai bên thống nhất phương án phân chia lợi nhuận dưới hình thức quy đổi thành sản phẩm tại Tháp B của dự án. Cụ thể, Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Thể thao Molta sẽ nhận toàn bộ diện tích xây dựng sàn thương mại – dịch vụ – văn phòng tầng 04 với tổng diện tích thương phẩm là 1.026 m², có giá trị định giá là 70.000.000.000 đồng (tương đương khoảng 68.226.120 đồng/m²), và một phần diện tích xây dựng sàn thương mại – dịch vụ – văn phòng tầng 03 là 732,8 m², với giá trị định giá là 50.000.000.000 đồng (tương đương khoảng 68.226.120 đồng/m²), cùng với diện tích để xe ô tô tương ứng theo quy chuẩn hiện hành đối với diện tích thương mại - dịch vụ - văn phòng trong tương lai.

Để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trên, các cổ đông của Công ty Cổ phần Bất động sản Hoa Anh Đào đã đồng ý sử dụng 65,7% vốn điều lệ công ty, tương ứng 23.000.000 cổ phần phổ thông trên tổng số 35.000.000 cổ phần làm tài sản đảm bảo cho việc phân chia lợi nhuận như đã cam kết.

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 RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc

ngày 31/12/2024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

36. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng kết thúc ngày 31/12/2023 của Công ty đã được kiểm toán.



Nguyễn Phúc Long
Chủ tịch Hội đồng quản trị

Nguyễn Thị Thanh Hương
Kế toán trưởng

Lê Thị Hoa
Người lập biểu

Hà Nội, ngày 14 tháng 04 năm 2025

KM UHY