

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

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



**NỘI DUNG**

	<b>Trang</b>
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO TÀI CHÍNH	
Bảng cân đối kế toán	4 – 7
Báo cáo kết quả kinh doanh	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	9
Thuyết minh Báo cáo tài chính	10 – 33

**BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC**

**THÔNG TIN CÔNG TY**

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

**Hội đồng Quản trị**

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

**Ban Giám đốc**

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

**Ban Kiểm soát**

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

**Kế toán tài chính**

Bà Nguyễn Thị Thanh Hương	Kế toán trưởng
---------------------------	----------------

**Trụ sở đăng ký** Tầng 8, tháp B Toà nhà Sông Đà, đường Phạm Hùng, phường Mỹ Đình 1, quận Nam Từ Liêm, TP Hà Nội

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

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

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

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

Tầng 8, tháp B Toà nhà Sông Đà, P. Mỹ Đình 1, Q. Nam Từ Liêm, Hà Nội

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

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

### Cam kết khác

Ban 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 tháng 11 năm 2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

### PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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



Thay mặt Ban Giám đốc

~~Đại diện pháp luật~~  
Nguyễn Phúc Long

Hà Nội, ngày 25 tháng 2 năm 2025

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG QUÝ 4 NĂM 2024

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: đồng

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>957.865.628.265</b>	<b>939.978.599.390</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	V.01	<b>278.452.012.209</b>	<b>294.741.367.179</b>
111	1. Tiền		77.452.012.209	87.741.367.179
112	2. Các khoản tương đương tiền		201.000.000.000	207.000.000.000
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	V.11	<b>299.227.884.788</b>	<b>171.500.000.000</b>
121	1. Chứng khoán kinh doanh			
122	2. Dự phòng giảm giá CK kinh doanh ( * )			
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		299.227.884.788	171.500.000.000
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>301.354.387.000</b>	<b>369.098.880.207</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	V.02	217.629.247.386	43.294.672.391
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	V.03	30.005.044.789	258.415.476.119
135	5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	V.04	46.128.160.100	35.371.066.687
136	6. Các khoản phải thu ngắn hạn khác	V.05	7.591.934.725	32.017.665.010
137	7. Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi (*)			
139	8. Tài sản thiếu chờ xử lý			
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	V.06	<b>78.512.116.536</b>	<b>104.184.676.388</b>
141	1. Hàng tồn kho		78.512.116.536	104.184.676.388
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)			
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>319.227.732</b>	<b>453.675.616</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	V.07	296.698.795	278.317.364
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ			140.528.488
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	V.14	22.528.937	34.829.764
154	4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ			
155	5. Tài sản ngắn hạn khác			
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>2.063.027.083.086</b>	<b>1.882.711.104.016</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>22.217.467.250</b>	<b>686.413.951.050</b>
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	V.02	2.382.184.000	2.382.184.000
212	2. Trả trước cho người bán dài hạn			
213	3. Vốn kinh doanh của các đơn vị trực thuộc			

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG QUÝ 4 NĂM 2024

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: đồng

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
215	5. Phải thu về cho vay dài hạn	V.04		
216	6. Phải thu dài hạn khác	V.05	19.835.283.250	684.031.767.050
219	7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)			
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>4.306.938.790</b>	<b>5.495.182.255</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	V.08	4.306.938.790	5.495.182.255
222	- Nguyên giá		25.117.908.982	24.572.259.891
223	- Giá trị hao mòn lũy kế(*)		-20.810.970.192	-19.077.077.636
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính			
225	- Nguyên giá			
226	- Giá trị hao mòn lũy kế(*)			
227	3. Tài sản cố định vô hình	V.09		
228	- Nguyên giá		305.000.000	305.000.000
229	- Giá trị hao mòn lũy kế(*)		-305.000.000	-305.000.000
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>			
231	- Nguyên giá			
232	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)			
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	V.10	<b>26.854.804.278</b>	<b>86.794.958.479</b>
241	1. Chi phí SXKD dở dang dài hạn		26.854.804.278	86.794.958.479
242	2. Chi phí Xây dựng cơ bản dở dang			
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	V.11	<b>2.009.593.163.100</b>	<b>1.103.712.424.754</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con		2.009.593.163.100	444.913.163.100
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh			649.055.379.104
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác			9.783.779.231
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn ( * )		-	(39.896.681)
255	5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn			
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>54.709.668</b>	<b>294.587.478</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	V.07	54.709.668	294.587.478
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại			
263	3. Thiết bị vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn			
268	4. Tài sản dài hạn khác			
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>3.020.892.711.351</b>	<b>2.822.689.703.406</b>

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG QUÝ 4 NĂM 2024

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: đồng

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>494.561.402.453</b>	<b>529.377.349.810</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>425.600.428.581</b>	<b>337.837.312.421</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	V.12	73.389.933.515	50.202.416.346
312	2. Người mua trả trước ngắn hạn	V.13	20.000.000.000	20.000.000.000
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	V.14	55.210.096.813	48.512.156.397
314	4. Phải trả công nhân viên		875.336.297	942.606.107
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	V.15	783.208.079	1.787.106.230
316	6. Phải trả nội bộ ngắn hạn			
317	7. Phải trả theo kế hoạch tiến độ HĐXD			
318	8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	V.18	50.947.356.682	
319	9. Phải trả ngắn hạn khác	V.16	17.977.946.950	9.976.477.096
320	10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	V.17	200.000.000.000	200.000.000.000
321	11. Dự phòng phải trả ngắn hạn			
322	12. Quỹ Khen thưởng phúc lợi		6.416.550.245	6.416.550.245
323	13. Quỹ Bình ổn giá			
324	14. Giao dịch mua bán lại Trái phiếu CP			
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>68.960.973.872</b>	<b>191.540.037.389</b>
331	1. Phải trả dài hạn người bán			
332	2. Người mua trả trước dài hạn	V.13	17.975.802.890	123.378.505.722
333	3. Chi phí phải trả dài hạn			
334	4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh			
335	5. Phải trả nội bộ dài hạn			
336	6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	V.18	2.366.086.182	23.490.189.167
337	7. Phải trả dài hạn khác	V.16		
338	8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	V.17	48.619.084.800	44.671.342.500
339	9. Trái phiếu chuyển đổi			
340	10. Cổ phiếu ưu đãi			
341	11. Thuế TNDN hoàn lại phải trả			
342	12. Dự phòng nợ phải trả dài hạn			
343	13. Quỹ phát triển khoa học công nghệ			

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG QUÝ 4 NĂM 2024

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: đồng

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
400	<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		2.526.331.308.898	2.293.312.353.596
410	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	V.19	2.526.331.308.898	2.293.312.353.596
411	1. Vốn góp của Chủ sở hữu		1.936.062.050.000	1.936.062.050.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		15.000.000.000	15.000.000.000
413	3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu			
414	4. Vốn khác của chủ sở hữu			
415	5. Cổ phiếu quỹ ( * )		-	-
416	6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản			
417	7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái			
418	8. Quỹ đầu tư phát triển		7.150.700.951	7.150.700.951
419	9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp đổi mới doanh nghiệp			
420	10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		1.065.033.362	1.065.033.362
421	11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		567.053.524.585	334.034.569.283
421a	LNST chưa p/phối lũy kế đến cuối kỳ trước		334.034.569.283	113.366.738.531
421b	LNST chưa phân phối kỳ này		233.018.955.302	220.667.830.752
422	12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản			
430	<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>			
431	1. Nguồn kinh phí			
432	2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ			
440	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		3.020.892.711.351	2.822.689.703.406



Lê Thị Hoa  
Người lập biểu

TP Hà Nội, ngày 25 tháng 2 năm 2025



Nguyễn Thị Thanh Hương  
Kế toán trưởng



Nguyễn Phúc Long  
Đại diện Pháp luật  
Chủ tịch HĐQT

## BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH RIÊNG

Quý 4 năm 2024

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 4 Năm nay	Năm trước	Lũy kế đầu năm đến cuối quý này Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	19	369.451.385.905	339.186.466.116	1.211.588.915.169	936.478.933.196
2. Các khoản giảm trừ	02	20	-	-	-	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	21	369.451.385.905	339.186.466.116	1.211.588.915.169	936.478.933.196
4. Giá vốn hàng bán	11	22	322.389.696.612	305.899.719.613	1.000.412.346.417	817.626.206.352
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		47.061.689.293	33.286.746.503	211.176.568.752	118.852.726.844
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	23	25.707.030.742	15.912.829.679	193.749.647.872	174.676.299.678
7. Chi phí tài chính	22	24	78.468.844.354	1.906.834.376	89.200.720.163	2.224.657.290
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		78.468.844.354	1.906.834.376	89.200.720.163	2.265.848.074
9. Chi phí bán hàng	25	25a	75.773.860	66.799.660	1.797.961.964	317.120.573
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	25b	5.883.061.928	5.882.381.099	15.818.500.474	15.359.879.196
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(11.658.960.107)	41.343.561.047	298.109.034.023	275.627.369.463
12. Thu nhập khác	31	26	(49.013)	-	95.282.013	-
13. Chi phí khác	32	27	219.783.113	106.785.738	5.128.392.290	892.591.729
14. Lợi nhuận khác	40		(219.832.126)	(106.785.738)	(5.033.110.277)	(892.591.729)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(11.878.792.233)	41.236.775.309	293.075.923.746	274.734.777.734
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	28	(2.183.662.222)	18.563.590.929	60.056.968.444	54.066.946.982
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
18. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		(9.695.130.011)	22.673.184.380	233.018.955.302	220.667.830.752



Lê Thị Hoa  
Người lập biểu  
TP Hà Nội, ngày 25 tháng 2 năm 2025



Nguyễn Thị Thanh Hương  
Kế toán trưởng



Nguyễn Phúc Long  
Chủ tịch HĐQT  
Đại diện Pháp luật

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Quý 4 Năm 2024  
(Theo phương pháp gián tiếp)

Đơn vị tính: đồng

Mã số	Chỉ tiêu	TM	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này Năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		293.075.923.746	274.734.777.734
	2. Điều chỉnh cho các khoản		66.150.685.296	(169.847.736.158)
02	- Khấu hao TSCĐ và BĐS đầu tư		1.733.892.556	2.562.715.446
03	- Các khoản dự phòng		(39.896.681)	(41.190.784)
05	- (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư		(24.744.030.742)	(174.676.299.678)
06	- Chi phí lãi vay		89.200.720.163	2.307.038.858
08	3. Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		359.226.609.042	104.887.041.576
09	- (Tăng)/giảm các khoản phải thu		580.170.651.893	(126.235.674.005)
10	- (Tăng)/giảm hàng tồn kho		85.612.714.053	18.587.447.385
11	- Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)		(39.940.498.686)	(345.387.302.425)
12	- (Tăng)/giảm chi phí trả trước		221.496.379	(114.095.308)
14	- Tiền lãi vay đã trả		(90.350.190.865)	(1.844.510.274)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(57.730.688.713)	(47.895.317.917)
17	- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh		-	-
20	Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh		837.210.093.103	(398.002.410.968)
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
21	1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		(545.649.091)	(1.066.363.636)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản		-	(175.065.000.000)
23	3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác		-	(311.113.163.100)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán công cụ nợ của đơn vị khác		-	500.850.000.000
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(905.840.841.665)	112.107.145.285
26	6. Tiền thu hồi tiền góp vốn vào đơn vị khác		48.939.300.383	125.712.618.549
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		(857.447.190.373)	
	Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		403.947.742.300	244.671.342.500
33	2. Tiền thu từ đi vay	VII.01	403.947.742.300	244.671.342.500
34	3. Tiền trả nợ gốc vay	VII.02	(400.000.000.000)	-
36	4. Cổ tức, lợi nhuận trả cho chủ sở hữu		3.947.742.300	244.671.342.500
40	Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính		3.947.742.300	244.671.342.500
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(16.289.354.970)	(27.618.449.919)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		294.741.367.179	322.359.817.098
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái		278.452.012.209	294.741.367.179
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ			



Lê Thị Hoa  
Người lập biểu  
TP Hà Nội, ngày 25 tháng 2 năm 2025



Nguyễn Thị Thanh Hương  
Kế toán trưởng



Nguyễn Phúc Long  
Đại diện Pháp luật  
Chủ tịch HĐQT

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng Báo cáo tài chính)

### I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

#### 1 Hình thức sở hữu vốn

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

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

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

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

#### 4 Chu kỳ kinh doanh thông thường

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

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

Trong hoạt động của Công ty không có đặc điểm đáng kể nào có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính riêng.

#### 6 Cấu trúc doanh nghiệp

##### 6.1 Các công ty con của công ty tính tại thời điểm 31/12/2024

Công ty	Nơi thành lập	Tỉ lệ sở hữu	Tỉ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty CP Đầu tư Thăng Long Phú Thọ	Phú Thọ	94,3%	94,3%	Dịch vụ lưu trú; Bất động sản....
Công ty cổ phần Bất động sản Hoa Anh Đào	Hà Nội	80%	80%	Kinh doanh Bất động sản....
CÔNG TY TNHH QUỐC TẾ TLG	Hungary	100%	100%	Kinh doanh Bất động sản....

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

## **6 Tuyên bố về khả năng so sánh**

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

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

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

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

### **1 Chế độ kế toán áp dụng**

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

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

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

## **VI CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

### **1 Công cụ tài chính**

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

#### ***Ghi nhận ban đầu***

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

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

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

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

#### ***Giá trị sau ghi nhận ban đầu***

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

### **2 Các giao dịch bằng ngoại tệ**

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

- Tỷ giá giao dịch thực tế;

- Tỷ giá ghi sổ kế toán.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **4.2 Chứng khoán kinh doanh**

Chứng khoán kinh doanh là chứng khoán do công ty nắm giữ cho mục đích kinh doanh tức là mua để bán lại. Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua cộng các chi phí liên quan trực tiếp. Sau ghi nhận ban đầu, chứng khoán được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh. Dự phòng được lập khi giá thị trường của chứng khoán kinh

doanh thấp hơn giá trị ghi sổ. Sau khi khoản dự phòng này được lập, nếu giá trị thị trường của chứng khoán kinh doanh tăng lên thì khoản dự phòng sẽ được hoàn nhập. Khoản dự phòng được hoàn nhập trong phạm vi không làm giá trị ghi sổ của các chứng khoán hiện có vượt quá giá trị ghi sổ khi giả định không có khoản dự phòng nào được ghi nhận.

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

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

#### **4.4 Các khoản cho vay**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **6 Nguyên tắc kế toán Hàng tồn kho**

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

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

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

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

## **7 Nguyên tắc kế toán Tài sản cố định và khấu hao tài sản cố định**

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

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

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

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

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

- Chi phí công cụ dụng cụ; Chi phí bảo hiểm..

- Chi phí sửa chữa thiết bị khai thác; Các chi phí khác

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

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

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

a. Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán (là đơn vị độc lập với người mua, gồm cả các khoản phải trả giữa công ty mẹ và công ty con, công ty liên doanh, liên kết).

b. Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ:

- Các khoản phải trả liên quan đến chi phí tài chính, như: khoản phải trả về lãi vay, cổ tức và lợi nhuận phải trả, chi phí hoạt động đầu tư tài chính phải trả;
- Các khoản phải trả không mang tính thương mại như phải trả do mượn tài sản, phải trả về tiền phạt, bồi thường, tài sản thừa chờ xử lý, phải trả về các khoản BHXH, BHYT, BHTN, KPCĐ...

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

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

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

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

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

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

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

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

### ***Doanh thu bán hàng:***

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

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

***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

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

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

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

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

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

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

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

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

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

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

#### ***Thu nhập khác***

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

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

### **13 Nguyên tắc kế toán Giá vốn**

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

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

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

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

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

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

#### **14 Nguyên tắc kế toán Chi phí tài chính**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

	<i>Đơn vị tính: đồng</i>	
	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
<b>01 . TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN</b>		
Tiền mặt	854.859.236	353.252.559
Tiền gửi thanh toán	76.597.152.973	87.388.114.620
Tiền gửi tiết kiệm	201.000.000.000	207.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>278.452.012.209</b>	<b>294.741.367.179</b>
<b>02 . PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG</b>	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
<b>a/ Ngắn hạn</b>	<b>217.629.247.386</b>	<b>43.294.672.391</b>
Công ty CP Thương Mại Sản Xuất Và Đầu Tư Hà Thành	11.913.318.816	13.774.400.574
Công ty CP PTDV và Địa ốc An Việt Homes	29.909.919.990	
Đặng Văn Giáp	60.000.000.000	
Phạm Thị Thu Nga		17.000.000.000
Trần Diệu Linh	49.000.000.000	9.000.000.000
Nguyễn Thị Như Hoa	22.922.000.000	
Vũ Thị Thanh Hải	30.988.000.000	
Các khách hàng khác	12.896.008.580	3.520.271.817
<b>b/ Dài hạn</b>	<b>2.382.184.000</b>	
Các khách hàng khác	2.382.184.000	2.382.184.000
<b>Cộng (a+b)</b>	<b>220.011.431.386</b>	<b>45.676.856.391</b>
<b>03 . TRẢ TRƯỚC NGƯỜI BÁN</b>	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
Công ty CP Thương Mại Sản Xuất Và Đầu Tư Hà Thành	6.975.456.983	11.975.456.983
Công ty CP sản xuất và Xuất Nhập Khẩu Hà Nội	115.831.478	137.603.709.458
Công ty CP Tư vấn- Xây dựng Hoàng Hùng	2.752.435.000	
Công ty CP BI-ME Thăng Long	3.999.167.524	
Công ty Cổ Phần đầu tư và thương mại Xuất Nhập Khẩu Thủ Đô		88.090.690.766
Các nhà cung cấp khác	16.162.153.804	20.745.618.912
<b>Cộng</b>	<b>30.005.044.789</b>	<b>258.415.476.119</b>

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

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

Phường Mỹ Đình, Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội

Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng

Quý 4 năm 2024

**04 . PHẢI THU VỀ CHO VAY**

Khoản mục	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	<b>46.128.160.100</b>		<b>35.371.066.687</b>	
Phạm Quang Tiến	1.000.000.000		1.000.000.000	
Các cá nhân khác			450.000.000	
Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển nông nghiệp Hà Nội (1)	6.000.000.000		6.000.000.000	
Cty CP ĐT Thời báo Chứng khoán Việt Nam	38.301.440.000		26.918.940.000	
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			138.306.408	
Công ty TNHH Kỹ thuật xây dựng Hà Nội	826.720.100		826.720.100	
<b>Cộng</b>	<b>46.128.160.100</b>		<b>35.371.066.687</b>	

(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 số tiền 6 tỷ đồng, lãi suất 8%/ năm . Trả lãi cuối kỳ. Mục đích vay là Nộp tiền thuê đất tại chợ Cầu Diễn và đầu tư xây dựng Chợ Cầu Diễn. Nguồn tiền trả nợ là từ nguồn thu của các hộ kinh doanh đang thuê địa điểm tại Chợ Cầu Diễn.

**05 . PHẢI THU KHÁC**

Khoản mục	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>7.591.934.725</b>		<b>32.017.665.010</b>	
Tạm ứng	479.973.080		479.973.080	
Lãi dự thu, cổ tức phải thu	7.027.851.407		31.223.121.048	
Phải thu lợi nhuận từ HTKD XD DA Vườn vua từ năm 2024				
Đặt cọc	15.000.000		15.000.000	
Phải thu khác	69.110.238		299.570.882	
<b>b) Dài hạn</b>	<b>19.835.283.250</b>		<b>684.031.767.050</b>	
Đặt cọc	5.413.433.000		5.416.934.000	
Phải thu dài hạn khác	11.081.389.250		7.428.222.050	
Hợp tác thực hiện Dự án Vườn Vua và Dự án Khu Nhà ở CBCNV Báo Kinh tế Đô thị	3.340.461.000		671.186.611.000	
<b>Cộng (a+b)</b>	<b>27.427.217.975</b>		<b>716.049.432.060</b>	

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

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

Phường Mỹ Đình, Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội

Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng

Quý 4 năm 2024

**06 . HÀNG TỒN KHO**

Khoản mục	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Nguyên vật liệu	637.798.119		918.936.379	
Công cụ dụng cụ			158.665.454	
Hàng hóa			39.164.805.008	
Hàng hóa bất động sản	15.806.792.784		22.066.928.784	
Chi phí SXKD dở dang	62.067.525.633		41.875.340.763	
<b>Cộng</b>	<b>78.512.116.536</b>		<b>104.184.676.388</b>	

**07 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC****a/ Ngắn hạn**

Chi phí trả trước khác

Số cuối kỳSố đầu năm

296.698.795

278.317.364

**b/ Dài hạn**

Công cụ, dụng cụ

54.709.668

294.587.478

**Cộng (a + b)****351.408.463****572.904.842****08 . TĂNG GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH (PHỤ LỤC 01 )****09 TĂNG GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**Khoản mụcBản quyền phát hànhNguyên giá

Số đầu năm

305.000.000

Số cuối kỳ

305.000.000

Hao mòn lũy kế

Số đầu năm

305.000.000

Tăng do trích khấu hao

Số cuối kỳ

305.000.000

Giá trị còn lại

Số đầu năm

Số cuối kỳ

**10 . TÀI SẢN DỒ DANG DÀI HẠN**

Khoản mục	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Chi phí SXKD dở dang	26.854.804.278		86.794.958.479	
<b>Cộng</b>	<b>26.854.804.278</b>		<b>86.794.958.479</b>	

**11 . ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (PHỤ LỤC 02)**

12 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>a/ Ngắn hạn</b>	<b>73.389.933.515</b>	<b>50.202.416.346</b>
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Trường Sinh Sơn La	6.548.371.896	6.548.371.896
Công ty CP Tư vấn Phát triển Kỹ thuật Xây dựng Minh Đức	4.145.062.305	4.726.977.605
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Công nghiệp ICIC	5.357.546.351	5.357.546.351
Công ty CP tư vấn xây dựng và thương mại Thành An	7.476.072.392	7.676.072.392
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Pidi	4.741.949.542	4.741.949.542
Các nhà cung cấp khác	45.120.931.029	21.151.498.560
<b>b/ Dài hạn</b>		
Các nhà cung cấp khác		
<b>Cộng (a+b)</b>	<b>73.389.933.515</b>	<b>50.202.416.346</b>

13 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>a/ Ngắn hạn</b>	<b>20.000.000.000</b>	<b>20.000.000.000</b>
Công ty CP MBLAND INVEST(*)	20.000.000.000	20.000.000.000
<b>b/ Dài hạn</b>	<b>17.975.802.890</b>	<b>123.378.505.722</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và XNK Thủ Đô		63.213.841.921
Công ty CP Đầu tư Thăng Long Phú Thọ	16.848.112.990	60.118.883.901
Khách hàng khác	1.127.689.900	45.779.900
<b>Cộng (a+b)</b>	<b>37.975.802.890</b>	<b>143.378.505.722</b>

14 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC	Số đầu năm	Số phải nộp	Số đã trả	Số cuối kỳ
<b>THUẾ PHẢI NỘP</b>	<b>48.512.156.397</b>	<b>181.169.777.930</b>	<b>174.459.536.687</b>	<b>55.210.096.813</b>
Thuế GTGT	1.315.568.869	118.745.671.371	114.271.436.721	5.789.803.519
Thuế TNDN	46.705.336.836	60.056.968.444	57.730.688.713	49.031.616.567
Thuế TNCN	491.250.692	2.337.359.284	2.439.933.249	388.676.727
Thuế khác	(34.829.764)	29.778.831	17.478.004	(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.

15 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
Chi phí lãi vay	28.659.000	1.178.129.702
Chi phí môi giới	282.124.473	452.376.528
Chi phí khác	472.424.606	
Chi phí xây dựng, chi phí thuê sever		156.600.000
<b>Cộng</b>	<b>783.208.079</b>	<b>1.787.106.230</b>

16 . PHẢI TRẢ KHÁC	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>17.977.946.950</b>	<b>9.976.477.096</b>

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

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

Phường Mỹ Đình, Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội

Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng

Quý 4 năm 2024

BHXX, BHYT, BHTN	41.776.368	27.137.059
Đặt cọc mua bán nhà liền kề Đại Mỗ		14.101.815
Phải trả khác	17.936.170.582	2.535.238.222
Phải trả thuế TNDN theo HĐ HTKD		7.400.000.000
<b>Cộng</b>	<b>17.977.946.950</b>	<b>9.976.477.096</b>
<b>17 . VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (PHỤ LỤC 03)</b>		
<b>18 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN</b>	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
Ngắn hạn		
Dự án Đại Mỗ	50.947.356.682	
<b>Cộng</b>	<b>50.947.356.682</b>	
	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
Dài hạn		
Dự án Đại Mỗ		21.124.102.985
Tòa nhà Viettel Quảng Ngãi	2.366.086.182	2.366.086.182
<b>Cộng</b>	<b>2.366.086.182</b>	<b>23.490.189.167</b>

**19 . VỐN CHỦ SỞ HỮU****19.1 Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu (Phụ lục 04)****19.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

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

<b>19.3 Các giao dịch về Vốn chủ sở hữu</b>	<b>Kỳ này</b>	<b>Kỳ trước</b>
Vốn góp đầu năm	1.936.062.050.000	1.760.064.850.000
Vốn góp tăng trong kỳ		
Vốn góp giảm trong kỳ		
Vốn góp cuối kỳ	1.936.062.050.000	1.760.064.850.000
<b>19.4 Cổ phiếu</b>	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	193.606.205	193.606.205
Số lượng cổ phiếu đã chào bán ra công chúng		
Cổ phiếu phổ thông	193.606.205	193.606.205
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
Cổ phiếu phổ thông	193.606.205	193.606.205
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành	10.000 đ/CP	10.000 đ/CP
<b>19.5 Các Quỹ của doanh nghiệp</b>	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
Quỹ Đầu tư phát triển	7.150.700.951	7.150.700.951
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	1.065.033.362	1.065.033.362
<b>Cộng</b>	<b>8.215.734.313</b>	<b>8.215.734.313</b>

THUYẾT MINH BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC

**VI TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH**

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

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

Phường Mỹ Đình, Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội

Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng

Quý 4 năm 2024

	Kỳ này	Kỳ trước
<b>01 . DOANH THU</b>		
Hoạt động cung cấp dịch vụ, thương mại	369.451.385.905	327.327.062.002
Hoạt động KD Bất động sản		11.859.404.114
<b>Cộng</b>	<b>369.451.385.905</b>	<b>339.186.466.116</b>
<b>02 . CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU</b>	Kỳ này	Kỳ trước
Hàng bán bị trả lại		
<b>Cộng</b>		
<b>03 . DOANH THU THUẦN</b>	Kỳ này	Kỳ trước
Hoạt động cung cấp dịch vụ, thương mại	369.451.385.905	327.327.062.002
Hoạt động KD Bất động sản		11.859.404.114
<b>Cộng</b>	<b>369.451.385.905</b>	<b>339.186.466.116</b>
<b>04 . GIÁ VỐN</b>	Kỳ này	Kỳ trước
Hoạt động cung cấp dịch vụ, thương mại	322.389.696.612	302.538.004.589
Hoạt động KD Bất động sản		3.361.715.024
<b>Cộng</b>	<b>322.389.696.612</b>	<b>305.899.719.613</b>
<b>05 . DOANH THU TÀI CHÍNH</b>	Kỳ này	Kỳ trước
Lãi tiền gửi, tiền cho vay, phí UTĐT	25.636.809.973	15.912.829.679
Lãi hoạt động hợp tác đầu tư		
Cổ tức nhận được		
Lãi hoạt động chuyển nhượng cổ phần	70.220.769	
<b>Cộng</b>	<b>25.707.030.742</b>	<b>15.912.829.679</b>
<b>06 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH</b>	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí lãi vay	78.468.844.354	1.906.834.376
<b>Cộng</b>	<b>78.468.844.354</b>	<b>1.906.834.376</b>
<b>07 . CHI PHÍ BÁN HÀNG</b>	Kỳ này	Kỳ trước
Tiền lương	75.773.860	66.799.660
<b>Cộng</b>	<b>75.773.860</b>	<b>66.799.660</b>
<b>08 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP</b>	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí tiền lương	2.043.287.763	2.375.492.700
Chi phí khấu hao	407.680.369	430.962.774
Chi phí mua ngoài, chi phí bằng tiền khác	2.959.669.190	3.075.925.625
<b>Cộng</b>	<b>5.410.637.322</b>	<b>5.882.381.099</b>
<b>10 . CHI PHÍ KHÁC</b>	Kỳ này	Kỳ trước
Chi tài trợ, từ thiện nhân đạo		

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

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

Phường Mỹ Đình, Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội

Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng

Quý 4 năm 2024

	Chi phí khác	219.783.113	106.785.738
	<b>Cộng</b>	<b>219.783.113</b>	<b>106.785.738</b>
<b>11</b>	<b>CHI PHÍ THUẾ TNDN</b>	<b>Kỳ này</b>	<b>Kỳ trước</b>
	Tổng thu nhập trước thuế (1)	-11.878.792.233	41.236.775.309
	Các khoản điều chỉnh tăng (2)	24.000.000	456.986.917
	<i>Phụ cấp HĐQT và BKS không chuyên trách</i>	24.000.000	24.000.000
	<i>Chi phí không được trừ khác</i>		432.986.917
	<b>Các khoản điều chỉnh giảm(3)</b>	<b>-936.481.122</b>	
	<b>Tổng thu nhập tính thuế (4=1+2-3)</b>	<b>-10.918.311.111</b>	<b>41.693.762.226</b>
	Thuế TNDN theo thuế suất phổ thông	-2.183.662.222	18.563.590.929
	Thuế TNDN nộp bổ sung		
	<b>Thuế TNDN phải nộp</b>	<b>-2.183.662.222</b>	<b>18.563.590.929</b>
<b>12</b>	<b>. CHI PHÍ SXKD THEO YẾU TỐ</b>	<b>Kỳ này</b>	<b>Kỳ trước</b>
	Chi phí nguyên vật liệu		
	Chi phí nhân công	2.119.061.623	2.442.292.360
	Chi phí khấu hao TSCĐ	407.680.369	430.962.772
	Chi phí dịch vụ mua ngoài, bằng tiền khác	325.349.365.804	308.975.645.240
	<b>Cộng</b>	<b>327.876.107.796</b>	<b>311.848.900.372</b>
<b>13</b>	<b>. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH</b>		<b>Giá trị ghi sổ kế toán</b>
<b>a)</b>	<b>Tài sản tài chính</b>	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
	Tiền và các khoản tương đương tiền	278.452.012.209	294.741.367.179
	Phải thu khách hàng	220.011.431.386	45.676.856.391
	Phải thu khác	27.427.217.975	716.049.432.060
	Phải thu về cho vay	46.128.160.100	35.371.066.687
	Đầu tư tài chính	2.308.821.047.888	1.275.212.424.754
	<b>Cộng</b>	<b>2.880.839.869.558</b>	<b>2.367.051.147.071</b>
<b>b)</b>	<b>Công nợ tài chính</b>	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
	Các khoản vay và nợ thuê tài chính	248.619.084.800	244.671.342.500
	Phải trả người bán	73.389.933.515	50.202.416.346
	Chi phí phải trả	783.208.079	1.787.106.230
	Phải trả khác	17.977.946.950	9.976.477.096
	<b>Cộng</b>	<b>340.770.173.344</b>	<b>306.637.342.172</b>

**Quản lý rủi ro tài chính**

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

**Quản lý rủi ro lãi suất**

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

#### Rủi ro tín dụng

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

#### Rủi ro thanh khoản

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

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

Chỉ tiêu	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Tổng cộng
<b>Số đầu năm</b>			
Phải trả người bán	50.202.416.346		50.202.416.346
Chi phí phải trả	1.787.106.230		1.787.106.230
Phải trả khác	9.976.477.096		9.976.477.096
Vay và nợ thuê tài chính	200.000.000.000	44.671.342.500	244.671.342.500
<b>Cộng</b>	<b>261.965.999.672</b>	<b>44.671.342.500</b>	<b>306.637.342.172</b>

Chỉ tiêu	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Tổng cộng
<b>Số cuối năm</b>			
Phải trả người bán	73.389.933.515		73.389.933.515
Chi phí phải trả	783.208.079		783.208.079
Phải trả khác	17.977.946.950		17.977.946.950
Vay và nợ thuê tài chính	200.000.000.000	48.619.084.800	248.619.084.800
<b>Cộng</b>	<b>292.151.088.544</b>	<b>48.619.084.800</b>	<b>340.770.173.344</b>

#### THÔNG TIN BỔ SUNG

#### VII . CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LCTT

	Kỳ này	Kỳ trước
<b>01 . Số tiền thực vay trong kỳ</b>		
Tiền vay theo các KU thông thường	403.947.742.300	200.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>403.947.742.300</b>	<b>200.000.000.000</b>
<b>02 . Số tiền đã thực trả gốc vay</b>		
Tiền trả nợ gốc vay theo các KU thông thường	400.000.000.000	2.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>400.000.000.000</b>	<b>2.000.000.000</b>

**VIII THÔNG TIN KHÁC****01 . SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN**

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán quý 3 năm 2024 đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính này.

**02 . NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ CÁC BÊN LIÊN QUAN****2.1 GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN****a) . Giao dịch bán**

<u>Tên công ty</u>	<u>Mối quan hệ</u>	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Công ty CP Đầu tư Thăng Long Phú Thọ	Công ty con	105.000.000	11.774.445.774
Công ty Cổ phần Thời báo Chứng Khoán Việt nam	Công ty liên kết	-	55.316.663
<b>Cộng</b>		<b>105.000.000</b>	<b>11.829.762.437</b>

**b) . Giao dịch lãi tài chính**

<u>Tên công ty</u>	<u>Mối quan hệ</u>	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Công ty CP Đầu tư Thăng Long Phú Thọ	Công ty con	14.161.277.072	
Công ty CP Đầu tư Thời báo Chứng khoán Việt Nam	Công ty liên kết	868.865.543	610.654.310
<b>Cộng</b>		<b>15.030.142.615</b>	<b>610.654.310</b>

**2.2 . SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN****a . Nợ phải thu**

<u>Tên công ty</u>	<u>Mối quan hệ</u>	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty CP Đầu tư Thăng Long Phú Thọ	Công ty con		
Công ty CP Đầu tư Thời báo Chứng khoán Việt Nam	Công ty liên kết	110.633.326	321.549.048
<b>Cộng</b>		<b>110.633.326</b>	<b>321.549.048</b>

**b) . Nợ phải thu về cho vay**

<u>Tên công ty</u>	<u>Mối quan hệ</u>	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty CP Đầu tư thời báo chứng khoán Việt Nam	Công ty liên kết	38.301.440.000	26.918.940.000
<b>Cộng</b>		<b>38.301.440.000</b>	<b>26.918.940.000</b>

**c) . Nợ phải trả - Người mua trả trước**

<u>Tên công ty</u>	<u>Mối quan hệ</u>	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty CP Đầu tư Thăng Long Phú Thọ	Công ty con	16.848.112.990	60.118.883.901
<b>Cộng</b>		<b>16.848.112.990</b>	<b>60.118.883.901</b>

**d) . Nợ phải thu khác**

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

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

Phường Mỹ Đình, Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội

Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng

Quý 4 năm 2024

Tên công ty	Mối quan hệ	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty CP Đầu tư Thăng Long Phú Thọ	Công ty con	115.897.944	696.309.529.515
Công ty CP Đầu tư thời báo chứng khoán Việt Nam	Công ty liên kết	2.470.190.178	1.431.315.666
<b>Cộng</b>		<b>2.586.088.122</b>	<b>697.740.845.181</b>

**3 . THU NHẬP BAN TỔNG GIÁM ĐỐC,  
HĐQT, BAN KIỂM SOÁT**

Tổng thu nhập của HĐQT và Ban Giám đốc

Tổng Thu nhập của Ban Kiểm soát

**Cộng**

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

**4 . BÁO CÁO BỘ PHẬN (PHỤ LỤC 05)**

**6 . SỐ LIỆU SO SÁNH**

Số liệu so sánh cho các chỉ tiêu của Bảng Cân đối kế toán Quý 4 năm 2024 là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 của công ty đã được kiểm toán;

Số liệu so sánh cho các chỉ tiêu của Báo cáo lưu chuyển tiền tệ Quý 4 năm 2024, Báo cáo kết quả kinh doanh Quý 4 năm 2024 là số liệu trên Báo cáo tài chính quý 4/2023 của công ty.


**Lê Thị Hoa****Người lập biểu**

TP Hà Nội, ngày 25 tháng 2 năm 2025


**Nguyễn Thị Thanh Hương****Kế toán trưởng****Nguyễn Phúc Long****Đại diện Pháp luật****Chủ tịch HĐQT**

**PHỤ LỤC SỐ 01**

**08 TĂNG GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

Đơn vị tính: VND

T	Chỉ tiêu	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng cộng tài sản cố định hữu hình
I	Nguyên giá TSCĐ				
1	Số đầu năm	-	24.042.331.818	529.928.073	24.572.259.891
2	Tăng trong kỳ - Do mua sắm	-	545.649.091 545.649.091	-	545.649.091 545.649.091
3	Giảm trong kỳ - Do thanh lý	-	-	-	-
4	Số cuối kỳ	-	24.587.980.909	529.928.073	25.117.908.982
II	Hao mòn TSCĐ				
1	Số đầu năm	-	18.547.149.563	529.928.073	19.077.077.636
2	Tăng trong kỳ - Do trích khấu hao TSCĐ	-	1.733.892.556 1.733.892.556	-	1.733.892.556 1.733.892.556
3	Giảm trong kỳ - Do thanh lý	-	-	-	-
4	Số cuối kỳ	-	20.281.042.119	529.928.073	20.810.970.192
III	Giá trị còn lại				
1	Số đầu năm	-	5.495.182.255	-	5.495.182.255
2	Số cuối kỳ	-	4.306.938.790	-	4.306.938.790



17 VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH		PHỤ LỤC SỐ 03					
CHỈ TIÊU		Số cuối kỳ		Phát sinh trong kỳ		Số đầu năm	
		Giá trị	Số có khả năng trả	Vay vào	Trả nợ vay	Giá trị	Số có khả năng trả
VAY NGẮN HẠN							
1	Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín	200.000.000.000	200.000.000.000	400.000.000.000	400.000.000.000	200.000.000.000	200.000.000.000
VAY DÀI HẠN							
2	Bà Nguyễn Thị Thu Thùy	48.619.084.800	48.619.084.800	3.947.742.300		44.671.342.500	44.671.342.500
Cộng		248.619.084.800	248.619.084.800	403.947.742.300	400.000.000.000	244.671.342.500	244.671.342.500

**19.1 - BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**PHỤ LỤC SỐ 03**

Chỉ tiêu	Vốn chủ sở hữu	Thặng dư Vốn cổ phần	Quỹ Khác thuộc vốn chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế	Tổng cộng
<b>Năm trước</b>						
1. Số dư đầu năm	1.760.064.850.000	15.000.000.000	1.065.033.362	7.150.700.951	289.363.938.531	2.072.644.522.844
2. Số tăng trong năm	175.997.200.000				220.667.830.752	220.667.830.752
- Tăng vốn	175.997.200.000					175.997.200.000
- Lãi(Lỗ) năm nay					220.667.830.752	220.667.830.752
3. Số giảm trong năm					-175.997.200.000	-175.997.200.000
- Phân phối lợi nhuận					-175.997.200.000	-175.997.200.000
4. Số cuối năm	1.936.062.050.000	15.000.000.000	1.065.033.362	7.150.700.951	334.034.569.283	2.293.312.353.596
<b>Năm nay</b>						
1. Số dư đầu năm	1.936.062.050.000	15.000.000.000	1.065.033.362	7.150.700.951	334.034.569.283	2.293.312.353.596
2. Số tăng trong kỳ					233.018.955.302	233.018.955.302
- Tăng vốn trong kỳ						
- Lãi(Lỗ) kỳ này					233.018.955.302	233.018.955.302
3. Số giảm trong kỳ						
- Phân phối lợi nhuận						
4. Số cuối kỳ	1.936.062.050.000	15.000.000.000	1.065.033.362	7.150.700.951	567.053.524.585	2.526.331.308.898

VIII.04 - BÁO CÁO BỘ PHẬN

PHỤ LỤC SỐ 04  
Đơn vị tính: đồng

Báo cáo theo lĩnh vực kinh doanh

TT	Năm nay	Kinh doanh và Môi giới BĐS	Thương mại	Dịch vụ khác	Tổng bộ phận đã báo cáo	Loại trừ	Tổng cộng toàn DN
1	Doanh thu bán hàng ra bên ngoài	0	368.500.101.869	951.284.036	369.451.385.905		369.451.385.905
2	Doanh thu bán hàng cho các bộ phận khác				0		0
3	Khấu hao và chi phí phân bổ	-	321.676.233.585	713.463.027	322.389.696.612		322.389.696.612
4	Khấu hao và chi phí không phân bổ						5.958.835.788
5	Tổng cộng chi phí(3+4)	0	321.676.233.585	713.463.027	322.389.696.612		328.348.532.400
6	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	0	46.823.868.284	237.821.009	47.061.689.293		41.102.853.505
7	Tổng chi phí đã phát sinh mua sắm TSCĐ không phân bổ						545.649.091
8	Tài sản bộ phận không phân bổ						3.020.892.711.351
9	Nợ phải trả bộ phận không phân bổ						494.561.402.453

Cho mục đích trình bày báo cáo riêng: Công ty không lập Báo cáo Bộ phận theo Khu vực địa lý vì hoạt động tập trung tại một địa bàn