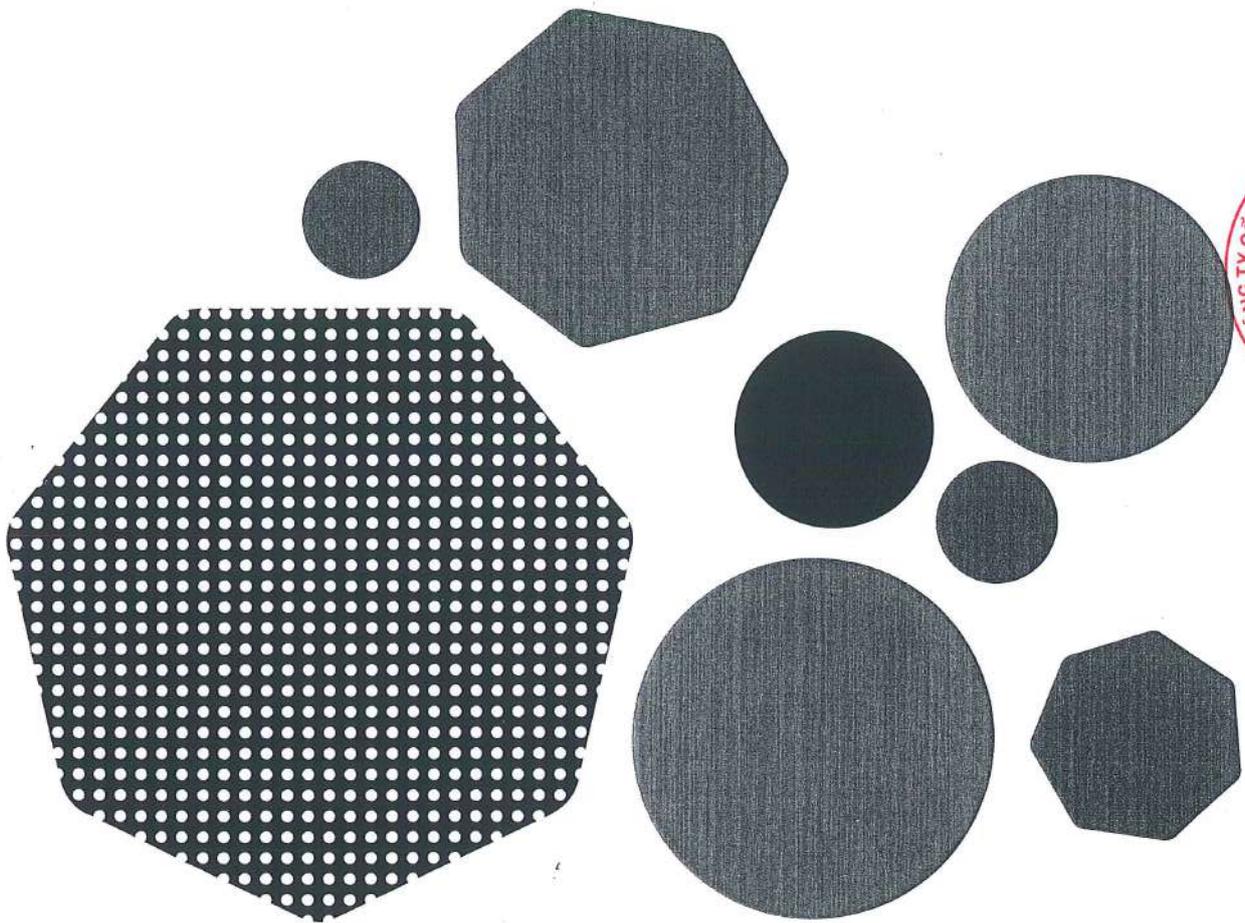




Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ THĂNG LONG
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31/12/2022



Thành viên độc lập của Hãng UHY Quốc tế

*Giúp Khách hàng
phát triển thịnh vượng*

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ THĂNG LONG

Tầng 8 - Tháp B, tòa nhà Sông Đà, đường Phạm Hùng, phường Mỹ Đình 1, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG	6 - 7
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG	8
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG	9 - 10
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG	11 - 39

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ THĂNG LONG

Tầng 8 - Tháp B, tòa nhà Sông Đà, đường Phạm Hùng, phường Mỹ Đình 1, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long (sau đây được gọi là “Công ty”) đệ trình Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính riêng của Công ty đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Nguyễn Phúc Long	Chủ tịch
Ông Lê Văn Châu	Phó Chủ tịch
Ông Hồ Ngọc Hải	Thành viên
Bà Đào Thị Thanh	Thành viên
Ông Nguyễn Việt Việt	Thành viên

Ban Giám đốc

Ông Hồ Ngọc Hải	Quyền Tổng Giám đốc	
Bà Đào Thị Thanh	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Minh Quân	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Dương Quang Trung	Phó Tổng Giám đốc	Bỏ nhiệm ngày 05/01/2022
Ông Nguyễn Mạnh Đức	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 05/01/2022

Ban Kiểm soát

Bà Nguyễn Thị Ánh Tuyết	Trưởng ban
Bà Hồ Thị Thu Hà	Thành viên
Ông Trần Xuân Đại Thắng	Thành viên

Kế toán trưởng

Kế toán trưởng của Công ty trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 là Bà Nguyễn Thị Thanh Hương.

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

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

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 kèm theo được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ THĂNG LONG

Tầng 8 - Tháp B, tòa nhà Sông Đà, đường Phạm Hùng, phường Mỹ Đình 1, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty trong năm.

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

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo các sổ sách kế toán có liên quan được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính riêng, tình hình hoạt động riêng của Công ty với mức độ trung thực, hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các sổ kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm quản lý các tài sản của Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các qui định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.

CAM KẾT KHÁC

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

PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính riêng đính kèm. Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31/12/2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và các luồng lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Nguyễn Phúc Long

Chủ tịch Hội đồng quản trị

Hà Nội, ngày 13 tháng 03 năm 2023

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP)

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 đã được kiểm toán bởi Công ty kiểm toán khác với ý kiến chấp nhận toàn phần theo Báo cáo kiểm toán độc lập số 396/BCKT/TC/NV8 ngày 30/03/2022.



Lê Quang Nghĩa

Phó Tổng Giám đốc

Giấy CNĐKHN kiểm toán số 3660-2021-112-1

Thay mặt và đại diện cho

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY

Hà Nội, ngày 13 tháng 03 năm 2023

Lê Đức Hạnh

Kiểm toán viên

Giấy CNĐKHN kiểm toán số 3340-2020-112-1

Mẫu số B01-DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
			VND	VND
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		606.333.833.249	301.648.542.002
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	322.359.817.098	70.570.668.730
Tiền	111		322.359.817.098	70.570.668.730
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		162.239.718.659	132.448.899.933
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	4.454.172.698	50.110.242.898
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	48.836.454.319	36.050.314.105
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	7.000.000.000	6.500.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	136	9	101.949.091.642	39.788.342.930
Hàng tồn kho	140	10	117.649.281.049	98.240.884.093
Hàng tồn kho	141		117.649.281.049	98.240.884.093
Tài sản ngắn hạn khác	150		4.085.016.443	388.089.246
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	12	81.122.135	365.560.310
Thuế GTGT được khấu trừ	152		3.981.365.371	-
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		22.528.937	22.528.936
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		2.089.769.841.681	2.272.816.444.406
Các khoản phải thu dài hạn	210		697.074.748.144	509.009.748.144
Phải thu dài hạn của khách hàng	211	6	2.382.184.000	2.382.184.000
Phải thu về cho vay dài hạn	215	8	17.451.066.687	14.386.066.687
Phải thu dài hạn khác	216	9	677.241.497.457	492.241.497.457
Tài sản cố định	220		6.991.534.065	9.898.662.495
Tài sản cố định hữu hình	221	14	6.991.534.065	9.898.662.495
- Nguyên giá	222		23.505.896.255	23.505.896.255
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(16.514.362.190)	(13.607.233.760)
Tài sản cố định vô hình	227	13	-	-
- Nguyên giá	228		305.000.000	305.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(305.000.000)	(305.000.000)
Tài sản dở dang dài hạn	240	11	91.917.801.203	30.093.553.394
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		91.917.801.203	30.093.553.394
Đầu tư tài chính dài hạn	250	15	1.293.408.070.870	1.723.611.091.766
Đầu tư vào công ty con	251		507.500.000.000	1.322.558.400.000
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		775.755.379.104	391.400.000.000
Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	253		10.233.779.231	9.733.779.231
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(81.087.465)	(81.087.465)
Tài sản dài hạn khác	260		377.687.399	203.388.607
Chi phí trả trước dài hạn	261	12	377.687.399	203.388.607
TỔNG TÀI SẢN	270		2.696.103.674.930	2.574.464.986.408

Mẫu số B01-DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (TIẾP)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
			VND	VND
NỢ PHẢI TRẢ	300		623.459.152.086	1.071.119.742.390
Nợ ngắn hạn	310		176.436.987.476	191.560.754.074
Phải trả người bán ngắn hạn	311	16	103.164.720.358	110.919.731.272
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	18	20.000.000.000	20.000.000.000
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	17	41.052.289.409	44.642.913.853
Phải trả người lao động	314		899.969.563	849.903.139
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	19	361.698.381	2.974.731.458
Phải trả ngắn hạn khác	319	21	4.541.759.520	5.746.424.107
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		6.416.550.245	6.427.050.245
Nợ dài hạn	330		447.022.164.610	879.558.988.316
Phải trả người bán dài hạn	331	16	1.349.311.948	1.349.311.948
Người mua trả tiền trước dài hạn	332	18	422.182.663.495	214.859.487.201
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	20	23.490.189.167	23.490.189.167
Phải trả dài hạn khác	337	21	-	639.800.000.000
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		-	60.000.000
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		2.072.644.522.844	1.503.345.244.018
Vốn chủ sở hữu	410	22	2.072.644.522.844	1.503.345.244.018
Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.760.064.850.000	1.300.068.340.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.760.064.850.000	1.300.068.340.000
Thặng dư vốn cổ phần	412		15.000.000.000	15.000.000.000
Quỹ đầu tư phát triển	418		7.150.700.951	7.150.700.951
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		1.065.033.362	1.065.033.362
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		289.363.938.531	180.061.169.705
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		20.064.659.705	9.244.257.007
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		269.299.278.826	170.816.912.698
TỔNG NGUỒN VỐN	440		2.696.103.674.930	2.574.464.986.408



Nguyễn Phúc Long
Chủ tịch Hội đồng quản trị

Hà Nội, ngày 13 tháng 03 năm 2023

Nguyễn Thị Thanh Hương
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Loan
Người lập biểu

Mẫu số B02-DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	23	839.493.758.594	587.434.220.697
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		839.493.758.594	587.434.220.697
Giá vốn hàng bán	11	24	710.074.488.959	484.540.850.334
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		129.419.269.635	102.893.370.363
Doanh thu hoạt động tài chính	21	25	201.988.285.318	124.445.613.483
Chi phí tài chính	22	26	7.975.277.591	6.344.067.050
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		7.975.277.591	6.344.067.050
Chi phí bán hàng	25	27	201.530.273	168.316.061
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	28	11.735.882.872	12.374.201.815
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		311.494.864.217	208.452.398.920
Thu nhập khác	31		-	332.126.698
Chi phí khác	32		1.661.877.620	1.469.637.207
Lợi nhuận khác	40		(1.661.877.620)	(1.137.510.509)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		309.832.986.597	207.314.888.411
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	30	40.533.707.771	36.497.975.713
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		269.299.278.826	170.816.912.698



Nguyễn Phúc Long
Chủ tịch Hội đồng quản trị

Hà Nội, ngày 13 tháng 03 năm 2023

Nguyễn Thị Thanh Hương
Kê toán trưởng

Nguyễn Thị Loan
Người lập biểu

Mẫu số B03-DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

Chỉ tiêu	Mã số	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
Lợi nhuận trước thuế	01	309.832.986.597	207.314.888.411
Điều chỉnh cho các khoản			
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	2.907.128.430	1.666.934.288
(Lãi)/lỗ hoạt động đầu tư	05	(201.988.285.318)	(124.654.704.392)
Chi phí lãi vay	06	7.975.277.591	6.344.067.050
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	118.727.107.300	90.671.185.357
Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(224.143.548.574)	(38.657.013.717)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(81.232.644.765)	(32.811.676.520)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	190.018.687.912	771.742.542.453
Tăng, giảm chi phí trả trước	12	110.139.383	(178.211.067)
Tiền lãi vay đã trả	14	(9.819.787.865)	(4.409.820.474)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(36.497.975.713)	(12.897.748.534)
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(10.500.000)	(89.008.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(42.848.522.322)	773.370.249.498
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	-	(7.952.778.182)
Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	-	209.090.909
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(3.565.000.000)	(567.226.842.000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	-	202.937.000.000
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(500.000.000)	(897.237.500.000)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	430.703.020.896	130.000.000.000
Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	207.859.649.794	90.822.282.806
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	634.497.670.690	(1.048.448.746.467)

Mẫu số B03-DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (TIẾP)

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

Chi tiêu	Mã số	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	300.000.000.000	315.000.000.000
Tiền thu từ đi vay	33	-	40.000.000.000
Tiền trả nợ gốc vay	34	(639.860.000.000)	(91.226.145.821)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(339.860.000.000)	263.773.854.179
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	251.789.148.368	(11.304.642.790)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	70.570.668.730	81.875.311.520
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	322.359.817.098	70.570.668.730



Nguyễn Phúc Long
Chủ tịch Hội đồng quản trị

Hà Nội, ngày 13 tháng 03 năm 2023

Nguyễn Thị Thanh Hương
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Loan
Người lập biểu

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ THĂNG LONG

Tầng 8 - Tháp B, tòa nhà Sông Đà, đường Phạm Hùng,
phường Mỹ Đình 1, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính
kết thúc ngày 31/12/2022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Mẫu số B03-DN

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**1.1 HÌNH THỨC SỞ HỮU VỐN**

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long (sau đây gọi tắt là “Công ty”) hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 0101164614 ngày 27/07/2001, thay đổi lần thứ 29 ngày 07/12/ 2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

Vốn điều lệ của Công ty là 1.760.064.850.000 đồng.

Công ty có trụ sở chính đặt tại Tầng 8 - Tháp B, tòa nhà Sông Đà, đường Phạm Hùng, phường Mỹ Đình 1, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội.

1.2 LĨNH VỰC VÀ NGÀNH NGHỀ KINH DOANH

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

Công ty phân phối đặc quyền các sản phẩm hàng gia dụng Hyundai trên toàn lãnh thổ Việt Nam, hướng tới lắp ráp sản phẩm tại Việt Nam tất cả các sản phẩm điện tử, điện gia dụng và dân dụng thương hiệu Hyundai. Ngoài ra, Công ty hoạt động kinh doanh phân phối vật liệu xây dựng cho các dự án công trình xây dựng dân dụng, hạ tầng giao thông... và một số hoạt động xây dựng, du lịch, thương mại, dịch vụ và truyền thông khác theo quy định pháp luật Việt Nam.

1.3 CHU KỲ KINH DOANH THÔNG THƯỜNG

Công ty có chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường không quá 12 tháng.

1.4 CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP

Tại ngày 31/12/2022, Công ty có các Công ty con, Công ty liên kết như sau:

Công ty con

Công ty	Nơi thành lập	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty CP Đầu tư Thăng Long Phú Thọ	Phú Thọ	60,00%	60%	Dịch vụ lưu trú; Bất động sản...
Công ty CP Điện gió Thăng Long – Hướng Sơn 1	Quảng Trị	39,79%	60%	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật, sản xuất điện,...
Công ty CP Điện gió Thăng Long – Hướng Sơn 2	Quảng Trị	42,54%	60%	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật, sản xuất điện,...

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ THĂNG LONGTầng 8 - Tháp B, tòa nhà Sông Đà, đường Phạm Hùng,
phường Mỹ Đình 1, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**Cho năm tài chính
kết thúc ngày 31/12/2022**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)***(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)***1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP (TIẾP)****1.4 CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP (TIẾP)*****Công ty liên kết***

Công ty	Nơi thành lập	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty CP Đầu tư Thời Báo Chứng khoán Việt Nam	Hà Nội	26%	26%	Công thông tin điện tử, quảng cáo,...
Công ty TNHH Điện tử và Hàng gia dụng Hyundai Việt Nam	Hà Nội	45%	45%	Lắp ráp, phân phối hàng điện tử
Công ty CP Đầu tư BĐS Hà Thành	Hà Nội	46,25%	46,25%	Đầu tư Xây dựng
Công ty CP Đầu tư HDE Holdings	Hà Nội	45,00%	45,00%	Đầu tư Xây dựng, kinh doanh BĐS
Công ty Cổ phần Đầu tư Tòa nhà Công nghệ Xanh TIG-HDE	Hà Nội	43,92%	43,92%	Đầu tư BĐS, thi công xây dựng, kinh doanh VLXD
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản và Năng lượng Tái tạo Việt nam	Hà Nội	45,71%	45,71%	Thương mại thi công xây dựng

Chi nhánh

Chi nhánh Hungary – Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long, hoạt động theo đúng ngành nghề kinh doanh của Công ty và tuân thủ các quy định của nước sở tại.

1.5 TUYÊN BỐ VỀ KHẢ NĂNG SO SÁNH THÔNG TIN TRÊN BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Số liệu so sánh trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam và hoàn toàn có thể so sánh được.

2. NĂM TÀI CHÍNH VÀ ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**2.1 NĂM TÀI CHÍNH**

Năm tài chính của Công ty từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm dương lịch. Báo cáo tài chính riêng kèm theo được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022.

2.2 ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do việc thu, chi chủ yếu được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**3.1 CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

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

3.2 CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Báo cáo tài chính riêng được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền). Các chính sách kế toán Công ty sử dụng để lập Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập Báo cáo tài chính riêng năm 2021.

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

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

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính riêng:

4.1 ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN

Việc lập Báo cáo tài chính riêng tuân thủ theo Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về các công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính riêng cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính (kỳ hoạt động). Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

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

4.2 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển, các khoản đầu tư ngắn hạn hoặc các khoản đầu tư có tính thanh khoản cao. Các khoản đầu tư có tính thanh khoản cao là các khoản có kỳ hạn gốc không quá 03 tháng, có khả năng chuyển đổi thành các khoản tiền xác định và ít rủi ro liên quan đến việc chuyển đổi giá trị của các khoản này.

4.3 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Đầu tư vào Công ty con

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

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

- a. Quyền lớn hơn 50% quyền biểu quyết của đơn vị nhờ có một thoả thuận với các nhà đầu tư khác;
- b. Quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của đơn vị theo một qui chế hay một thoả thuận;
- c. Quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của đơn vị theo một qui chế hay một thoả thuận;
- d. Quyền bổ nhiệm, bãi miễn đa số thành viên Hội đồng quản trị (hoặc một bộ phận quản lý tương đương) của đơn vị; hoặc
- e. Quyền bỏ phiếu quyết định trong các cuộc họp Hội đồng quản trị (hoặc bộ phận quản lý tương đương) của đơn vị.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP)**4.3 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)**

Đầu tư vào Công ty liên kết, liên doanh

- Công ty liên doanh: Là doanh nghiệp được thành lập trên cơ sở thỏa thuận trên hợp đồng mà theo đó Công ty và các bên tham gia thực hiện hoạt động kinh tế trên cơ sở đồng kiểm soát. Đồng kiểm soát được hiểu là việc đưa ra các quyết định mang tính chiến lược liên quan đến các chính sách hoạt động và tài chính của công ty liên doanh phải có sự đồng thuận của các bên tham gia liên doanh.
- Công ty liên kết: Là doanh nghiệp mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhưng không kiểm soát các chính sách này.

Các khoản đầu tư vào Công ty con, Công ty liên doanh, liên kết được trình bày trên Bảng cân đối kế toán riêng theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá (nếu có). Dự phòng giảm giá đầu tư vào Công ty con được trích lập theo quy định tại Thông tư 48/2019/TT-BTC ngày 08/08/2019 của Bộ tài chính về “Hướng dẫn chế độ trích lập và sử dụng các khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho, tổn thất các khoản đầu tư tài chính, nợ phải thu khó đòi và bảo hành sản phẩm, hàng hóa, công trình xây lắp tại doanh nghiệp”, Thông tư số 24/2022/TT-BTC sửa đổi Thông tư 48/2019/TT-BTC ngày 07/04/2022 và các quy định kế toán hiện hành.

Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu tài chính.

4.4 CÁC KHOẢN PHẢI THU VÀ DỰ PHÒNG NỢ PHẢI THU KHÓ ĐÒI

Các khoản phải thu gồm: các khoản phải thu khách hàng, khoản trả trước cho người bán và các khoản phải thu khác tại thời điểm báo cáo.

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

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty;
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu quá hạn thanh toán từ sáu tháng trở lên, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

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

4.5 HÀNG TỒN KHO

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho được xác định bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho. Giá trị hàng xuất kho được tính theo phương pháp nhập trước, xuất trước.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

4.6 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH VÀ HAO MÒN

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng vào chi phí lắp đặt và chạy thử.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

Nhóm tài sản cố định	Thời gian sử dụng (năm)
Phương tiện vận tải	10

4.7 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

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

Công cụ, dụng cụ

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

Chi phí thuê nhà, thuê kho

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

Chi phí khác

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP)**4.8 CÁC KHOẢN NỢ PHẢI TRẢ VÀ CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

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

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác;
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước;
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

4.9 VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

Thặng dư vốn cổ phần: Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá trị phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

4.10 PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức/lợi nhuận như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức/lợi nhuận được ghi nhận là nợ phải trả khi Công ty có quyết định hoặc thông báo trả cổ tức, lợi nhuận được chia cho các cổ đông.

4.11 GHI NHẬN DOANH THU

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu thuần được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

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

4.11 GHI NHẬN DOANH THU (TIẾP)

Doanh thu bán hàng

Được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả năm (5) điều kiện sau:

(a) Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;

(b) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;

(c) Doanh thu được xác định một cách tương đối chắc chắn;

(d) Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế trong tương lai;

(e) Xác định được các giao dịch liên quan đến bán hàng.

Doanh thu hoạt động tài chính

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

4.12 CHI PHÍ ĐI VAY

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay. Trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022, toàn bộ chi phí lãi vay phát sinh được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ.

4.13 THUẾ

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

Thuế thu nhập hiện hành

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

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

4.13 THUẾ (TIẾP)

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi: Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp; và Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành trên cơ sở thuần.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các quy định về thuế hiện hành tại Việt Nam.

4.14 CÁC BÊN LIÊN QUAN

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Bên liên quan bao gồm:

- Những doanh nghiệp có quyền kiểm soát, hoặc bị kiểm soát trực tiếp hoặc gián tiếp thông qua một hoặc nhiều bên trung gian, hoặc dưới quyền bị kiểm soát chung với Công ty gồm các Công ty con, các bên liên doanh, cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát, các Công ty liên kết;
- Các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết ở các doanh nghiệp Báo cáo dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp này, các nhân viên quản lý chủ chốt có quyền và trách nhiệm về việc lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát các hoạt động của Công ty kể cả các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân được nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp quyền biểu quyết hoặc người đó có thể có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp.

Khi xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý tới chứ không phải chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó. Theo đó, tất cả các giao dịch và số dư với các bên liên quan trong năm 2022 được trình bày tại các thuyết minh dưới đây.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Tiền mặt	1.838.602.380	7.308.565.933
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	320.521.214.718	63.262.102.797
Cộng	322.359.817.098	70.570.668.730

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

6. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Ngắn hạn	4.454.172.698	50.110.242.898
- Công ty CP Chứng khoán Thương mại và Công nghiệp Việt Nam	650.684.056	-
- Công ty CP Phân phối HDE	561.423.457	254.422.510
- Công ty CP Max Việt Nam	-	21.658.081.887
- Tạp chí điện tử kinh tế chứng khoán Việt Nam	2.244.000.000	1.648.000.000
- Công ty CP Thương Mại Sản Xuất Và Đầu Tư Hà Thành	-	8.659.416.493
- Ông Phạm Hồng Kỳ	845.999.450	-
- Công ty CP Phát triển Dịch vụ và Địa ốc An Việt Homes	-	7.996.036.067
- Các đối tượng khác	152.065.735	9.894.285.941
Dài hạn	2.382.184.000	2.382.184.000
- Các đối tượng khác	2.382.184.000	2.382.184.000
Cộng	6.836.356.698	52.492.426.898

Phải thu khách hàng là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số 32.1

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Ngắn hạn	48.836.454.319	36.050.314.105
- Công ty CP Thương mại sản xuất và Đầu tư Hà Thành	11.975.456.983	11.975.456.983
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Xuất nhập khẩu Thủ đô	13.648.109.132	-
- Công ty CP Đầu tư Xây dựng - Kỹ thuật và Thương mại Anh Phát	3.158.512.912	5.981.966.079
- Các đối tượng khác	20.054.375.292	18.092.891.043
Cộng	48.836.454.319	36.050.314.105

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn	7.000.000.000	-	6.500.000.000	-
- Ông Phạm Quang Tiến (1)	1.000.000.000	-	500.000.000	-
- Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển nông nghiệp Hà Nội (2)	6.000.000.000	-	6.000.000.000	-
Dài hạn	17.451.066.687	-	14.386.066.687	-
- Công ty CP Đầu tư Thời báo Chứng khoán Việt Nam (3)	16.448.940.000	-	13.383.940.000	-
- Các đối tượng khác (4)	1.002.126.687	-	1.002.126.687	-
Cộng	24.451.066.687	-	20.886.066.687	-

Phải thu về cho vay là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số 32.1

- (1) Cho Ông Phạm Quang Tiến vay theo Hợp đồng vay tiền số 1803/2021/HĐVTTIG ngày 19/03/2021, và bổ sung phụ lục ngày 11/07/2022 với tổng số tiền số tiền 1.000.000.000 đồng, lãi suất 9%/năm.
- (2) Cho Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển nông nghiệp Hà Nội vay theo Hợp đồng thỏa thuận số 43/2021/HĐVT ngày 29/01/2021 số tiền 6.000.000.000 đồng, lãi suất 8%/năm trong 06 tháng, trả lãi cuối kỳ. Mục đích vay là Nộp tiền thuê đất tại chợ Cầu Diễn và đầu tư xây dựng Chợ Cầu Diễn. Nguồn tiền trả nợ là nguồn thu của cán bên kinh doanh đang thuê địa điểm tại Chợ Cầu Diễn.
- (3) Cho Công ty CP Đầu tư Thời báo Chứng khoán Việt Nam vay theo Hợp đồng số 116.2018/HĐVT ngày 11 tháng 06 năm 2018, lãi suất 9%, vay dài hạn không xác định thời hạn, lịch trả nợ căn cứ theo thỏa thuận của 2 bên. Mục đích vay là để bổ sung vốn lưu động.
- (4) Cho các đối tượng khác vay với lãi suất 9%/năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

9. PHẢI THU KHÁC

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn	101.949.091.642	-	39.788.342.930	-
- Trả ứng	6.260.846.485	-	5.839.804.901	-
- Phải thu về lãi tiền gửi, cho vay, hợp tác đầu tư	95.672.654.958	-	29.300.078.613	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Thăng Long Phú Thọ (1)	91.158.695.734	-	13.438.956.496	-
+ Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển nông nghiệp Hà Nội	994.191.779	-	436.602.739	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Thời báo chứng khoán Việt Nam	3.447.834.394	-	2.243.279.794	-
+ Các đối tượng khác	71.933.051	-	13.181.239.584	-
- Phí ủy thác đầu tư	-	-	1.946.138.620	-
- Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	15.000.000	-	15.000.000	-
- Phải thu khác	590.199	-	2.687.320.796	-
Dài hạn	677.241.497.457	-	492.241.497.457	-
- Ký quỹ, ký cược dài hạn	5.314.416.800	-	5.314.416.800	-
- Phải thu khác	740.469.657	-	740.469.657	-
- Phải thu hợp đồng hợp tác đầu tư	671.186.611.000	-	486.186.611.000	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Thăng Long Phú Thọ (1)	667.846.150.000	-	482.846.150.000	-
+ Công ty Cổ phần Trư vấn HANDIC- Đầu tư và Phát triển nhà Hà	3.340.461.000	-	3.340.461.000	-
Cộng	779.190.589.099	-	532.029.840.387	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

9. PHẢI THU KHÁC (TIẾP)

- (1) Khoản Hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Đầu tư Thăng Long Phú Thọ theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 12/HĐHTKD ngày 24/07/2014 và Phụ lục kèm theo với các nội dung sau:
- Giá trị góp vốn đầu tư tại ngày 31/12/2022 là: 667.846.150.000 đồng, số dư lợi nhuận và lãi chưa thu hồi tại ngày 31/12/2022 là: 91.158.695.734 đồng;
 - Dự án đầu tư: Khu nghỉ dưỡng sinh thái Vườn Vua tại xã Đồng Trung, huyện Thanh Thủy, tỉnh Phú Thọ;
 - Phân chia lợi nhuận: Tỷ lệ phân chia dựa vào kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh hàng năm của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long Phú Thọ và Công ty sẽ được hưởng thêm phần lãi tương ứng với 9%/năm trên tổng số tiền Công ty đã góp tính từ ngày 01/01/2020.
 - Về rủi ro: Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư Thăng Long Phú Thọ cùng chịu rủi ro phát sinh từ hoạt động sản xuất, kinh doanh.
- (2) 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.
 - Về tiến độ dự án: Đến thời điểm hiện tại 02 bên vẫn đang thảo luận để sớm đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

10. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn	117.649.281.049	-	98.240.884.093	-
- Nguyên liệu, vật liệu	4.161.989.642	-	699.667.734	-
- Công cụ, dụng cụ	935.089.784	-	146.959.090	-
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	30.114.251.970	-	30.126.477.959	-
- Hàng hóa bất động sản	22.066.928.784	-	22.066.928.784	-
- Hàng hóa	60.371.020.869	-	45.200.850.526	-
Cộng	117.649.281.049	-	98.240.884.093	-

11. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá đánh giá lại VND	Giá gốc VND	Giá đánh giá lại VND	Giá gốc VND
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	91.917.801.203	-	30.093.553.394	-
	91.917.801.203	-	30.093.553.394	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Ngắn hạn	81.122.135	365.560.310
- Chi phí trả trước khác	- 81.122.135	365.560.310
Dài hạn	377.687.399	203.388.607
- Công cụ, dụng cụ	377.687.399	203.388.607
Cộng	458.809.534	568.948.917

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Bản quyền, bằng sáng chế	Cộng
	VND	VND
NGUYÊN GIÁ		
01/01/2022	305.000.000	305.000.000
31/12/2022	305.000.000	305.000.000
GIÁ TRỊ HAO MÒN		
01/01/2022	(305.000.000)	(305.000.000)
31/12/2022	(305.000.000)	(305.000.000)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
01/01/2022	-	-
31/12/2022	-	-

Nguyên giá TSCĐ vô hình tại ngày 31/12/2022 đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 305.000.000 đồng (tại 01/01/2022 là 305.000.000 đồng)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

14. TÀI SẢN CỔ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
NGUYÊN GIÁ			
01/01/2022	22.975.968.182	529.928.073	23.505.896.255
31/12/2022	22.975.968.182	529.928.073	23.505.896.255
HAO MÒN LŨY KẾ			
01/01/2022	(13.079.228.685)	(528.005.075)	(13.607.233.760)
- Khấu hao trong năm	(2.905.205.432)	(1.922.998)	(2.907.128.430)
31/12/2022	(15.984.434.117)	(529.928.073)	(16.514.362.190)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
01/01/2022	9.896.739.497	1.922.998	9.898.662.495
31/12/2022	6.991.534.065	-	6.991.534.065

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ THẮNG LONG

Tầng 8 - Tháp B, tòa nhà Sông Đà, đường Phạm Hùng, phường Mỹ Đình 1, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)***15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND
Đầu tư tài chính dài hạn	1.293.489.158.335	(81.087.465)	1.723.692.179.231	(81.087.465)
- Đầu tư vào Công ty con	507.500.000.000	(*)	1.322.558.400.000	(*)
+ Công ty CP Đầu tư Thăng Long Phú Thọ (1)	407.400.000.000	(*)	407.400.000.000	(*)
+ Công ty CP Điện gió Thăng Long - Hướng Sơn 1 (2)	54.200.000.000	(*)	54.200.000.000	(*)
+ Công ty CP Điện gió Thăng Long - Hướng Sơn 2 (3)	45.900.000.000	(*)	45.900.000.000	(*)
+ Công ty Đầu tư Phát triển BĐS và Năng lượng tái tạo Việt Nam (4)	-	(*)	485.000.000.000	(*)
+ Công ty CP Tòa nhà Công nghệ xanh TIG-HDE (5)	-	(*)	330.058.400.000	(*)
- Đầu tư vào Công ty liên kết	775.755.379.104	(*)	391.400.000.000	(*)
+ Công ty CP Đầu tư Thời báo Chứng khoán Việt Nam	2.600.000.000	(*)	2.600.000.000	(*)
+ Công ty CP Đầu tư Tòa nhà Công nghệ xanh TIG-HDE (5)	152.713.588.059	(*)	-	(*)
+ Công ty TNHH Điện tử và Hàng gia dụng Huyndai Việt Nam	54.000.000.000	(*)	54.000.000.000	(*)
+ Công ty CP ĐT PT Bất Động Sản và năng lượng tái tạo Việt Nam (4)	231.641.791.045	(*)	-	(*)
+ Công ty CP Đầu tư Bất động sản Hà Thành	108.000.000.000	(*)	108.000.000.000	(*)
+ Công ty CP Đầu tư HDE Holdings	226.800.000.000	(*)	226.800.000.000	(*)
- Góp vốn vào đơn vị khác	10.233.779.231	(81.087.465)	9.733.779.231	(81.087.465)
+ Công ty CP Đầu tư TIG Plaza Trần Phú	500.000.000	(*)	-	(*)
+ Công ty CP Đầu tư Phát triển Đô thị sinh thái Văn Trì	9.733.779.231	(*)	9.733.779.231	(*)
Cộng	1.293.489.158.335	(81.087.465)	1.723.692.179.231	(81.087.465)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (TIẾP)

- (1) Khoản đầu tư vào Công ty CP Đầu tư Thăng Long Phú Thọ số tiền 407.400.000.000 đồng tương đương 60% tỷ lệ sở hữu. Công ty được thành lập ngày 28 tháng 7 năm 2011 tại Việt Nam với các hoạt động chính là kinh doanh BDS, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty con đang hoạt động bình thường.
- (2) Khoản đầu tư vào Công ty CP Điện gió Thăng Long - Hướng Sơn 1 số tiền 54.200.000.000 đồng tương đương 39,79% tỷ lệ sở hữu và 60% tỷ lệ biểu quyết. Công ty được thành lập ngày 10 tháng 6 năm 2019 tại Việt Nam với các hoạt động chính là sản xuất và kinh doanh Điện gió. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty vẫn đang trong quá trình thực hiện các thủ tục pháp lý để xin cấp phép đầu tư dự án.
- (3) Khoản đầu tư vào Công ty CP Điện gió Thăng Long - Hướng Sơn 2 số tiền 45.900.000.000 đồng (Bốn mươi lăm tỷ chín trăm triệu đồng) tương đương 42,54% tỷ lệ sở hữu và 60% tỷ lệ biểu quyết. Công ty được thành lập ngày 10 tháng 6 năm 2019 tại Việt Nam với các hoạt động chính là sản xuất và kinh doanh Điện gió. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty vẫn đang trong quá trình thực hiện các thủ tục pháp lý để xin cấp phép đầu tư dự án.
- (4) Khoản đầu tư vào Công ty Đầu tư Phát triển BDS và Năng lượng tái tạo Việt Nam số tiền 231.641.791.043 đồng tương đương tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết là 45,71%. Tại ngày 01/01/2022, tỷ lệ sở hữu tại Công ty là 95,71%. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty này đang hoạt động bình thường.
- (5) Khoản đầu tư vào Công ty CP Đầu tư Tòa nhà Công nghệ xanh TIG-HDE số tiền 152.713.588.059 đồng tương đương tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết là 43,92%. Tại ngày 01/01/2022, tỷ lệ sở hữu tại Công ty là 94,92%. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty này đang hoạt động bình thường.

(*) Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư góp vốn trên để thuyết minh trong báo cáo tài chính bởi vì chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý bằng cách sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư trên có thể khác với giá trị ghi sổ của chúng.

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

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Ngắn hạn	103.164.720.358	-	110.919.731.272	-
- Công ty CP Đầu tư và Thương mại XNK Thủ Đô	-	-	28.153.166.897	-
- Công ty CP Sản xuất và XNK Hà Nội	62.756.689.764	-	35.186.043.945	-
- Ông Dương Mạnh Tuấn	-	-	7.992.000.000	-
- Bà Nguyễn Thị Kim Oanh	-	-	22.320.000.000	-
- Bà Lại Thu Huyền	-	-	6.493.500.000	-
- Các đối tượng khác	40.408.030.594	-	10.775.020.430	-
Dài hạn	1.349.311.948	1.349.311.948	1.349.311.948	1.349.311.948
- Các đối tượng khác	1.349.311.948	1.349.311.948	1.349.311.948	1.349.311.948
Cộng	104.514.032.306	1.349.311.948	112.269.043.220	1.349.311.948

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	01/01/2022	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	31/12/2022
	VND	VND	VND	VND
Thuế và các khoản phải nộp				
- Thuế giá trị gia tăng phải nộp	7.181.513.149	997.454.742	8.178.967.891	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	36.497.975.713	40.533.707.771	36.497.975.713	40.533.707.771
- Thuế thu nhập cá nhân	963.424.991	713.470.916	1.158.314.269	518.581.638
- Các loại thuế khác	-	3.000.000	3.000.000	-
Cộng	44.642.913.853	42.247.633.429	45.838.257.873	41.052.289.409

Thuế và các khoản phải thu

	01/01/2022	Số phải nộp trong năm	Số đã thực thu	31/12/2022
	VND	VND	VND	VND
- Các loại thuế khác	22.528.937	-	-	22.528.937
	22.528.937	-	-	22.528.937

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Ngắn hạn	20.000.000.000	20.000.000.000
- Công ty CP MBLAND INVEST (1)	20.000.000.000	20.000.000.000
Dài hạn	422.182.663.495	214.859.487.201
- Công ty CP Đầu tư và Thương mại XNK Thủ Đô (2)	259.461.472.984	185.002.429.911
- Công ty CP Đầu tư Thăng Long Phú Thọ (3)	120.180.684.623	29.857.057.290
- Các đối tượng khác	42.540.505.888	-
Cộng	442.182.663.495	234.859.487.201

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

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

(3) Nhận ứng trước theo hợp đồng số 807/2020/TLPT-TIG về việc tiếp thị và giới thiệu dự án Vườn vua Resort & Villa thuộc Khu du lịch sinh thái Vườn Vua.

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Ngắn hạn	361.698.381	2.974.731.458
- Chi phí lãi vay	169.643.836	1.972.876.713
- Chi phí trích trước khác	192.054.545	1.001.854.745
Dài hạn	-	-
Cộng	361.698.381	2.974.731.458

20. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Ngắn hạn	-	-
Dài hạn	23.490.189.167	23.490.189.167
- Dự án Đại Mỗ	21.124.102.985	21.124.102.985
- Tòa nhà Viettel Quảng Ngãi	2.366.086.182	2.366.086.182
Cộng	23.490.189.167	23.490.189.167

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ THĂNG LONGTầng 8 - Tháp B, tòa nhà Sông Đà, đường Phạm Hùng,
phường Mỹ Đình 1, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**Cho năm tài chính
kết thúc ngày 31/12/2022**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)***(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)***21. PHẢI TRẢ KHÁC**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Ngắn hạn	4.541.759.520	5.746.424.107
- Bảo hiểm xã hội	26.834.500	3.341.383
- Bảo hiểm y tế	14.636.798	9.519.073
- Đặt cọc mua bán nhà liền kề Đại Mỗ	-	4.162.818.000
- Phải trả khác	4.500.288.222	1.570.745.651
Dài hạn	-	639.800.000.000
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	-	639.800.000.000
Cộng	4.541.759.520	645.546.424.107

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

22.1. BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG VỐN CHỦ SỞ HỮU

Khoản mục	Vốn đầu tư của chủ sở hữu		Thặng dư vốn cổ phần		Quỹ đầu tư phát triển		Quỹ khác thuộc VCSH		Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	
01/01/2021	909.153.040.000	-	-	7.150.700.951	1.065.033.362	100.159.557.007	1.017.528.331.320	170.816.912.698	405.915.300.000	(90.915.300.000)	1.503.345.244.018
Lãi trong năm	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tăng vốn trong năm	390.915.300.000	15.000.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Phân phối lợi nhuận năm 2020	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
31/12/2021	1.300.068.340.000	15.000.000.000	-	7.150.700.951	1.065.033.362	180.061.169.705	1.503.345.244.018	170.816.912.698	(90.915.300.000)	180.061.169.705	1.503.345.244.018
01/01/2022	1.300.068.340.000	15.000.000.000	-	7.150.700.951	1.065.033.362	180.061.169.705	1.503.345.244.018	269.299.278.826	(159.996.510.000)	(159.996.510.000)	-
Lãi trong năm	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tăng vốn trong năm	300.000.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Phân phối lợi nhuận năm 2021 (*)	159.996.510.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+ Cổ tức	159.996.510.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
31/12/2022	1.760.064.850.000	15.000.000.000	-	7.150.700.951	1.065.033.362	289.363.938.531	2.072.644.522.844	269.299.278.826	300.000.000.000	289.363.938.531	2.072.644.522.844

(*) Phân phối lợi nhuận năm 2021 bằng cổ phiếu theo nghị quyết số 2510/2022/NQ/HĐQT-TIG ngày 17/10/2022. Tỷ lệ chi trả cổ tức bằng cổ phiếu: 10%.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)

22.2. CÁC GIAO DỊCH VỀ VỐN VỚI CÁC CHỦ SỞ HỮU VÀ PHÂN PHỐI CỔ TỨC

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	-	
+ Vốn góp đầu năm	1.300.068.340.000	909.153.040.000
+ Vốn góp tăng trong năm	459.996.510.000	390.915.300.000
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	1.760.064.850.000	1.300.068.340.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	159.996.509.999	90.915.300.000

22.3. CỔ PHIẾU

	31/12/2022 CP	01/01/2022 CP
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	176.006.485	130.006.834
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	176.006.485	130.006.834
+ Cổ phiếu phổ thông	176.006.485	130.006.834
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	176.006.485	130.006.834
+ Cổ phiếu phổ thông	176.006.485	130.006.834
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Mệnh giá cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)	10.000	10.000

22.4. CÁC QUỸ

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Quỹ đầu tư phát triển	7.150.700.951	7.150.700.951
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	1.065.033.362	1.065.033.362
Cộng	8.215.734.313	8.215.734.313

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

23. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
- Doanh thu từ hoạt động cung cấp dịch vụ, thương mại	796.605.724.189	474.941.486.447
- Doanh thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản	42.888.034.405	112.492.734.250
Cộng	839.493.758.594	587.434.220.697

Doanh thu với bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số 32.1

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
- Giá vốn hoạt động cung cấp dịch vụ, thương mại	699.468.403.827	453.188.409.390
- Giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản	10.606.085.132	31.352.440.944
Cộng	710.074.488.959	484.540.850.334

25. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay, phí ủy thác đầu tư	51.668.350.214	24.370.013.483
- Cổ tức nhận được	39.582.956.000	27.325.600.000
- Lãi hoạt động chuyển nhượng cổ phần	110.736.979.104	72.750.000.000
Cộng	201.988.285.318	124.445.613.483

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
- Chi phí lãi vay	7.975.277.591	6.344.067.050
Cộng	7.975.277.591	6.344.067.050

27. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
- Chi phí nhân viên	201.530.272	168.316.061
Cộng	201.530.272	168.316.061

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

28. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
- Chi phí nhân viên quản lý	5.616.267.215	4.236.088.628
- Chi phí khấu hao TSCĐ	2.907.128.432	1.581.665.406
- Chi phí dịch vụ mua ngoài, chi phí bằng tiền khác	3.212.487.225	6.556.447.781
Cộng	11.735.882.872	12.374.201.815

29. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
- Chi phí nhân công	5.817.797.487	4.404.404.689
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.907.128.423	1.666.934.288
- Chi phí dịch vụ mua ngoài, chi phí bằng tiền khác	840.195.513.494	491.012.029.233
Cộng	848.920.439.404	497.083.368.210

30. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	309.832.986.597	207.314.888.411
Các khoản điều chỉnh tăng	3.718.508.260	2.500.590.160
- Phụ cấp HĐQT và BKS không chuyên trách	54.000.000	54.000.000
- Chi phí không được trừ khác	3.664.508.260	2.446.590.160
Các khoản điều chỉnh giảm	110.882.956.000	27.325.600.000
Tổng thu nhập chịu thuế trong năm	202.668.538.857	182.489.878.571
- Thuế suất	20%	20%
Thuế TNDN phải trả ước tính	40.533.707.771	36.497.975.713
- Truy thu, điều chỉnh thuế TNDN	-	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành	40.533.707.771	36.497.975.713

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

31. THÔNG TIN KHÁC VỀ BÊN LIÊN QUAN

31.1. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Mối quan hệ với các bên liên quan có phát sinh trong năm 2022 bao gồm:

STT	Tên	Mối quan hệ
1	Công ty CP Đầu tư Thăng Long Phú Thọ	Công ty con
2	Công ty CP Đầu tư Tòa nhà Công nghệ xanh TIG-HDE	Công ty liên kết
3	Công ty CP Đầu tư Thời báo Chứng khoán Việt Nam	Công ty liên kết
4	Công ty CP ĐT PT Bất động sản và Năng lượng tái tạo Việt Nam	Công ty liên kết

Thu nhập của Thành viên Hội đồng Quản trị

Tên	Chức vụ	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Thù lao và thu nhập của Thành viên Hội đồng Quản trị		429.615.900	453.688.700
Ông Nguyễn Phúc Long	Chủ tịch	351.615.900	375.688.700
Ông Lê Văn Châu	Phó chủ tịch	30.000.000	30.000.000
Ông Hồ Ngọc Hải	Thành viên	24.000.000	24.000.000
Ông Nguyễn Việt Việt	Thành viên	24.000.000	24.000.000

Tên	Chức vụ	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Thù lao của Thành viên Ban Kiểm soát		96.000.000	107.948.300
Bà Nguyễn Thị Ánh Tuyết	Trưởng Ban Kiểm soát	48.000.000	34.987.075
Bà Nguyễn Thị Kim Oanh	Nguyên Trưởng Ban Kiểm soát	-	18.987.075
Bà Hồ Thị Thu Hà	Thành viên	24.000.000	26.987.075
Ông Trần Xuân Đại Thắng	Thành viên	24.000.000	26.987.075

Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc và kế toán trưởng

Tên	Chức vụ	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc		1.801.792.700	1.470.635.500
Ông Hồ Ngọc Hải	Quyền Tổng Giám đốc	501.572.500	415.899.500
Bà Đào Thị Thanh	Phó Tổng Giám đốc	519.242.700	524.993.000
Ông Dương Quang Trung	Phó Tổng Giám đốc	661.492.500	-
Ông Nguyễn Minh Quân	Phó Tổng Giám đốc	119.485.000	129.414.500
Ông Nguyễn Mạnh Đức	Phó Tổng Giám đốc từ ngày 15/09/2021 đến 05/01/2022	-	140.345.900
Bà Phạm Công Phong	Phó Tổng Giám đốc đến ngày 15/09/2021	-	259.982.600
Thu nhập của Kế toán trưởng		102.187.540	4.300.000
Bà Nguyễn Thị Thanh Hương	Kế toán trưởng	102.187.540	4.300.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

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

31.1. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)

Giao dịch với các bên liên quan

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Bán hàng cho bên liên quan	93.822.216.729	65.276.997.929
Công ty CP Đầu tư Thăng Long Phú Thọ	93.733.066.062	65.160.859.546
Công ty CP Đầu tư Thời báo Chứng khoán Việt Nam	89.150.667	116.138.383
Giao dịch lãi tài chính	48.821.014.822	20.130.751.935
Công ty CP Đầu tư Thăng Long Phú Thọ	48.223.687.746	18.926.197.335
Công ty CP Đầu tư Thời báo Chứng khoán Việt Nam	597.327.076	1.204.554.600
Cổ tức được nhận	39.582.956.000	14.363.600.000
Công ty CP Đầu tư Tòa nhà Công nghệ xanh TIG-HDE	25.458.860.000	14.363.600.000
Công ty CP ĐT PT Bất động sản và Năng lượng tái tạo Việt Nam	14.124.096.000	-
<u>Số dư với các bên liên quan</u>	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Phải thu khách hàng	98.065.734	192.165.189
Công ty CP Đầu tư Thời báo Chứng khoán Việt Nam	98.065.734	192.165.189
Phải thu về cho vay	16.448.940.000	13.383.940.000
Công ty CP Đầu tư Thời báo Chứng khoán Việt Nam	16.448.940.000	13.383.940.000
Người mua trả tiền trước	120.180.684.622	29.857.057.290
Công ty CP Đầu tư Thăng Long Phú Thọ	120.180.684.622	29.857.057.290
Phải thu khác	762.452.680.128	512.893.986.290
Công ty CP Đầu tư Thăng Long Phú Thọ	759.004.845.734	496.285.106.496
Công ty CP Đầu tư Thời báo Chứng khoán Việt Nam	3.447.834.394	2.243.279.794
Công ty CP Đầu tư Tòa nhà Công nghệ xanh TIG-HDE	-	14.365.600.000



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

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

31.2 BÁO CÁO BỘ PHẬN

Chỉ tiêu	Kinh doanh và Môi giới BĐS	Thương mại	Dịch vụ khác	Tổng bộ phận đã báo cáo	Tổng cộng toàn Công ty
KẾT QUẢ KINH DOANH					
Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	42.888.034.405	794.006.855.772	2.598.868.417	839.493.758.594	839.493.758.594
Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bộ phận	22.013.066.062	-	420.000.000	22.433.066.062	22.433.066.062
Khấu hao và chi phí phân bổ	6.449.145.240	714.562.432.364	1.000.324.500	722.011.902.104	722.011.902.104
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	58.451.955.227	79.444.423.408	2.018.543.917	139.914.922.552	139.914.922.552
TÀI SẢN					
Tài sản không phân bổ	-	-	-	-	2.696.103.674.930
NỢ PHẢI TRẢ					
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	-	623.459.152.086

32. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng kết thúc ngày 31/12/2021 của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam.



Nguyễn Phúc Long
Chủ tịch Hội đồng quản trị

Hà Nội, ngày 13 tháng 03 năm 2023

Nguyễn Thị Thanh Hương
Kê toán trưởng

Nguyễn Thị Loan
Người lập biểu