

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN
ĐẦU TƯ THĂNG LONG

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét
cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025



MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 3
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	4 - 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	6 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	9 - 10
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	11 - 48

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025.

THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 0101164614, đăng ký lần đầu ngày 27/07/2001 và thay đổi lần thứ 32 ngày 06/06/2025 do Sở Tài chính thành phố Hà Nội cấp.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch chứng khoán thành phố Hà Nội với mã chứng khoán TIG. Tổng số lượng cổ phiếu đang lưu hành là 193.606.205 cổ phiếu.

CÁC THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc trong kỳ kế toán và cho đến thời điểm lập báo cáo này gồm:

Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ
Ông Nguyễn Phúc Long	Chủ tịch HĐQT
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 kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ
Bà Nguyễn Thị Ánh Tuyết	Trưởng Ban Kiểm soát
Bà Hồ Thị Thu Hà	Thành viên
Ông Vũ Ngọc Anh	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/ miễn nhiệm
Ông Hồ Ngọc Hải	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 13/05/2025
	Quyền Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 13/05/2025
Bà Đào Thị Thanh	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Minh Quân	Phó Tổng Giám đốc	

Đại diện pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty từ ngày 01/01/2025 đến ngày 13/05/2025 là ông Nguyễn Phúc Long – Chủ tịch Hội đồng quản trị, từ ngày 13/05/2025 cho đến thời điểm lập báo cáo này là ông Nguyễn Phúc Long – Chủ tịch Hội đồng quản trị và ông Hồ Ngọc Hải – Tổng Giám đốc.

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Quốc tế được chỉ định là kiểm toán viên thực hiện soát xét Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025 của Công ty.

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, 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;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính riêng hay không;
- Lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ tuân thủ chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

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

CAM KẾT VỀ CÔNG BỐ THÔNG TIN

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Thủ tướng Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật chứng khoán và 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 hướng dẫn về việc công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán, Thông tư số 68/2024/TT-BTC ngày 18/09/2024 và Thông tư 18/2025/TT – BTC ngày 26/4/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư quy định về giao dịch chứng khoán trên hệ thống giao dịch chứng khoán; bù trừ và thanh toán giao dịch chứng khoán; hoạt động của công ty chứng khoán và công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.


PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm. Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty tại thời điểm ngày 30 tháng 06 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ THĂNG LONG

Tháp B, tòa nhà Sông Đà, đường Phạm Hùng, phường Tử Liêm, thành phố Hà Nội

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.

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



Ông Nguyễn Phúc Long

Chủ tịch Hội đồng quản trị

Hà Nội, ngày 25 tháng 08 năm 2025

Số: 0807/2025/BCSXHN/IAV

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long (sau đây gọi tắt là "Công ty") được lập ngày 25 tháng 08 năm 2025, từ trang 06 đến trang 48, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của đơn vị tại ngày 30/06/2025 và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2024 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long đã được soát xét bởi Kiểm toán viên của Công ty kiểm toán khác. Kiểm toán viên đưa ra kết luận chấp nhận toàn phần đối với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm vào ngày 29/08/2024.

Báo cáo tài chính hợp nhất năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long đã được kiểm toán bởi Kiểm toán viên của Công ty kiểm toán khác. Kiểm toán viên đưa ra ý kiến kiểm toán ngoại trừ đối với Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm vào ngày 14/04/2025. Cơ sở ý kiến kiểm toán ngoại trừ như sau:

+ 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 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. Việc xác nhận tỷ lệ sở hữu tại thời điểm ngày 31/12/2024 là 94,3% được thực hiện trong khi các hợp đồng điều chỉnh được ký kết vào tháng 02/2025. Do đó, chúng tôi không thể đánh giá về tính hợp lý của giao dịch trên cũng như ảnh hưởng của vấn đề này liên quan đến Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 của Công ty.

+ Trong năm 2024, Công ty có doanh thu từ hoạt động bán hàng thương mại (thép, hàng gia dụng) với lợi nhuận gộp là 801 triệu đồng. Tuy nhiên, Kiểm toán viên không thu thập các tài liệu liên quan đến giao dịch thương mại không thể hiện rõ quy cách của sản phẩm, chất lượng hàng hóa cũng như phương thức giao nhận.



NGUYỄN PHƯƠNG THÚY

Phó Giám đốc

Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 4567-2022-283-1

Thay mặt và đại diện cho

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ QUỐC TẾ

Hà Nội, ngày 25 tháng 08 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025

TÀI SẢN	Mã số	TM	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		2.012.359.043.882	2.039.611.653.912
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	197.480.941.115	287.232.418.064
1. Tiền	111		42.450.941.115	86.051.811.861
2. Các khoản tương đương tiền	112		155.030.000.000	201.180.606.203
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		456.965.734.079	247.760.899.620
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	4.2	456.965.734.079	247.760.899.620
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		866.114.459.595	1.027.255.145.603
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	339.769.519.659	536.696.230.981
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	66.402.839.610	73.513.933.708
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	4.5	420.456.720.100	344.361.609.100
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.6	45.870.611.321	72.683.371.814
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.7	(6.385.231.095)	-
IV. Hàng tồn kho	140		480.246.121.655	467.002.117.860
1. Hàng tồn kho	141	4.8	480.246.121.655	467.002.117.860
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		11.551.787.438	10.361.072.765
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.9	2.689.851.581	2.373.422.845
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		1.146.399.151	4.881.101.079
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	4.20	7.715.536.706	3.106.548.841
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		2.092.735.013.835	2.033.789.899.625
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		571.159.368.080	477.309.506.962
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	4.3	2.382.184.000	2.382.184.000
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212	4.4	368.654.662.430	305.819.801.312
3. Phải thu dài hạn khác	216	4.6	200.122.521.650	169.107.521.650
II. Tài sản cố định	220		136.427.845.101	141.111.725.368
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.13	136.427.845.101	141.111.725.368
- Nguyên giá	222		221.357.452.174	218.865.336.409
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(84.929.607.073)	(77.753.611.041)
2. Tài sản cố định vô hình	227	4.10	-	-
- Nguyên giá	228		1.131.846.500	445.790.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.131.846.500)	(445.790.000)
III. Bất động sản đầu tư	230	4.11	78.335.066.530	78.335.066.530
- Nguyên giá	231		116.761.052.620	116.761.052.620
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(38.425.986.090)	(38.425.986.090)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		266.482.356.037	272.663.177.091
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	4.12	-	26.854.804.278
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.12	266.482.356.037	245.808.372.813
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		413.130.492.393	413.127.657.100
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	4.14	281.652.835.293	281.650.000.000
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	4.14	27.544.244.000	27.544.244.000
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	4.2	103.933.413.100	103.933.413.100
VI. Tài sản dài hạn khác	260		627.199.885.694	651.242.766.574
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.9	26.016.206.235	28.670.433.438
2. Lợi thế thương mại	269		601.183.679.459	622.572.333.136
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		4.105.094.057.717	4.073.401.553.537

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		1.966.872.589.543	1.978.649.223.055
I. Nợ ngắn hạn	310		973.763.268.506	1.110.670.874.041
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.15	170.255.818.030	101.620.053.071
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.16	31.047.775.847	29.994.771.184
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.20	77.191.051.422	289.360.113.924
4. Phải trả người lao động	314		4.564.174.468	5.373.503.259
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.17	71.387.190.643	60.363.723.542
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	4.18	30.196.929.864	70.318.607.686
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.19	142.464.530.175	183.310.769.448
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.21	439.325.456.710	363.912.781.682
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		913.791.102	-
10. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		6.416.550.245	6.416.550.245
II. Nợ dài hạn	330		993.109.321.037	867.978.349.014
1. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	4.16	-	1.127.689.900
2. Chi phí phải trả dài hạn	333	4.17	293.203.661	293.203.661
3. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	4.18	293.736.659.131	312.866.305.843
4. Phải trả dài hạn khác	337	4.19	130.120.000.000	119.552.238.400
5. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	4.21	568.959.458.245	434.138.911.210
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		2.138.221.468.174	2.094.752.330.482
I. Vốn chủ sở hữu	410	4.22	2.138.221.468.174	2.094.752.330.482
1. 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
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		15.000.000.000	15.000.000.000
3. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		26.521.360	-
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		7.150.700.951	7.150.700.951
5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		1.065.033.362	1.065.033.362
6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		79.303.714.052	36.069.757.597
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		35.928.551.802	345.138.550.690
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		43.375.162.250	(309.068.793.093)
7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		99.613.448.449	99.404.788.572
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		4.105.094.057.717	4.073.401.553.537

Người lập biểu

Nguyễn Thị Minh Thương

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Thanh Hương

Chủ tịch Hội đồng quản trị

Nguyễn Phúc Long

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 25 tháng 08 năm 2025



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025

Chỉ tiêu	Mã số	TM	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.1	639.519.487.733	718.025.130.208
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		639.519.487.733	718.025.130.208
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	549.169.450.888	593.217.174.991
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		90.350.036.845	124.807.955.217
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	35.879.297.564	74.795.255.748
7. Chi phí tài chính	22	5.4	13.053.147.265	7.656.559.227
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		12.862.365.952	7.654.277.401
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		2.835.293	77.560.603
9. Chi phí bán hàng	25	5.5	389.561.684	7.102.082.356
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.6	52.882.615.672	11.811.625.103
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25)}	30		59.906.845.081	173.110.504.882
12. Thu nhập khác	31	5.7	3.691.632.100	514.438.954
13. Chi phí khác	32	5.8	3.727.882.959	3.644.596.512
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(36.250.859)	(3.130.157.558)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		59.870.594.222	169.980.347.324
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.9	17.137.761.391	48.404.679.026
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		42.732.832.831	121.575.668.298
- LNST của cổ đông của công ty mẹ	61		43.375.162.250	118.165.429.808
- LNST của cổ đông không kiểm soát	62		(642.329.419)	3.410.238.490
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	5.10	224	610
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	5.10	99	555

Người lập biểu

Nguyễn Thị Minh Thương

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Thanh Hương



Chủ tịch Hội đồng quản trị

Nguyễn Phúc Long

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 25 tháng 08 năm 2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025

(theo phương pháp gián tiếp)

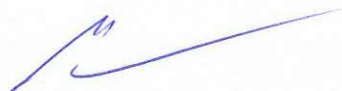
Chỉ tiêu	Mã số	TM	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		59.870.594.222	169.980.347.324
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		37.988.547.990	7.297.893.455
- Các khoản dự phòng	03		7.299.022.197	2.281.826
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(35.812.923.742)	(74.527.538.748)
- Chi phí lãi vay	06		12.173.719.210	7.654.277.401
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		81.518.959.877	110.407.261.258
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		131.923.553.248	503.839.462.341
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(25.015.755.541)	70.292.515.802
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		(172.491.767.293)	(782.371.012.777)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(3.169.747.098)	1.658.187.984
- Tăng giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(11.114.957.706)	(8.746.457.321)
- Thuế TNDN đã nộp	15		(2.530.084.501)	(57.325.975.642)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(879.799.014)	(162.246.018.355)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(20.191.690.339)	(2.135.158.141)
0. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(422.393.788.256)	(45.000.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24		59.004.449.000	37.800.000.000
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(13.459.061.895)	-
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	162.900.000.000
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được	27		29.401.743.625	51.287.710.508
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(367.638.347.865)	204.852.552.367

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025

(theo phương pháp gián tiếp)

Chỉ tiêu	MS	TM	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ đi vay	33	6.1	585.072.989.735	208.499.979.637
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	6.2	(306.891.033.242)	(241.248.437.414)
I Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		278.181.956.493	(32.748.457.777)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		(90.336.190.386)	9.858.076.235
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		287.232.418.064	298.966.521.959
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		584.713.437	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70		197.480.941.115	308.824.598.194



Người lập biểu

Nguyễn Thị Minh Thương



Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Thanh Hương



Chủ tịch Hội đồng quản trị

Nguyễn Phúc Long

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 25 tháng 08 năm 2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các báo cáo tài chính kèm theo.

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**1.1 Hình thức sở hữu vốn**

Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 0101164614, đăng ký lần đầu ngày 27/07/2001 và thay đổi lần thứ 32 ngày 06/06/2025 do sở Tài chính thành phố Hà Nội cấp.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch chứng khoán thành phố Hà Nội với mã chứng khoán TIG. Tổng số lượng cổ phiếu đang lưu hành là 193.606.205 cổ phiếu.

Công ty có trụ sở chính tại tầng 8, tháp B, tòa nhà Sông Đà, đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 là 417 người (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 447 người).

1.2 Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là: Bất động sản, đầu tư tài chính, xây dựng, khai khoáng, thiết kế, tư vấn, thương mại dịch vụ, truyền thông.

1.3 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng ngoại trừ một số công trình đặc thù của hoạt động xây lắp có thời gian trên 12 tháng.

1.4 Đặc điểm hoạt động của Công ty trong kỳ có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Trong kỳ kế toán 06 tháng kết thúc tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, không có hoạt động nào có ảnh hưởng đáng kể đến các chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty

1.5 Cấu trúc công ty

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

Tại ngày 30/06/2025, Công ty có các Công ty con như sau:

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết
Công ty CP Đầu tư Thăng Long Phú Thọ	Phú Thọ	Kinh doanh bất động sản; Dịch vụ lưu trú	94,30%	94,30%
Công ty CP Bất động sản Hoa Anh Đào	Hà Nội	Kinh doanh bất động sản	80,00%	80,00%
Công ty TNHH Quốc tế TLG (*)	Hungary	Kinh doanh bất động sản	100,00%	100,00%
Công ty TNHH Sử dụng Bất động sản RE-G (**)	Hungary	Kinh doanh bất động sản	100,00%	100,00%

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

(*) 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 01-09-702125 cấp tại Hungary lần đầu ngày 14/01/2002 và xác nhận bắt đầu là thành viên của Công ty kể từ ngày 31/10/2023. Tuy nhiên, tới thời điểm lập báo cáo này Công ty chưa hoàn thành Giấy chứng nhận đầu tư ra nước ngoài do Bộ Kế hoạch Đầu tư cấp. Do đó, Công ty đang thực hiện góp vốn vào REG thông qua chi nhánh của Công ty tại Hungary.

Tại ngày 30/06/2025, Công ty có 4 Công ty liên kết gián tiếp (Khoản đầu tư vào Công ty liên kết gián tiếp thông qua Công ty Cổ phần Bất động sản Hoa Anh Đào) như sau:

Stt	Tên công ty	Tỷ lệ lợi ích (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Hoạt động kinh doanh chính
1	Công ty CP Đầu tư Phát triển Bất động sản và Năng lượng tái tạo Việt Nam	19,08%	23,85%	Kinh doanh bất động sản; Tư vấn, môi giới, đấu giá, bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất...
2	Công ty CP Quốc tế TIG Global	19,20%	24,00%	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất, kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất
3	Công ty CP Phân phối HDE	19,20%	24,00%	Phân phối các sản phẩm trong lĩnh vực điện tử gia dụng, điện lạnh ...
4	Công ty CP Sản xuất và Xuất nhập khẩu Hà Nội	17,92%	22,40%	Xuất nhập khẩu các mặt hàng gia dụng, các sản phẩm điện lạnh ...

1.6 Tuyên bố về khả năng so sánh trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Số liệu trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025 so sánh được với số liệu tương ứng của số liệu cùng kỳ năm trước.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ VÀ KỲ KẾ TOÁN

2.1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

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

2.2. Giả định hoạt động liên tục

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

2.3. Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 hợp nhất giữa niên độ yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán. 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.

3.2 Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty và báo cáo tài chính giữa niên độ của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho đến ngày 30 tháng 06 hàng kỳ. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

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

Trong trường hợp cần thiết, báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con là giống nhau.

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

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu (chi tiết xem nội dung trình bày dưới đây) và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

3.3 Đầu tư vào công ty liên kết

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

Kết quả hoạt động kinh doanh, tài sản và công nợ của các công ty liên kết được hợp nhất trong báo cáo tài chính theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Các khoản góp vốn liên kết được trình bày trong Bảng cân đối kế toán theo giá gốc được điều chỉnh theo những thay đổi trong phần vốn góp của Công ty vào phần tài sản thuần của công ty liên kết sau ngày mua khoản đầu tư. Các khoản lỗ của công ty liên kết vượt quá khoản góp vốn của Công ty tại công ty liên kết đó (bao gồm bất kể các khoản góp vốn dài hạn mà về thực chất tạo thành đầu tư thuần của Công ty tại công ty liên kết đó) không được ghi nhận.

Trong trường hợp một công ty thành viên của Công ty thực hiện giao dịch với một công ty liên kết với Công ty, lãi/lỗ chưa thực hiện tương ứng với phần góp vốn của Công ty vào công ty liên kết, được loại trừ khỏi báo cáo tài chính hợp nhất.

3.4 Lợi thế thương mại

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

Lợi thế thương mại có được từ việc mua công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được tính vào giá trị ghi sổ của công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát. Lợi thế thương mại từ việc mua các công ty con được trình bày riêng như một loại tài sản trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

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

3.5 Lãi giao dịch mua rẻ

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

3.6 Các giao dịch bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty (USD) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán;
- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch; và
- Giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả) được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thực hiện thanh toán.

Tỷ giá sử dụng để đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính được xác định theo nguyên tắc sau:

- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch; và
- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh.

Để phục vụ mục đích hợp nhất báo cáo tài chính, tài sản và công nợ liên quan đến hoạt động của Công ty tại nước ngoài (bao gồm cả số liệu so sánh) được chuyển đổi sang đơn vị tiền tệ của báo cáo theo tỷ giá tại ngày kết thúc niên độ kế toán. Các khoản thu nhập và chi phí (bao gồm cả số liệu so sánh) được chuyển đổi theo tỷ giá bình quân của kỳ báo cáo trừ khi tỷ giá này có biến động lớn trong kỳ, trong trường hợp đó sẽ áp dụng tỷ giá tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Chênh lệch tỷ giá hối đoái, nếu có, sẽ được phân loại vào nguồn vốn chủ sở hữu và được ghi nhận vào khoản mục "Chênh lệch tỷ giá hối đoái". Chênh lệch tỷ giá được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ chấm dứt hoạt động tại nước ngoài của Công ty.

Lợi thế thương mại và các điều chỉnh giá trị hợp lý phát sinh khi Công ty thực hiện hoạt động tại nước ngoài được kế toán như tài sản và nợ phải trả liên quan đến hoạt động tại nước ngoài và được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày kết thúc hoạt động này.

3.7 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

3.8 Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn của Công ty là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

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

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

Các khoản cho vay

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi các khoản cho vay của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

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

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

Khoản đầu tư vào công cụ vốn các đơn vị khác được phản ánh theo nguyên giá trừ các khoản dự phòng giảm giá đầu tư.

3.9 Các khoản phải thu

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ 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, 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.

3.10 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán 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.

3.11 Tài sản cố định hữu hình

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 hình thành do mua sắm bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Đối với tài sản cố định hình thành do đầu tư xây dựng cơ bản theo phương thức giao thầu hoặc tự xây dựng và sản xuất, nguyên giá là giá quyết toán công trình xây dựng theo quy chế quản lý đầu tư và xây dựng hiện hành, các chi phí khác có liên quan trực tiếp và lệ phí trước bạ (nếu có). Trường hợp dự án đã hoàn thành và đưa vào sử dụng nhưng quyết toán chưa được phê duyệt, nguyên giá tài sản cố định được ghi nhận theo giá tạm tính trên cơ sở chi phí thực tế đã bỏ ra để có được tài sản cố định. Nguyên giá tạm tính sẽ được điều chỉnh theo giá quyết toán được các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng.

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính phù hợp với quy định tại Thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại Thông tư 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 và Thông tư 28/2017/TT-BTC ngày 12/04/2017 về hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định. Chi tiết như sau:

	<u>Số năm</u>
Nhà cửa vật kiến trúc	05 – 25
Máy móc thiết bị	03 - 10
Phương tiện vận tải truyền dẫn	06 - 10
Thiết bị văn phòng quản lý	05 – 08
Tài sản cố định khác	05 - 20

Các khoản lãi, lỗ phát sinh khi thanh lý, bán tài sản là chênh lệch giữa thu nhập từ thanh lý và chi phí thanh lý tài sản và được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

3.12 Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô 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. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định vô hình của Công ty bao gồm:

Bản quyền, bằng sáng chế và thương hiệu

Nguyên giá của bản quyền tác giả, bằng sáng chế, thương hiệu mua lại từ bên thứ ba bao gồm giá mua, thuế mua hàng không được hoàn lại và chi phí đăng ký. Bản quyền tác giả, bằng sáng chế và thương hiệu được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 08 năm.

Chương trình phần mềm

Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hoá. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 03 năm.

3.13 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích kinh doanh bất động sản, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí xây dựng và các chi phí có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

3.14 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty hay thuê tài chính được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

3.15 Chi phí trả trước

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 không quá 03 năm.

Chi phí khác

Các chi phí khác được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 03 năm

3.16 Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền 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.
- 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. Khi các chi phí đó phát sinh thực tế, 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.

- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại và phần tiền lãi trả chậm khi công ty chưa thực hiện trả tiền cho nhà cung cấp.

3.17 Vay và nợ phải trả thuê tài chính

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay. Trường hợp vay nợ bằng ngoại tệ thì thực hiện theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

3.18 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”. Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

3.19 Vốn chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh khoản chênh lệch giữa mệnh giá và giá phát hành cổ phiếu (kể cả các trường hợp tái phát hành cổ phiếu quỹ) và có thể là thặng dư dương (nếu giá phát hành cao hơn mệnh giá) hoặc thặng dư âm (nếu giá phát hành thấp hơn mệnh giá).

3.20 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 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 được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

3.21 Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán hàng hóa

Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm 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, thành phẩm như người sở hữu hoặc quyền kiểm soát hàng hóa, thành phẩm;
- 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 bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản mà Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;

- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Trường hợp khách hàng có quyền hoàn thiện nội thất của bất động sản và Công ty thực hiện việc hoàn thiện nội thất của bất động sản theo đúng thiết kế, mẫu mã, yêu cầu của khách hàng theo một hợp đồng hoàn thiện nội thất bất động sản riêng thì doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành, bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả 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 kết thúc năm tài chính.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu hoạt động tài chính

Tiền lãi

Tiền lãi 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.

3.22 Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ

Giá vốn dịch vụ cung cấp là tổng chi phí phát sinh của dịch vụ cung cấp trong kỳ, được ghi nhận theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu và nguyên tắc thận trọng.

3.23 Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình quản lý chung của Công ty chủ yếu bao gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý; bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý; chi phí vật liệu văn phòng; chi phí khấu hao; chi phí dự phòng; dịch vụ mua ngoài và chi phí khác.

3.24 Thuế thu nhập doanh nghiệp

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại.

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

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.

3.25 Báo cáo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Bộ phận theo khu vực địa lý là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

3.26 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 tài chính và hoạt động. Các bên cũng được coi là bên liên quan nếu cùng được kiểm soát chung hoặc cùng chịu sự ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**4.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Tiền mặt	3.385.310.829	4.832.369.620
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	39.065.630.286	81.219.442.241
Các khoản tương đương tiền	155.030.000.000	201.180.606.203
Cộng	197.480.941.115	287.232.418.064

4.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
Ngắn hạn	456.965.734.079	456.965.734.079	247.760.899.620	247.760.899.620
Tiền gửi có kỳ hạn (i)	456.965.734.079	456.965.734.079	247.760.899.620	247.760.899.620
b. Dài hạn	103.933.413.100	103.933.413.100	103.933.413.100	103.933.413.100
Trái phiếu (ii)	103.933.413.100	103.933.413.100	103.933.413.100	103.933.413.100
	560.899.147.179	560.899.147.179	351.694.312.720	351.694.312.720

(i) Các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 6 tháng đến 12 tháng tại các Ngân hàng Thương mại, lãi suất từ 3,0% - 5,2%/năm.

(ii) Trái phiếu của Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam mã CTGL2333013, kỳ hạn 10 năm, lãi suất 5,88% - 5,89%/năm.

4.3 Phải thu của khách hàng

4.3.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Công ty CP Thương mại Sản xuất và Đầu tư Hà Thành	107.019.058.695	11.574.798.476
Công ty CP Hóa chất, Thiết bị và Giải pháp cho Ngành Công nghiệp	11.268.825.288	-
Công ty CP Phát triển Dịch vụ và Địa ốc An Việt Homes	5.315.873.215	29.909.919.990
Đặng Văn Giáp	-	60.000.000.000
Các đối tượng khác	216.165.762.461	435.211.512.515
Cộng	339.769.519.659	536.696.230.981
Phải thu ngắn hạn của khách hàng với các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 7.3)	108.000.000	-

4.3.2 Phải thu dài hạn của khách hàng

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 68	2.382.184.000	2.382.184.000
Cộng	2.382.184.000	2.382.184.000

4.4 Trả trước cho người bán

4.4.1 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Công ty CP Đầu tư và Thương mại Xuất nhập khẩu Thủ Đô	29.600.000.000	-
Công ty CP Đầu tư và Thương mại Momota	-	24.171.945.617
Các khoản trả trước cho người bán khác	36.802.839.610	49.341.988.091
Cộng	66.402.839.610	73.513.933.708
Trả trước cho người bán ngắn hạn với các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 7.3)	718.787.725	264.675.179

4.4.2 Trả trước cho người bán dài hạn

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Công ty CP Đầu tư HDE Holdings (i)	340.031.644.302	280.131.644.302
Công ty CP Đầu tư TIG Holdings (ii)	28.188.157.010	25.688.157.010
Các khoản trả trước cho người bán khác	434.861.118	-
Cộng	368.654.662.430	305.819.801.312

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

(i) Tạm ứng theo hợp đồng thi công xây dựng số 01/2014/HĐXL ngày 02/06/2014 với Công ty Cổ phần Đầu tư HDE Holdings kèm theo các phụ lục “Thi công xây dựng, hoàn thiện công trình và các hạng mục phụ trợ” thuộc công trình “Cải tạo ao hồ, đào đắp mở rộng đường giao thông, thi công các công trình kiến trúc, cảnh quan” thuộc dự án “Khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng Vườn Vua”.

Hợp đồng số 106/2023/HĐTCXD/TLPT-HDEHOLDINGS ngày 01/06/2023 về việc thi công hạng mục: “Xây dựng, nâng cấp, cải tạo Công trình biệt thự nghỉ dưỡng Dự án Khu du lịch, biệt thự sinh thái nghỉ dưỡng Vườn Vua”. Tổng giá trị hợp đồng 112.500.000.000 VND đã bao gồm thuế GTGT. Giá trị ứng trước theo hợp đồng 40%, tương ứng 45.000.000.000 VND.

(ii) Hợp đồng thi công xây dựng số 01/2022/HĐTCXD-VV/TLPT-TIGHoldings, dự án khu du lịch, biệt thự sinh thái nghỉ dưỡng Vườn Vua. Tổng giá trị hợp đồng là 399.700.477.368 đồng (đã bao gồm VAT). Giá trị tạm ứng tối đa 75% giá trị hợp đồng, có thể chuyển thành nhiều đợt khác nhau. Thời gian thực hiện hợp đồng 365 ngày kể từ ngày bàn giao mặt bằng thi công.

Hợp đồng số 256/2023/HĐTCXD/TLPT-TIGHOLDINGS về việc thi công hạng mục: “Xây dựng, nâng cấp, cải tạo “Tòa condotel số 1” thuộc dự án “Khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng Vườn Vua”. Tổng giá trị hợp đồng 100.000.000.000 VND đã bao gồm thuế GTGT. Giá trị ứng trước theo hợp đồng 45%, tương ứng 45.000.000.000 VND.

4.5 Phải thu về cho vay ngắn hạn

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Công ty CP Đầu tư Tài chính Kim Lân (i)	412.630.000.000	272.130.000.000
Công ty CP Delta Việt Nam	-	14.356.897.000
Bà Trần Diệu Linh	-	11.746.552.000
Công ty CP Đầu tư thời báo chứng khoán VN	-	38.301.440.000
Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Nông nghiệp Hà Nội (ii)	6.000.000.000	6.000.000.000
Công ty TNHH Kỹ thuật Xây dựng Hà Nội (iii)	826.720.100	826.720.100
Ông Phạm Quang Tiến (iv)	1.000.000.000	1.000.000.000
Cộng	420.456.720.100	344.361.609.100

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

(ii) 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 15/CT-TCKT ngày 21/01/2025 và Công văn chấp thuận gia hạn của Công ty. Số tiền cho vay: 6.000.000.000 đồng; Mục đích vay: Nộp tiền thuế 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.

(iii) Đây là khoản phải thu Công ty TNHH Kỹ thuật Xây dựng Hà Nội do đơn phương chấm dứt hợp đồng liên danh hợp tác đầu tư số 080b/2010/HDDLD-DDTXD. Theo Biên bản làm việc ngày 09/01/2012. 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.

(iv) Cho ông Phạm Quang Tiến vay theo Hợp đồng vay tiền số 1803/2021/HĐVT-TIG ngày 19/03/2021, phụ lục ngày 11/7/2022, phụ lục ngày 30/09/2023. Số tiền cho vay: 1.000.000.000 VND; Kỳ hạn: 6 tháng; lãi suất 9%/năm; Tài sản đảm bảo: Không có tài sản đảm bảo.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ THẮNG LONG
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Mẫu số B 09 – DN/HN

4.6	Phải thu khác	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
		Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
4.6.1	Phải thu ngắn hạn khác	Ký quỹ, ký cược	-	10.000.000	-
		Tạm ứng	-	5.073.328.222	-
		Lãi vay phải thu	-	28.493.554.202	-
		Phí ủy thác đầu tư - Công ty CP Sơn Golf và nhà ở sinh thái Sơn Thủy Vườn Vua	-	7.089.050.959	-
		Các khoản khác	-	5.204.677.938	-
	Cộng	45.870.611.321	-	72.683.371.814	-

4.6.2	Phải thu dài hạn khác	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
		Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
		Ký quỹ, ký cược	-	5.428.433.000	-
		Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Nông nghiệp Hà Nội (i)	-	32.000.000.000	-
		Công ty CP Tư vấn Handic - Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội (iii)	-	3.340.461.000	-
		Công ty TNHH Kỹ thuật Xây dựng Hà Nội	-	513.627.650	-
		Công ty CP Sân Golf và nhà ở sinh thái Sơn Thủy Vườn Vua (i)	-	158.840.000.000	-
	Cộng	200.122.521.650	-	169.107.521.650	-

(i) Phải thu theo Hợp đồng ủy thác đầu tư số 8.31/2022/HDUTĐT ngày 31/12/2022 và Phụ lục Hợp đồng Ủy thác đầu tư số 01.2023/PLHĐUTĐT ngày 31/12/2023 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Thăng Long Phú Thọ (bên A) và Công ty Cổ phần sân Golf và nhà ở sinh thái Sơn Thủy Vườn Vua (bên B). Mục đích ủy thác là thực hiện mua đất nông nghiệp phục vụ cho việc bù giải phóng mặt bằng cho việc mở rộng dự án Vườn Vua. Theo đó, Công ty Cổ phần Đầu tư Thăng Long Phú Thọ ủy thác Công ty Cổ phần sân Golf và nhà ở sinh thái Sơn Thủy Vườn Vua mua đất nông nghiệp theo quy định của pháp luật.

Thời hạn ủy thác: tính đến ngày 31/08/2025. Trong thời hạn bên A chưa chỉ định nội dung ủy thác cho bên B hoặc bên B chưa thể thực hiện nội dung ủy thác theo chỉ định của bên A, nếu bên B chưa trả lại tiền ủy thác cho bên A thì bên B phải trả mức phí ủy thác tương ứng lãi suất 9%/năm.

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

(ii) Khoản phải thu Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Nông nghiệp Hà Nội theo thỏa thuận hợp tác nghiên cứu phát triển dự án số 166/2024/TTHTTPDA/HADICO-TIG ngày 31/12/2024 về việc thực hiện công tác nghiên cứu phát triển dự án tại khu đất địa chỉ 202 Hồ Tùng Mậu, phường Phú Diễn, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

(iii) 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.

4.7 Nợ xấu

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Thời gian quá hạn	Giá gốc VND	Thời gian quá hạn	Giá gốc VND
Công ty TNHH Dịch vụ Quốc Bảo	Từ 1 đến 2 năm	1.204.621.213	Từ 1 đến 2 năm	1.204.621.213
Công ty CP Tư vấn - Xây dựng Hoàng Hùng	Trên 3 năm	2.752.435.000	Trên 3 năm	2.752.435.000
Công ty CP Bi-Me Thăng Long	Từ 1 đến 2 năm	3.999.167.524	Từ 1 đến 2 năm	3.999.167.524
Công ty TNHH T.A.H.I Việt Nam	Từ 2 đến 3 năm	1.022.820.156	Từ 1 đến 2 năm	1.022.820.156
		8.979.043.893		8.979.043.893
		(6.385.231.095)		-

4.8 Hàng tồn kho

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên liệu, vật liệu	749.813.168	-	710.703.494	-
Công cụ, dụng cụ	751.388.975	-	705.387.667	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	413.306.036.565	-	375.593.566.313	-
Hàng hoá	65.438.882.947	-	89.992.460.386	-
Cộng	480.246.121.655	-	467.002.117.860	-

4.9 Chi phí trả trước

4.9.1 Chi phí trả trước ngắn hạn

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	2.529.834.387	2.283.971.005
Các khoản khác	160.017.194	89.451.840
Cộng	2.689.851.581	2.373.422.845

4.9.2 Chi phí trả trước dài hạn

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	25.905.642.765	8.664.792.672
Chi phí thưởng nhân viên về kinh doanh BĐS	90.000.000	19.871.291.459
Các khoản khác	20.563.470	134.349.307
Cộng	26.016.206.235	28.670.433.438

4.10 Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

	Bản quyền, bằng sáng chế VND	Chương trình phần mềm VND	Tổng cộng VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu kỳ	305.000.000	140.790.000	445.790.000
Tăng do chuyển đổi BCTC	-	686.056.500	686.056.500
Số dư cuối kỳ	305.000.000	826.846.500	1.131.846.500
GIÁ TRỊ HAO MÒN			
Số dư đầu kỳ	305.000.000	140.790.000	445.790.000
Tăng do chuyển đổi BCTC	-	686.056.500	686.056.500
Số dư cuối kỳ	305.000.000	826.846.500	1.131.846.500
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu kỳ	-	-	-
Tại ngày cuối kỳ	-	-	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

- Nguyên giá TSCĐ vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30/06/2025 là 1.131.846.500 VND, tại ngày 01/01/2025 là 445.790.000 VND;

- Giá trị còn lại TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay tại ngày 30/06/2025 là 0 VND, tại ngày 01/01/2025 là 0 VND.

4.11 Bất động sản đầu tư

	Nhà xưởng và quyền sử dụng đất VND	Tổng VND
NGUYÊN GIÁ		
Số dư đầu kỳ	116.761.052.620	116.761.052.620
Số dư cuối kỳ	116.761.052.620	116.761.052.620
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Số dư đầu kỳ	38.425.986.090	38.425.986.090
Số dư cuối kỳ	38.425.986.090	38.425.986.090
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại ngày đầu kỳ	78.335.066.530	78.335.066.530
Tại ngày cuối kỳ	78.335.066.530	78.335.066.530

- Nguyên giá Bất động sản đầu tư đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30/06/2025 là 38.425.986.090 VND, tại ngày 01/01/2025 là 38.425.986.090 VND;

- Giá trị còn lại Bất động sản đầu tư dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay tại ngày 30/06/2025 là 0 VND, tại ngày 01/01/2025 là 0 VND.

4.12 Tài sản dở dang dài hạn

4.12.1 Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	-	-	26.854.804.278	26.854.804.278
Cộng	-	-	26.854.804.278	26.854.804.278

4.12.2 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Mua sắm tài sản cố định	145.000.000	-
Xây dựng cơ bản	266.337.356.037	245.808.372.813
Dự án King Palace (i)	253.333.860.569	235.054.904.511
Dự án Vườn Vua (ii)	12.143.997.718	10.753.468.302
Các dự án khác	859.497.750	-
Cộng	266.482.356.037	245.808.372.813

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

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

- Tổng diện tích sàn xây dựng công trình khoảng 93.590m² (Chưa bao gồm tầng hầm, tầng áp mái và tum thang kỹ thuật trên mái). Trong đó: Khối đế (Dịch vụ, thương mại, văn phòng, nhà trẻ) 13.785m²; Khối tháp nhà ở căn hộ (Khối A) 57.728m²; Khối tháp khách sạn căn hộ (Khối B) 22.077m²;
- Tổng diện tích sàn xây dựng tầng hầm: khoảng 18.420m²;
- Tầng cao: 4-29-36;
- Quy mô dân số: 1.630 người;
- Diện tích xây dựng khoảng 3.137m².

(ii) Dự án "Khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng Vườn Vua". Dự án thực hiện tại xã Vườn Vua, xã Tu Vũ, tỉnh Phú Thọ.

- Quy mô: Xây dựng quần thể biệt thự du lịch nghỉ dưỡng sinh thái, dịch vụ ăn uống và công viên vui chơi ngoài trời;
- Diện tích: 82,9 ha;
- Vốn đầu tư: 4.247.000.000.000 đồng;

Hiện nay, Tổng số căn nhà đang thực hiện xây dựng: 408/558 căn đạt 73%, gồm các khu vực: BT01 đến BT28; Tổng tiến độ thực hiện dự án đạt khoảng 75%.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ THĂNG LONG
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Mẫu số B 09 – DN/HN

4.13	Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	TSCĐ khác VND	Tổng cộng VND
NGUYÊN GIÁ	Số dư đầu kỳ	164.694.700.186	16.882.918.726	29.872.230.554	2.731.235.548	4.684.251.395	218.865.336.409
	Tăng trong kỳ	2.018.208.000	188.800.000	-	145.819.785	139.287.980	2.492.115.765
	- Mua trong kỳ	-	188.800.000	-	145.819.785	139.287.980	473.907.765
	- Tăng do chuyển đổi	2.018.208.000	-	-	-	-	2.018.208.000
	Báo cáo tài chính						
Số dư cuối kỳ		166.712.908.186	17.071.718.726	29.872.230.554	2.877.055.333	4.823.539.375	221.357.452.174
GIÁ TRỊ HAO MÒN	Số dư đầu kỳ	49.921.655.608	3.329.315.306	21.794.562.868	1.355.602.138	1.352.475.121	77.753.611.041
	Tăng trong kỳ	4.771.780.944	819.106.226	1.282.925.871	115.539.225	186.643.767	7.175.996.032
	- Khấu hao trong kỳ	3.687.779.994	819.106.226	1.282.925.871	115.539.225	186.643.767	6.091.995.082
	- Tăng do chuyển đổi	1.084.000.950	-	-	-	-	1.084.000.950
	Báo cáo tài chính						
Số dư cuối kỳ		54.693.436.552	4.148.421.532	23.077.488.739	1.471.141.363	1.539.118.888	84.929.607.073
GIÁ TRỊ CÒN LẠI Tại ngày đầu kỳ		114.773.044.578	13.553.603.420	8.077.667.686	1.375.633.410	3.331.776.274	141.111.725.368
		112.019.471.634	12.923.297.194	6.794.741.815	1.405.913.970	3.284.420.487	136.427.845.101

- Nguyên giá TSCĐ hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30/06/2025 là 22.839.541.921 VND, tại ngày 01/01/2025 là 20.977.234.843 VND;

- Giá trị còn lại TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay tại ngày 30/06/2025 là 0 VND, tại ngày 01/01/2025 là 0 VND.

4.14 Đầu tư tài chính dài hạn

4.14.1 Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ		
	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu VND	Giá hợp lý VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu VND	Giá hợp lý VND
Công ty CP Đầu tư Phát triển Bất động sản và Năng lượng tái tạo Việt Nam	108.500.000.000	108.497.354.302	(i)	108.500.000.000	108.500.000.000	(i)
Công ty CP Quốc tế TIG Global	30.000.000.000	30.003.581.119	(i)	30.000.000.000	30.000.000.000	(i)
Công ty CP Phân phối HDE	78.750.000.000	78.784.577.847	(i)	78.750.000.000	78.750.000.000	(i)
Công ty CP Sản xuất và Xuất nhập khẩu Hà Nội	64.400.000.000	64.367.322.025	(i)	64.400.000.000	64.400.000.000	(i)
Cộng	281.650.000.000	281.652.835.293	-	281.650.000.000	281.650.000.000	-

Giá trị hợp lý

(i) Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư do chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

4.14.2 Đầu tư vào đơn vị khác

	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ		
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá hợp lý VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá hợp lý VND
Công ty CP Đầu tư HDE Holdings	27.544.244.000	-	(i)	27.544.244.000	-	(i)
Cộng	27.544.244.000	-	-	27.544.244.000	-	-

Giá trị hợp lý

(i) Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư do chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

4.15 Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị	Số có khả năng trả nợ VND
	VND	VND	VND	VND
Công ty CP Á Long	38.912.661.794	38.912.661.794	8.056.838.880	8.056.838.880
Công ty TNHH Đầu tư Sản xuất Bảo Ngọc Miền Bắc	27.770.026.251	27.770.026.251	15.870.906.251	15.870.906.251
Công ty CP Bateco Việt Nam	11.212.765.971	11.212.765.971	-	-
Công ty CP Tư vấn Xây dựng và Thương mại Thành An	7.476.072.392	7.476.072.392	7.476.072.392	7.476.072.392
Phải trả cho các đối tượng khác	84.884.291.622	84.884.291.622	70.216.235.548	70.216.235.548
Cộng	170.255.818.030	170.255.818.030	101.620.053.071	101.620.053.071

4.16 Người mua trả tiền trước

4.16.1 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Công ty CP Mbland Invest (i)	20.000.000.000	20.000.000.000
Các khoản người mua trả tiền trước khác	11.047.775.847	9.994.771.184
	31.047.775.847	29.994.771.184
Người mua trả tiền trước ngắn hạn là các bên liên quan (Chi tiết tại thuyết minh số 7.3)	156.000.000	-

(i) 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.

4.16.2 Người mua trả tiền trước dài hạn

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Các khoản người mua trả tiền trước khác	-	1.127.689.900
	-	1.127.689.900
Người mua trả tiền trước dài hạn là các bên liên quan (Chi tiết tại thuyết minh số 7.3)	-	264.000.000

4.17 Chi phí phải trả

4.17.1 Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Chi phí lãi vay	1.028.666.921	190.300.133
Trích trước chi phí xây dựng dự án Vườn Vua	70.318.979.117	60.144.764.409
Chi phí trích trước khác	39.544.605	28.659.000
	71.387.190.643	60.363.723.542

4.17.2 Chi phí phải trả dài hạn

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Tiền thuê đất phải nộp	293.203.661	293.203.661
Cộng	293.203.661	293.203.661

4.18 Doanh thu chưa thực hiện

4.18.1 Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Dự án Vườn Vua	-	19.371.251.004
Dự án Đại Mỗ	30.196.929.864	50.947.356.682
Cộng	30.196.929.864	70.318.607.686

4.18.2 Doanh thu chưa thực hiện dài hạn

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Dự án Vườn Vua	291.370.572.949	310.500.219.661
Tòa nhà Viettel Quảng Ngãi	2.366.086.182	2.366.086.182
Cộng	293.736.659.131	312.866.305.843

4.19 Phải trả khác

4.19.1 Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Kinh phí công đoàn	38.542.500	36.207.300
Các khoản bảo hiểm	59.688.224	41.776.368
Phải trả về hợp tác kinh doanh (i)	120.000.000.000	120.000.000.000
Tiền đặt cọc (ii)	4.408.541.502	5.455.161.196
Phải trả chi phí lãi vay	12.921.490.722	10.910.618.085
Các khoản phải trả, phải nộp khác	5.036.267.227	46.867.006.499
	142.464.530.175	183.310.769.448

(i) Phải trả hợp tác kinh doanh cho Công ty Cổ phần Molta (Tên cũ là: Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Thể theo Molta) theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 79/2024/HĐHT/HAD-MOLTA ngày 06/11/2024 về việc hợp tác đầu tư, xây dựng và khai thác tòa tháp B Dự án "Tòa nhà hỗn hợp thương mại, dịch vụ, văn phòng, khách sạn căn hộ và nhà ở để bán - King Palace" tại số 108 Nguyễn Trãi, phường Thượng Đình, Thanh Xuân, Hà Nội ("Dự án"), số tiền Molta góp là 120 tỷ đồng. Các bên thống nhất việc phân chia lợi nhuận theo hình thức quy đổi thành sản phẩm của tháp B Dự án.

Để đảm bảo cho nghĩa vụ của Công ty Cổ phần Bất động sản Hoa Anh Đào về việc phân chia lợi nhuận đầu tư theo hình thức quy đổi thành sản phẩm của tháp B dự án cho Công ty Cổ phần Molta bao gồm: Toàn bộ diện tích xây dựng sàn thương mại - dịch vụ - văn phòng tại Tầng 04 là 1.026 m2 thương phẩm (được định giá 70.000.000.000 đồng, tương ứng khoảng 68.226.120 đồng/m2) và một phần diện tích xây dựng sàn Tầng 3 là 732,8 m2 thương phẩm (được định giá 50.000.000.000 đồng, tương ứng khoảng 68.226.120 đồng/m2), kèm theo phần Diện tích để xe ô tô tương ứng theo quy chuẩn hiện hành ("Diện tích sàn thương mại - dịch vụ - văn phòng") trong tương lai.

Theo Nghị Quyết Đại hội đồng cổ đông số 2008/2024/NQ/HAD-ĐHĐCĐ ngày 06/11/2024, các cổ đông của Hoa Anh Đào đồng ý sử dụng 65,7% vốn Điều lệ của Công ty Cổ phần Bất động sản Hoa Anh Đào, tương ứng 23.000.000/35.000.000 cổ phần phổ thông làm tài sản đảm bảo cho việc sẽ phân chia lợi nhuận đầu tư như trên.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

(ii) Tiền đặt cọc các cá nhân đặt cọc giữ quyền mua Sản phẩm Vườn vua Resort & Villas theo các thỏa thuận đặc cọc được ký kết.

4.19.2 Phải trả dài hạn khác

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Nhận ký quỹ, ký cược	120.000.000	120.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Xuất Nhập Khẩu Thủ Đức (i)	40.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Phân phối HDE (ii)	45.000.000.000	45.000.000.000
Công ty Cổ phần Thương Mại Sản xuất và Đầu tư Hà Thành (ii)	45.000.000.000	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	-	74.432.238.400
	130.120.000.000	119.552.238.400
Phải trả dài hạn khác với các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 7.3)	45.000.000.000	45.000.000.000

(i) Khoản Hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Xuất Nhập Khẩu Thủ Đức theo thỏa thuận số 0701/2023/TTHT-TLPT-TĐ ngày 07 tháng 01 năm 2023 về hợp tác triển khai thực hiện Dự án Khu du lịch, biệt thự sinh thái và nghỉ dưỡng Vườn Vua – Giai đoạn 2.

(ii) Khoản Hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Phân phối HDE theo thỏa thuận 0901/2023/TTHT-TLPT-TĐ ngày 09 tháng 01 năm 2023 về hợp tác triển khai thực hiện Dự án Khu du lịch, biệt thự sinh thái và nghỉ dưỡng Vườn Vua – Giai đoạn 2.

(iii) Khoản Hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Thương Mại Sản Xuất Và Đầu Tư Hà Thành theo thỏa thuận 0501/2023/TTHT-TLPT-TĐ ngày 05 tháng 01 năm 2023 về hợp tác triển khai thực hiện Dự án Khu du lịch, biệt thự sinh thái và nghỉ dưỡng Vườn Vua – Giai đoạn 2.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ THẮNG LONG
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Mẫu số B 09 – DN/HN

4.20	Thuế và các khoản phải thu, phải nộp Nhà nước	Số cuối kỳ		Phát sinh trong kỳ		Số đầu kỳ	
		Phải thu VND	Phải nộp VND	Số đã nộp VND	Số phải nộp VND	Điều chỉnh VND	Phải thu VND
	Thuế giá trị gia tăng	8.560.661	3.711.538.297	14.937.511.994	3.750.492.559	-	-
	Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.982.695.205	70.519.078.399	2.530.084.501	17.137.761.391	108.996.159	3.051.745.004
	Thuế thu nhập cá nhân	-	405.997.049	3.875.451.328	1.015.078.457	-	-
	Thuế tài nguyên	-	888.160	7.558.320	8.446.480	-	-
	Thuế nhà đất và tiền thuê đất	1.015.898.641	-	203.448.177.697	-	-	-
	Thuế môn bài	-	2.454.036.248	74.975.671	74.975.671	-	-
	Các loại thuế khác	-	99.513.269	160.129.841	291.918.010	-	-
	Phí, lệ phí và các	3.708.382.199	-	14.246.931.109	115.101.367	-	-
	Cộng	7.715.536.706	77.191.051.422	239.280.820.461	22.393.773.935	108.996.159	3.106.548.841
							289.360.113.924

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

4.21 Vay và nợ thuế tài chính

4.21.1 Vay và nợ thuế tài chính ngắn hạn

	Số cuối kỳ		Trong kỳ		Số đầu kỳ		
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Chênh lệch do chuyển đổi BCTC	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Vay ngắn hạn	353.811.444.691	353.811.444.691	313.606.784.263	248.630.765.144	(2.030.667.900)	290.866.093.472	290.866.093.472
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín (i)	250.000.000.000	250.000.000.000	250.000.000.000	200.000.000.000	-	200.000.000.000	200.000.000.000
Công ty CP Đầu tư Delta	7.843.347.000	7.843.347.000	-	13.971.897.000	-	21.815.244.000	21.815.244.000
Việt Nam Số 1 (ii)	1.350.000.000	1.350.000.000	1.350.000.000	10.000.000.000	-	10.000.000.000	10.000.000.000
Công ty TNHH Hoàng Tử (iii)	-	-	23.000.000.000	23.000.000.000	-	-	-
Công ty CP Đầu tư Tài chính Kim Lân	6.417.284.000	6.417.284.000	-	1.431.552.000	-	7.848.836.000	7.848.836.000
Công ty CP Interior (iv)	1.663.750.000	1.663.750.000	1.663.750.000	-	-	-	-
Công ty CP Delta Việt Nam (v)	2.100.026.655	2.100.026.655	3.024.248.799	227.316.144	(2.030.667.900)	1.333.761.900	1.333.761.900
Bà Nguyễn Thị Thu Thủy (vi)	84.437.037.036	84.437.037.036	34.568.785.464	-	-	49.868.251.572	49.868.251.572
Vay các cá nhân (vii)	85.514.012.019	85.514.012.019	42.245.348.183	29.778.024.374	-	73.046.688.210	73.046.688.210
Vay dài hạn đến hạn trả	85.514.012.019	85.514.012.019	42.245.348.183	29.778.024.374	-	73.046.688.210	73.046.688.210
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín (i)	85.514.012.019	85.514.012.019	42.245.348.183	29.778.024.374	-	73.046.688.210	73.046.688.210
Cộng	439.325.456.710	439.325.456.710	355.852.132.446	278.408.789.518	(2.030.667.900)	363.912.781.682	363.912.781.682

4.21.2 Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

	Số cuối kỳ		Trong kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín (i)	68.990.308.026	68.990.308.026	-	42.246.348.183	-	111.236.656.209
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín (viii)	189.758.849.450	189.758.849.450	189.758.849.450	-	-	-
Công ty TNHH Bất động sản Cavaland (ix)	30.759.172.588	30.759.172.588	-	1.318.803	4.853.113.831	25.907.377.560
Bà Nguyễn Thị Thu Thủy (iv)	55.231.173.558	55.231.173.558	700.943.220	7.432.934.229	3.506.556.067	58.456.608.500
Bà Hồ Thanh Hương (x)	6.206.769.575	6.206.769.575	-	20.262.709.860	12.086.649.807	14.382.829.628
Vay các cá nhân (vii)	218.013.185.048	218.013.185.048	-	6.080.228.690	(62.025.575)	224.155.439.313
Cộng	568.959.458.245	568.959.458.245	190.459.792.670	76.023.539.765	20.384.294.130	434.138.911.210
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn là các bên liên quan (chỉ tiết Thuyết minh số 7.3)	36.965.942.163	36.965.942.163				40.290.207.188

Thông tin chi tiết các khoản vay:

(i) Vay Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín

- **Khoản vay của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long**

Hợp đồng tín dụng hạn mức số 0808/HĐTD/9607345 ngày 26/03/2025. Hạn mức tín dụng: 200 tỷ VND. Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh; Lãi suất vay: được xác định cho từng lần nhận tiền vay theo thỏa thuận của các bên tại thời điểm ngân hàng giải ngân và được ghi cụ thể trên từng Giấy nhận nợ phù hợp với quy định của pháp luật. Thời hạn vay đến ngày 26/03/2026; Bảo đảm khoản vay: Tài sản đảm bảo.

- **Khoản vay của Công ty Cổ phần Thăng Long Phú Thọ**

+ Hợp đồng tín dụng số 0808/HMTC/9634 ngày 29/05/2025. Hạn mức tín dụng: 50 tỷ VND. Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh; Lãi suất vay: 7,3%/năm. Thời hạn vay: 12 tháng; Bảo đảm khoản vay: Ba tài khoản Tiền gửi trị giá 53.571.268.331 VND tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín.

+ Hợp đồng tín dụng số PTH.DN.01.3006 ngày 30/06/2022. Hạn mức tín dụng: 300 tỷ VND. Mục đích vay: Thanh toán chi phí đầu tư xây dựng thực hiện dự án Khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng Vườn Vua Resot & Villa, thanh toán của bên thứ ba là ông Nguyễn Phúc Long để thực hiện đầu tư dự án Khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng Vườn Vua Resot & Villa; Lãi suất vay: được xác định cho từng lần nhận tiền vay theo thỏa thuận của các bên tại thời điểm ngân hàng

giải ngân và được ghi cụ thể trên từng Giấy nhận nợ phù hợp với quy định của pháp luật. Thời hạn vay: 60 tháng; Bảo đảm khoản vay: Tài sản đảm bảo: Thửa đất số: 42 + 122 + 71 + 60 + 90 + 123 + 51 + 169 + 103 + 104 + 115 + 129 + 168 + 147 + 127 + 114 + 207 + 210 + 195 + 196 + 190 + 191 + 216 + 219 + 221 + 223 + 226 + 225 + 229 + 233 + 232 + 230; Tờ bản đồ số 01/2021/TĐĐC-TC (Bản trích đo địa chính tỷ lệ 1/1000); Địa chỉ: Xã Đồng Trung, huyện Thanh Thủy, tỉnh Phú Thọ.

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

(iii) **Vay Công ty TNHH Hoàng Tử:** là khoản vay của Công ty Cổ phần Bất động sản Hoa Anh Đào theo hợp đồng vay vốn số 02/2025/HĐVV/HT-HAD ngày 20/05/2025. Số tiền vay: 1.350.000.000 VND, thời hạn: 09 tháng từ ngày 20/05/2025 đến 19/02/2025, lãi suất 8,2%. Khoản vay không có tài sản đảm bảo.

(iv) **Vay Công ty Cổ phần Interior:** là khoản vay của Công ty Cổ phần Bất động sản Hoa Anh Đào theo hợp đồng vay vốn số 02.12/2024/HĐVV/IR-HAD ngày 24/12/2024. Số tiền vay 7.848.836.000 đồng, thời hạn vay: 24/12/2024 đến 23/09/2025, Lãi suất: 8,2%. Khoản vay không có tài sản đảm bảo.

(v) **Vay Công ty Cổ phần Delta Việt Nam:** là khoản vay của Công ty Cổ phần Bất động sản Hoa Anh Đào theo hợp đồng vay vốn số 01/2025/HĐVV/DELTA-HAD ngày 15/05/2025. Số tiền vay: 1.663.750.000 VND, lãi suất: 8,2%/năm, thời hạn vay: 9 tháng từ ngày 15/05/2025 đến 14/2/2026. Khoản vay không có tài sản đảm bảo.

(vi) **Vay bà Nguyễn Thị Thu Thùy**

- **Khoản vay của Công ty TNHH Sử dụng Bất động sản RE-G**

- Hợp đồng vay ngày 03/11/2023, Phụ lục hợp đồng ngày 31/12/2024, Lãi suất 1%/năm và không có tài sản đảm bảo. Số tiền vay giải ngân: 3.238.500 HUF.
- Hợp đồng vay ngày 27/09/2024, Phụ lục hợp đồng ngày 31/12/2024, Lãi suất 1%/năm và không có tài sản đảm bảo. Số tiền vay giải ngân: 5.000.000 HUF.
- Hợp đồng vay ngày 03/07/2024, Phụ lục hợp đồng ngày 31/12/2024, Lãi suất 1%/năm và không có tài sản đảm bảo. Số tiền vay giải ngân: 1.333.500 HUF.
- Hợp đồng vay ngày 18/04/2024, Phụ lục hợp đồng ngày 31/12/2024, Lãi suất 1%/năm và không có tài sản đảm bảo. Số tiền vay giải ngân: 3.880.700 HUF.
- Hợp đồng vay ngày 14/12/2023, Phụ lục hợp đồng ngày 31/12/2024, Lãi suất 1%/năm và không có tài sản đảm bảo. Số tiền vay giải ngân: 5.628.000 HUF.
- Khoản vay của Công ty TNHH Sử dụng Bất động sản RE-G theo hợp đồng vay ngày 12/01/2025, không lãi suất và không có tài sản đảm bảo Thời hạn trả nợ: 31/12/2025 số tiền vay giải ngân: 11.400.000 HUF.
- Hợp đồng ký ngày 10/05/2023 và phụ lục hợp đồng ký ngày 31/12/2024 giữa Nguyễn Thị Thu Thủy (bên cho vay) và TLG International Kft. Số tiền vay giải ngân: 142.500.000 HUF; Lãi suất: 1%/năm; Thời hạn trả nợ: 31/12/2026; Tài sản đảm bảo: Tín chấp.

- **Khoản vay của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long – Chi nhánh Hungary**

- Hợp đồng vay ngày 03/11/2023, Phụ lục hợp đồng ngày 31/12/2024, thời hạn vay tới ngày 31/12/2026, lãi suất vay 1%/năm và không có tài sản đảm bảo số tiền vay giải ngân: 661.607.978 HUF.

- Hợp đồng vay ngày 18/12/2023, Phụ lục hợp đồng ngày 31/12/2024, thời hạn vay tới ngày 31/12/2026, lãi suất vay 1%/năm và không có tài sản đảm bảo số tiền vay giải ngân: 15.000 EUR.
- Hợp đồng vay ngày 12/03/2024, Phụ lục hợp đồng ngày 31/12/2024, thời hạn vay tới ngày 31/12/2026, lãi suất vay 1%/năm và không có tài sản đảm bảo số tiền vay giải ngân: 65.000 EUR.

(vii) Vay các cá nhân:

- Khoản vay của Công ty Cổ phần Bất động sản Hoa Anh Đào là các hợp đồng vay cá nhân mua căn hộ với lãi suất 8%/năm. Khoản vay không có tài sản đảm bảo.
- Khoản vay của Công ty Cổ phần Thăng Long Phú Thọ là các hợp đồng vay cá nhân mục đích đầu tư xây dựng dự án Khu du lịch, Biệt thự sinh thái nghỉ dưỡng Vườn Vua tại các xã: Trung Nghĩa, Đồng Luận, Đồng Trung, huyện Thanh Thủy, tỉnh Phú Thọ, lãi suất 0%, hình thức đảm bảo khoản vay là Tín Chấp với thời hạn là 36 tháng.

(viii) Khoản vay Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín – Chi nhánh Thành Trì: là khoản vay của Công ty Cổ phần Bất động sản Hoa Anh Đào theo hợp đồng tín dụng số 202528017443 ngày 03/03/2025. Hạn mức cho vay: 734.776.000.000 VND; Mục đích vay: Tài trợ đầu tư xây dựng tòa nhà hỗn hợp thương mại, dịch vụ, văn phòng, khách sạn căn hộ King Palace (Khối tháp B). Lãi suất: 8%/năm; Thời hạn cho vay: 60 tháng. Thời gian ân hạn: Góc 24 tháng và lãi không ân hạn; Biện pháp đảm bảo: Thế chấp tài sản của bên thứ ba và thế chấp toàn bộ 80% vốn Cổ phần Công ty Cổ phần Bất động sản Hoa Anh Đào thuộc quyền sở hữu của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long theo Giấy chứng nhận cổ phần số 001/GCN-SHCP.

(ix) Khoản vay Công ty TNHH Bất động sản Cavaland: là khoản vay của Công ty TNHH Quốc tế TLG bao gồm các hợp đồng vay vốn sau:

- Theo hợp đồng ký ngày 28/02/2023 và phụ lục hợp đồng ký ngày 31/12/2024 giữa CAVALAND Property Kft (bên cho vay) và TLG International Kft. Số tiền vay: 5.000.000 HUF. Lãi suất: 1%/năm; Thời hạn trả nợ: 31/12/2026; Tài sản đảm bảo: Tín chấp.
- Theo hợp đồng ký ngày 19/03/2023 và phụ lục hợp đồng ký ngày 31/12/2024 giữa CAVALAND Property Kft (bên cho vay) và TLG International Kft. Số tiền vay: 240.000 EUR; Lãi suất: 1%/năm; Thời hạn trả nợ: 31/12/2026; Tài sản đảm bảo: Tín chấp.
- Theo hợp đồng ký ngày 16/02/2023 và phụ lục hợp đồng ký ngày 31/12/2024 giữa CAVALAND Property Kft (bên cho vay) và TLG International Kft. Số tiền vay: 240.000 EUR; Lãi suất: 1%/năm; Thời hạn trả nợ: 31/12/2026; Tài sản đảm bảo: Tín chấp.
- Theo hợp đồng ký ngày 14/02/2023 và phụ lục hợp đồng ký ngày 31/12/2024 giữa CAVALAND Property Kft (bên cho vay) và TLG International Kft. Số tiền vay: 240.000 EUR. Lãi suất: 1%/năm; Thời hạn trả nợ: 31/12/2026; Tài sản đảm bảo: Tín chấp.
- Theo hợp đồng ký ngày 11/01/2023 và phụ lục hợp đồng ký ngày 31/12/2024 giữa CAVALAND Property Kft (bên cho vay) và TLG International Kft. Số tiền vay: 240.000 EUR; Lãi suất: 1%/năm; Thời hạn trả nợ: 31/12/2026; Tài sản đảm bảo: Tín chấp.

(x) Khoản vay bà Hồ Thanh Hương: là khoản vay của Công ty TNHH Quốc tế TLG bao gồm các hợp đồng vay vốn sau:

- Theo hợp đồng ký ngày 04/04/2023 và phụ lục hợp đồng ký ngày 31/12/2024 giữa bà Hồ Thanh Hương (bên cho vay) và TLG International Kft. Số tiền vay: 400.000 EUR; Lãi suất: 1%/năm; Thời hạn trả nợ: 31/12/2026; Tài sản đảm bảo: Tín chấp.
- Theo hợp đồng ký ngày 03/04/2023 và phụ lục hợp đồng ký ngày 31/12/2024 giữa bà Hồ Thanh Hương (bên cho vay) và TLG International Kft. Số tiền vay: 123.500.000 HUF; Lãi suất: 1%/năm; Thời hạn trả nợ: 31/12/2026; Tài sản đảm bảo: Tín chấp.
- Theo hợp đồng ký ngày 28/02/2023 và phụ lục hợp đồng ký ngày 31/12/2024 giữa bà Hồ Thanh Hương (bên cho vay) và TLG International Kft. Số tiền vay: 123.500.000 HUF; Lãi suất: 1%/năm; Thời hạn trả nợ: 31/12/2026. Tài sản đảm bảo: Tín chấp.
- Theo hợp đồng ký ngày 03/11/2023 và phụ lục hợp đồng ký ngày 31/12/2024 giữa bà Hồ Thanh Hương (bên cho vay) và TLG International Kft. Số tiền vay: 1.800.000 EUR; Lãi suất: 1%/năm; Thời hạn trả nợ: 31/12/2026; Tài sản đảm bảo: Tín chấp.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ THĂNG LONG
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Mẫu số B 09 – DN/HN

4.22 Vốn chủ sở hữu

4.22.1 Bảng đối chiếu biến động Vốn chủ sở hữu

	VND	VND	Thặng dư vốn cổ phần	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	LNST chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	1.936.062.050.000	15.000.000.000		-	7.150.700.951	1.065.033.362	344.796.278.790	278.685.839.535	2.582.759.902.638
Tăng trong năm	-	-		-	-	-	176.551.010.179	(226.330.850)	176.324.679.329
- Lợi nhuận trong năm	-	-		-	-	-	342.271.900	60.005.476.615	60.347.748.515
- Tăng do mua Công ty CP Bất động sản Hoa Anh Đào									
Giảm trong năm	-	-		-	-	-	(485.619.803.272)	(239.060.196.728)	(724.680.000.000)
- Giảm do tăng tỷ lệ đầu tư vào Công ty CP Thăng Long Phú Thọ									
Số dư cuối năm trước	1.936.062.050.000	15.000.000.000		-	7.150.700.951	1.065.033.362	36.069.757.597	99.404.788.572	2.094.752.330.482
Số dư đầu kỳ này	1.936.062.050.000	15.000.000.000		-	7.150.700.951	1.065.033.362	36.069.757.597	99.404.788.572	2.094.752.330.482
Tăng trong kỳ	-	-		-	-	-	43.375.162.250	-	43.375.162.250
- Lãi trong kỳ	-	-		26.521.360	-	-	-	-	26.521.360
- Chênh lệch tỷ giá do chuyển đổi BCTC									
- Tăng khác	-	-		-	-	-	-	850.989.296	850.989.296
Giảm trong kỳ	-	-		-	-	-	-	(642.329.419)	(642.329.419)
- Lỗ trong kỳ	-	-		-	-	-	(141.205.795)	-	(141.205.795)
- Giảm khác									
Số dư cuối kỳ này	1.936.062.050.000	15.000.000.000		26.521.360	7.150.700.951	1.065.033.362	79.303.714.052	99.613.448.449	2.138.221.468.174

4.22.2 Chi tiết vốn đầu tư của Chủ sở hữu

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị VND	Tỷ lệ %	Giá trị VND	Tỷ lệ %
Ông Nguyễn Phúc Long	381.100.930.000	19,68%	381.100.930.000	19,68%
Ông Nguyễn Văn Nghĩa	164.680.330.000	8,51%	208.627.850.000	10,78%
Ông Park Jin Ku	176.702.940.000	9,13%	176.702.940.000	9,13%
Vốn góp các cổ đông khác	1.213.577.850.000	62,68%	1.169.630.330.000	60,41%
Cộng	1.936.062.050.000	100%	1.936.062.050.000	100%

4.22.3 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu kỳ	1.936.062.050.000	1.936.062.050.000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
Vốn góp cuối kỳ	1.936.062.050.000	1.936.062.050.000

4.22.4 Cổ phiếu

	Số cuối kỳ Cổ phiếu	Số đầu kỳ Cổ phiếu
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 được mua lại	-	-
Cổ phiếu phổ thông	-	-
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	-	-
<i>Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (10.000 đồng/Cổ phiếu)</i>		

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

5.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu bán hàng hoá	448.698.951.335	376.349.925.185
Doanh thu cung cấp dịch vụ	20.749.435.414	97.208.010.677
Doanh thu kinh doanh bất động sản	170.071.100.984	244.467.194.346
	639.519.487.733	718.025.130.208
Doanh thu phát sinh trong kỳ với các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 7.3)	406.363.632	480.000.000

5.2 Giá vốn hàng bán

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Giá vốn của hàng hóa đã bán	450.317.677.417	412.249.175.950
Giá vốn cung cấp dịch vụ	13.122.739.123	-
Giá vốn kinh doanh bất động sản	85.729.034.348	180.967.999.041
Cộng	549.169.450.888	593.217.174.991

5.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	35.879.297.564	40.343.682.030
Lãi bán các khoản đầu tư	-	34.183.856.718
Lãi chênh lệch tỷ giá	-	267.717.000
Cộng	35.879.297.564	74.795.255.748

5.4 Chi phí tài chính

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi tiền vay	12.862.365.952	7.654.277.401
Chi phí tài chính khác	190.781.313	2.281.826
Cộng	13.053.147.265	7.656.559.227

5.5 Chi phí bán hàng

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nhân viên	138.752.270	319.393.872
Chi phí hoa hồng môi giới	90.000.000	6.272.764.242
Các khoản chi phí bán hàng khác	160.809.414	509.924.242
Cộng	389.561.684	7.102.082.356

5.6 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nhân viên quản lý	5.678.928.828	5.633.274.052
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.017.381.350	800.381.060
Chi phí dự phòng	6.385.231.095	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.903.466.616	4.004.714.591
Lợi thế thương mại	31.897.607.783	1.373.255.400
Cộng	52.882.615.672	11.811.625.103

5.7 Thu nhập khác

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Thu tiền phạt hợp đồng	-	406.753.263
Các khoản khác	3.691.632.100	107.685.691
Cộng	3.691.632.100	514.438.954

5.8 Chi phí khác

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Giảm trừ thuế GTGT	-	2.777.389.316
Các khoản phạt vi phạm hành chính và chậm nộp	70.161.130	326.965.871
Các khoản khác	3.657.721.829	540.241.325
Cộng	3.727.882.959	3.644.596.512

5.9 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành	17.137.761.391	48.404.679.026
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	17.137.761.391	48.404.679.026

5.10 Lãi cơ bản/ Lãi suy giảm trên Cổ phiếu

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	43.375.162.250	118.165.429.808
Lợi nhuận hoặc (Lỗ) phân bổ cho cổ đông phổ thông	43.375.162.250	118.165.429.808
Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (cổ phiếu)	193.606.205	193.606.205
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	224	610
Cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm (i)	243.606.205	19.360.620
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	99	555

(i) Theo Nghị quyết ĐHĐCĐ năm 2025 số 01/2025/NQ/ĐHĐCĐ-TIG ngày 13/05/2025, Công ty dự kiến chào bán 25.000.000 Cổ phiếu ra công chúng cho Cổ đông hiện hữu để trả nợ ngân hàng và thực hiện Dự án “Khu du lịch, biệt thự sinh thái – nghỉ dưỡng Vườn Vua” – giai đoạn 2 tại xã Tu Vũ, tỉnh Phú Thọ tăng vốn điều lệ và chào bán 50.000.000 Cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp để bổ sung vốn lưu động và Đầu tư xây dựng công trình thuộc dự án khu du lịch, biệt thự sinh thái – nghỉ dưỡng Vườn Vua.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**6.1 Số tiền đi vay thực thu trong kỳ**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	584.842.580.439	208.499.979.637
	584.842.580.439	208.499.979.637

6.2 Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	306.609.669.412	241.248.437.414
	306.609.669.412	241.248.437.414

7. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**7.1. Các khoản cam kết, bảo lãnh**

Trong kỳ, Công ty không thực hiện cam kết, bảo lãnh cho một bên thứ 3 nào.

7.2. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định rằng, theo nhận định của Ban Tổng Giám đốc, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày kết kỳ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

7.3. Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan với Công ty bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

7.3.1 Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, các thành viên Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng. Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt:

Họ và tên	Chức danh	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Hội đồng quản trị		968.839.400	716.544.600
Ông Nguyễn Phúc Long	Chủ tịch HĐQT	193.137.500	172.672.500
Ông Hồ Ngọc Hải	Thành viên/Tổng Giám đốc	486.637.500	246.132.000
Bà Đào Thị Thanh	Thành viên/Phó Tổng Giám đốc	241.064.400	249.740.100
Ông Nguyễn Viết Việt	Thành viên	24.000.000	24.000.000
Ông Dương Quang Trung	Thành viên	24.000.000	24.000.000
Ban Kiểm soát		48.000.000	48.000.000
Bà Nguyễn Thị Ánh Tuyết	Trưởng ban KS	24.000.000	24.000.000
Bà Hồ Thị Thu Hà	Thành viên Ban KS	12.000.000	12.000.000
Ông Vũ Ngọc Anh	Thành viên Ban KS	12.000.000	12.000.000
Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng		123.447.100	115.311.500
Ông Nguyễn Minh Quân	Phó Tổng Giám đốc	57.637.500	55.672.500
Bà Nguyễn Thị Thanh Hương	Kế toán trưởng	65.809.600	59.639.000
Tổng cộng:		1.074.476.900	820.217.100

Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

Công ty không phát sinh giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

7.3.2 Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác

Các bên liên quan khác với Công ty bao gồm: Các doanh nghiệp, các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp có quyền kiểm soát ở Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ và các công ty trong cùng tập đoàn.

Danh sách các bên liên quan khác

Bên liên quan khác	Địa chỉ	Mối quan hệ
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản và Năng lượng tái tạo Việt Nam	Hà Nội	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Quốc tế TIG Global	Hà Nội	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần phân phối HDE	Hà Nội	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Sản xuất và Xuất Nhập Khẩu Hà Nội	Hà Nội	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch và Thương mại Cửa Tùng	Hà Nội	Người đại diện là vợ Chủ tịch HĐQT
Công ty TNHH Bất động sản Cavaland	Hungary	Chủ tịch HĐQT là cổ đông của Công ty
Bà Hồ Thanh Hương		Vợ Chủ tịch HĐQT

Giao dịch với các bên liên quan khác

Trong kỳ kế toán này có phát sinh nghiệp vụ chủ yếu với các công ty có liên quan như sau:

	Nội dung	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ			
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản và Năng lượng tái tạo Việt Nam	Doanh thu cho thuê xe	210.000.000	-
Công ty CP phân phối HDE	Doanh thu cho thuê kho	98.181.816	-
Công ty Cổ phần Sản xuất và Xuất Nhập Khẩu Hà Nội	Doanh thu cho thuê kho	98.181.816	-
	Doanh thu cho văn phòng	-	480.000.000
		406.363.632	480.000.000

	Nội dung	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Các giao dịch khác			
Công ty Cổ phần Sản xuất và Xuất Nhập Khẩu Hà Nội	Mua hàng hóa	1.956.883.540	-
		1.956.883.540	-

Số dư các khoản phải thu/(phải trả) với các bên liên quan khác

	Nội dung	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Phải thu khách hàng			
Công ty CP phân phối HDE	Phải thu tiền cho thuê kho	108.000.000	-
		108.000.000	-

	Nội dung	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Trả trước cho người bán ngắn hạn			
Công ty CP SX và XNK Hà Nội	Ứng trước tiền mua hàng	569.944.024	115.831.478
Công ty Cổ phần đầu tư phát triển Bất động sản và năng lượng tái tạo Việt Nam	Ứng trước tiền mua hàng	148.843.701	148.843.701
		718.787.725	264.675.179

	Nội dung	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Người mua trả tiền trước ngắn hạn			
Công ty CP SX và XNK Hà Nội	Trả trước tiền dịch vụ	156.000.000	-
		156.000.000	-

Nội dung	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Người mua trả tiền trước dài hạn		
Công ty CP SX và XNK Hà Nội Trả trước tiền dịch vụ	-	264.000.000
	-	264.000.000
	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Phải trả dài hạn khác		
Công ty Cổ phần Phân phối HDE	45.000.000.000	45.000.000.000
	45.000.000.000	45.000.000.000

Nội dung	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn		
Công ty TNHH Bất động sản Cavaland Vay dài hạn	30.759.172.588	25.907.377.560
Bà Hồ Thanh Hương Vay dài hạn	6.206.769.575	14.382.829.628
	36.965.942.163	40.290.207.188

7.4. Thông tin về bộ phận

Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý

Kỳ này	Việt Nam VND	Hungary VND	Tổng cộng VND
Chỉ tiêu			
1. Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	609.502.806.764	30.016.680.969	639.519.487.733
2. Tài sản bộ phận	4.049.466.669.572	55.627.388.145	4.105.094.057.717
3. Tổng chi phí đã phát sinh để mua TSCĐ (theo vị trí của TSCĐ)	473.907.765	-	473.907.765

Kỳ trước, Công ty không phát sinh doanh thu tại nước Hungary nên không có báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

7.5. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2024 của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY. Số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2024 đã được soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY.



Người lập biểu
Nguyễn Thị Minh Thương



Kế toán trưởng
Nguyễn Thị Thanh Hương



Chủ tịch Hội đồng quản trị
Nguyễn Phúc Long
Hà Nội, Việt Nam
Ngày 25 tháng 08 năm 2025