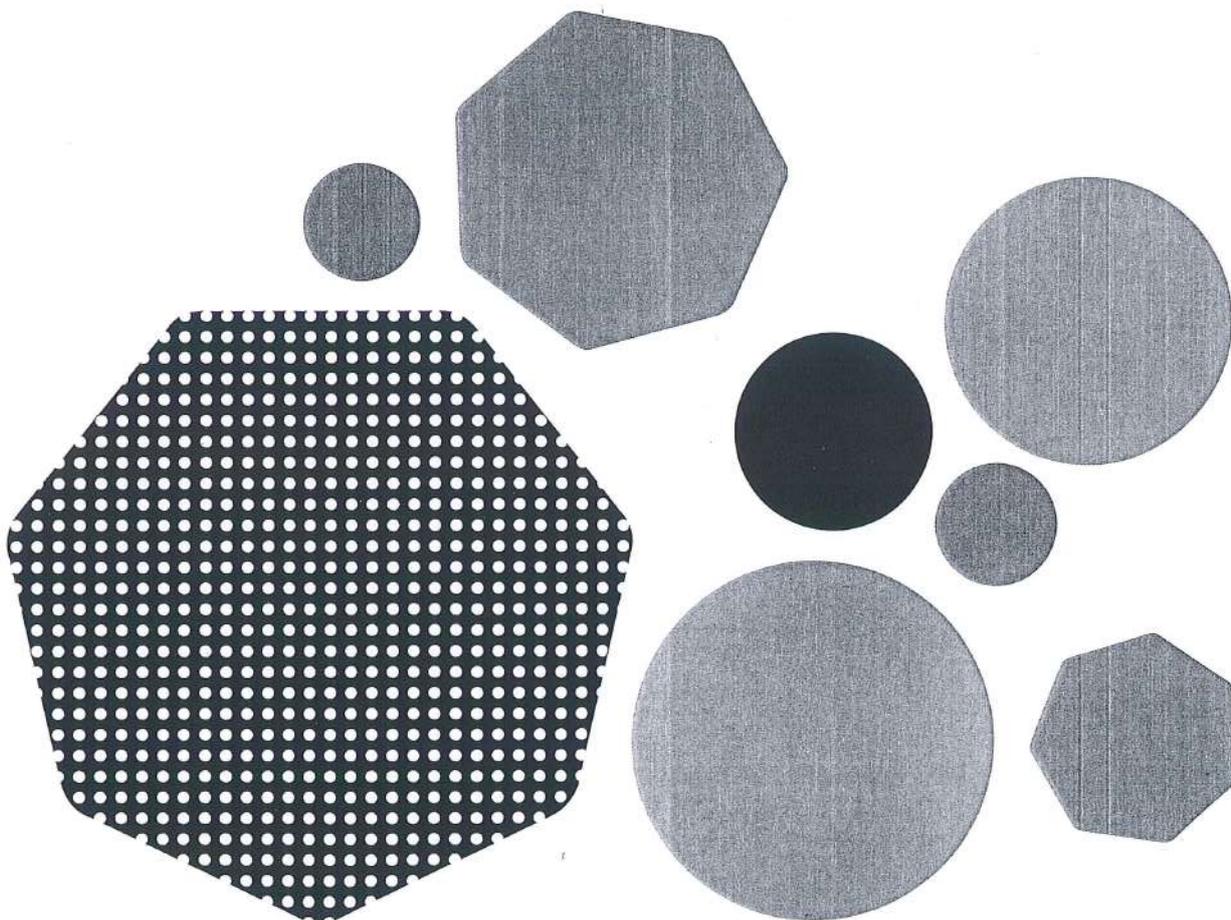




Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY

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



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

Tầng 8 - Tháp B, tòa nhà Sông Đà, Đ. Phạm Hùng, P. Mỹ Đình 1, Q. 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 HỢP NHẤT	6 - 7
BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT	8
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	9 - 10
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	11 - 41

---

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

Tầng 8 - Tháp B, tòa nhà Sông Đà, Đ. Phạm Hùng, P. Mỹ Đình 1, Q. 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 hợp nhất 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	Bổ 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**

Hội đồng Quản trị 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 hợp nhất kèm theo.

### **KIỂM TOÁN VIÊN**

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY.

### **TRÁCH NHIỆM CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất hàng năm phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

Tầng 8 - Tháp B, tòa nhà Sông Đà, Đ. Phạm Hùng, P. Mỹ Đình 1, Q. Nam Từ Liêm, Hà Nội

### BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)

#### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán 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 hợp nhất hay không; và
- 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.
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hiện hữu 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 xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép phù hợp để phản ánh hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

#### CÁC CAM KẾT KHÁC

Ban Tổng Giám đốc và Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng, Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn 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 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 tại Nghị định số 155/2020/NĐ-CP.

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



Số: 172/2023/UHY -BCKT

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Về Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

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

Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long (sau đây gọi tắt là “Công ty”) được lập ngày 13/03/2023, từ trang 06 đến trang 41 kèm theo, bao gồm: Bảng Cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

### 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 của Công ty theo các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất 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 không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các Chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các Quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP)

### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long tại ngày 31/12/2022 cũng như Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, 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 hợp nhất.

### Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty tại 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 397/BCTC/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/HN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**  
Tại ngày 31/12/2022

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
			VND	VND
<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>1.439.075.442.708</b>	<b>1.470.883.625.467</b>
<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5</b>	<b>441.718.161.574</b>	<b>540.209.575.634</b>
Tiền	111		333.718.161.574	125.209.575.634
Các khoản tương đương tiền	112		108.000.000.000	415.000.000.000
<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>513.855.385.137</b>	<b>640.414.760.212</b>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	8	28.983.168.390	164.428.067.167
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6	277.532.735.705	257.034.055.703
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	9	125.800.000.000	6.500.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	136	10	81.539.481.042	212.452.637.342
<b>Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>11</b>	<b>478.338.192.948</b>	<b>289.517.985.364</b>
Hàng tồn kho	141		478.338.192.948	289.517.985.364
<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>5.163.703.049</b>	<b>741.304.257</b>
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	16	1.106.996.201	652.233.746
Thuế GTGT được khấu trừ	152		4.034.177.911	65.118.131
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		22.528.937	23.952.380
<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>2.876.647.064.655</b>	<b>2.047.670.908.237</b>
<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>1.725.328.102.528</b>	<b>1.264.894.407.804</b>
Phải thu dài hạn của khách hàng	211	8	2.382.184.000	2.382.184.000
Trả trước cho người bán dài hạn	212		1.038.732.504.384	333.314.422.461
Phải thu về cho vay dài hạn	215	9	17.451.066.687	14.387.374.055
Phải thu dài hạn khác	216	10	666.762.347.457	914.810.427.288
<b>Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>73.803.624.030</b>	<b>74.012.607.062</b>
Tài sản cố định hữu hình	221	13	73.803.624.030	74.012.607.062
- Nguyên giá	222		118.070.943.599	108.640.358.197
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(44.267.319.569)	(34.627.751.135)
Tài sản cố định vô hình	227	12	-	-
- Nguyên giá	228		445.790.000	945.790.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(445.790.000)	(945.790.000)
<b>Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>7</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
- Nguyên giá	231		38.425.986.090	38.425.986.090
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(38.425.986.090)	(38.425.986.090)
<b>Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>14</b>	<b>127.917.554.540</b>	<b>41.861.143.007</b>
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		91.917.801.203	30.093.553.394
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		35.999.753.337	11.767.589.613
<b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>15</b>	<b>938.042.968.817</b>	<b>405.413.918.351</b>
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		927.890.277.051	395.761.226.585
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)
<b>Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>11.554.814.740</b>	<b>261.488.832.013</b>
Chi phí trả trước dài hạn	261	16	11.554.814.740	14.240.362.279
Lợi thế thương mại	269	17	-	247.248.469.734
<b>TỔNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>4.315.722.507.363</b>	<b>3.518.554.533.704</b>

**Mẫu số B01 - DN/HN**

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP)**  
Tại ngày 31/12/2022

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
			VND	VND
<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>1.815.272.183.349</b>	<b>1.509.560.916.269</b>
<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>910.118.888.317</b>	<b>659.565.781.582</b>
Phải trả người bán ngắn hạn	311	22	111.506.720.372	123.785.315.641
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	18	20.995.485.924	168.655.341.978
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	23	75.297.065.989	65.436.615.536
Phải trả người lao động	314		4.735.635.735	2.629.005.517
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	19	184.396.818.345	95.594.291.155
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	21	50.216.710.222	86.171.679.617
Phải trả ngắn hạn khác	319	20	456.583.501.485	110.908.581.893
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		6.386.950.245	6.384.950.245
<b>Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>905.153.295.032</b>	<b>849.995.134.687</b>
Phải trả người bán dài hạn	331	22	1.349.311.948	1.349.311.948
Người mua trả tiền trước dài hạn	332		302.001.978.873	185.002.429.911
Chi phí phải trả dài hạn	333	19	293.203.661	293.203.661
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	21	401.428.800.550	23.490.189.167
Phải trả dài hạn khác	337	20	80.000.000	639.800.000.000
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	24	200.000.000.000	60.000.000
<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>	<b>25</b>	<b>2.500.450.324.014</b>	<b>2.008.993.617.435</b>
<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>2.500.450.324.014</b>	<b>2.008.993.617.435</b>
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		298.719.401.934	231.455.549.332
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		71.497.186.516	36.565.962.279
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		227.222.215.418	194.889.587.053
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		418.450.337.767	454.253.993.790
<b>TỔNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>4.315.722.507.363</b>	<b>3.518.554.533.704</b>



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

Mẫu số B02 – DN/HN

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**  
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	26	943.536.981.227	906.312.821.134
Các khoản giảm trừ doanh thu		02	-	-
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		943.536.981.227	906.312.821.134
Giá vốn hàng bán	11	27	812.538.704.281	744.954.617.139
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		130.998.276.946	161.358.203.995
Doanh thu hoạt động tài chính	21	28	195.361.197.284	179.437.795.669
Chi phí tài chính	22	29	7.975.277.591	7.008.331.288
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		7.975.277.591	7.008.331.288
Phần lãi (lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết	24		735.524.181	(19.321.743.480)
Chi phí bán hàng	25	30	24.583.947.650	30.470.283.702
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	30	17.818.650.023	20.198.388.391
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		276.717.123.147	263.797.252.803
Thu nhập khác	31	31	1.518.853.745	803.368.737
Chi phí khác	32	32	2.335.890.644	2.649.404.733
Lợi nhuận khác	40		(817.036.899)	(1.846.035.996)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		275.900.086.248	261.951.216.807
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	33	54.608.941.777	55.673.624.941
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	745.680.000
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		221.291.144.471	205.531.911.866
Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		227.222.215.418	194.889.587.053
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(5.931.070.947)	10.642.324.813
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	34	1.491	1.899
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71		1.491	1.899



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

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	01		275.900.086.248	261.951.216.807
<b>Điều chỉnh cho các khoản</b>				
Khấu hao TSCĐ	02		9.639.568.434	4.845.775.660
Lãi từ hoạt động đầu tư	05		(195.361.197.284)	(170.299.685.048)
Chi phí lãi vay	06		7.975.277.591	7.008.331.288
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	08		98.153.734.989	103.505.638.707
(Tăng) các khoản phải thu	09		(345.678.020.184)	(245.313.416.506)
(Tăng)/Giảm hàng tồn kho	10		(254.117.397.635)	3.596.551.126
(Giảm)/Tăng các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		230.031.662.624	927.312.314.979
Giảm/(Tăng) chi phí trả trước	12		2.230.416.617	(4.465.017.052)
Tiền lãi vay đã trả	14		(51.623.736.374)	(10.574.084.712)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(45.936.857.632)	(20.026.631.753)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	(89.008.000)
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(10.500.000)	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	20		(366.950.697.595)	753.946.346.789
<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(33.662.749.123)	(13.908.549.341)
Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	300.000.000
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(472.365.000.000)	(724.375.562.000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		350.000.000.000	357.879.143.699
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(148.235.524.181)	(657.237.500.000)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		429.830.292.397	130.000.000.000
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		282.752.264.442	112.916.535.925
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	30		408.319.283.535	(794.425.931.717)

Mẫu số B03 – DN/HN

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (TIẾP)**

(Theo phương pháp gián tiếp)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		300.000.000.000	465.000.000.000
Tiền thu từ đi vay	33		200.000.000.000	70.000.000.000
Tiền trả nợ gốc vay	34		(639.860.000.000)	(121.226.145.821)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(139.860.000.000)</b>	<b>413.773.854.179</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>		<b>(98.491.414.060)</b>	<b>373.294.269.251</b>
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	5	540.209.575.634	166.915.306.383
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	5	441.718.161.574	540.209.575.634



**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

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

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

**Mẫu số B09 – DN/HN**

**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 tháng 12 năm 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. Tại ngày 31/12/2022, vốn điều lệ đã được góp đủ.

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

**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**

<b>Công ty</b>	<b>Nơi thành lập</b>	<b>Tỷ lệ sở hữu</b>	<b>Tỷ lệ biểu quyết</b>	<b>Hoạt động kinh doanh chính</b>
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,...

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

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

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

**1.4 CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP (TIẾP)**

**Công ty liên kết**

<b>Công ty</b>	<b>Nơi thành lập</b>	<b>Tỷ lệ sở hữu</b>	<b>Tỷ lệ biểu quyết</b>	<b>Hoạt động kinh doanh chính</b>
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
Công ty Cổ phần Sân Golf và Nhà sinh thái Sơn Thủy - Vườn Vua	Hà Nội	29,40%	49,00%	Thương mại thi công xây dựng
Công ty Cổ phần TIG Holdings	Hà Nội	29,40%	49,00%	Thương mại thi công xây dựng
Công ty Cổ phần Đầu tư Kim Lân	Hà Nội	29,40%	49,00%	Thương mại, dịch vụ, đầu tư bất động sản, đầu tư tài chính

**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 hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 HỢP NHẤT (TIẾP)**

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

**3. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO**

**3.1 CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được trình bày bằng đồng Việt Nam (VND), phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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.

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập theo Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 sửa đổi bổ sung của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp và Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 về hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

**3.2 CƠ SỞ HỢP NHẤT BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty mẹ và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty mẹ kiểm soát (các công ty con). 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. Khi xác định quyền kiểm soát có tính đến quyền biểu quyết tiềm năng phát sinh từ các quyền chọn mua hoặc các công cụ nợ và công cụ vốn có thể chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

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.

Báo cáo tài chính của công ty mẹ và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng kỳ kế toán và áp dụng các chính sách kế toán thống nhất cho các giao dịch và sự kiện cùng loại trong các hoàn cảnh tương tự. Trong trường hợp cần thiết, báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh thích hợp 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.

Số dư các tài khoản trên Bảng cân đối kế toán giữa Công ty mẹ với Công ty con và giữa công ty con với nhau, các giao dịch nội bộ, các khoản lãi nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này phải được loại trừ hoàn toàn. Các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ cũng được loại bỏ trừ khi chi phí tạo nên khoản lỗ đó không thể thu hồi được.

**Lợi ích cổ đông không kiểm soát**

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu riêng biệt tách khỏi phần vốn chủ sở hữu của cổ đông của công ty mẹ. 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 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.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

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

**3. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO (TIẾP)**

**3.2 CƠ SỞ HỢP NHẤT BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

**Hợp nhất kinh doanh**

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp mua tại ngày mua, là ngày mà quyền kiểm soát được chuyển giao cho Công ty. Sự kiểm soát tồn tại khi Công ty có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của đơn vị nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của đơn vị đó. Khi đánh giá quyền kiểm soát, Công ty phải xem xét quyền bỏ phiếu tiềm năng có thể thực hiện được tại thời điểm hiện tại.

Theo phương pháp mua, tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty được mua được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày mua. Bất kỳ khoản phụ trội nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận là lợi thế thương mại. Bất kỳ khoản thiếu hụt nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán phát sinh hoạt động mua công ty con.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu được xác định trên cơ sở tỷ lệ của cổ đông không kiểm soát trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng được ghi nhận.

Công ty đầu tư để tăng tỷ lệ lợi ích nắm giữ tại công ty con, phần chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư thêm và giá trị ghi sổ của tài sản thuần của công ty con mua thêm tại ngày mua được ghi nhận trực tiếp vào khoản mục “Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối” trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Khi công ty thoái một phần vốn tại công ty con:

- Nếu sau khi thoái vốn Công ty vẫn giữ quyền kiểm soát: Kết quả của việc thoái vốn được ghi nhận vào khoản mục “Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối” trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

- Nếu sau khi thoái vốn Công ty mất quyền kiểm soát và công ty con trở thành công ty liên doanh, liên kết: khoản đầu tư còn lại được trình bày ở khoản mục “Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết” trên Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu và kết quả của việc thoái vốn được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Trường hợp công ty con huy động thêm vốn góp từ các chủ sở hữu, nếu tỷ lệ vốn góp thêm của các bên không tương ứng với tỷ lệ hiện hành thì phần chênh lệch giữa số vốn góp thêm của Công ty và phần sở hữu tăng thêm trong tài sản thuần của công ty con được ghi nhận vào khoản mục “Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối” trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

**Lợi thế thương mại**

Lợi thế thương mại phát sinh trong việc mua công ty con hoặc mua các công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát. Lợi thế thương mại được xác định theo giá gốc trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Lợi thế thương mại được trình bày riêng như một tài sản khác trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Giá gốc của lợi thế thương mại phát sinh 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.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

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

**3. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO (TIẾP)**

**3.2 CƠ SỞ HỢP NHẤT BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

Lợi thế thương mại được coi là một loại tài sản vô hình, được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế kinh doanh 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.

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.

**Bất lợi thương mại (nếu có)**

Bất lợi thương mại 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. Bất lợi kinh doanh được hạch toán ngay vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tại thời điểm phát sinh.

**Đầu tư vào công ty liên kết**

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Công ty và các công ty con 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 các công ty liên kết được ghi nhận theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo đó, khoản đầu tư vào công ty liên kết được thể hiện trên Báo cáo tài chính hợp nhất theo chi phí đầu tư ban đầu và điều chỉnh cho các thay đổi trong phần lợi ích trên tài sản thuần của công ty liên kết sau ngày đầu tư. Nếu lợi ích của Công ty mẹ và các Công ty con trong khoản lỗ của công ty liên kết lớn hơn hoặc bằng giá trị ghi sổ của khoản đầu tư thì giá trị khoản đầu tư được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất là bằng không trừ khi Công ty và các công ty con có các nghĩa vụ thực hiện thanh toán thay cho công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ kế toán với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con. Khi chính sách kế toán của công ty liên kết khác với chính sách kế toán áp dụng thống nhất trong Công ty và các công ty con thì Báo cáo tài chính của công ty liên kết sẽ có những điều chỉnh thích hợp trước khi sử dụng cho việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Các khoản lãi, lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch với các công ty liên kết được loại trừ tương ứng với phần thuộc về Công ty và các công ty con khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

**Góp vốn 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 công ty con 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.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

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

**3. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO (TIẾP)**

**3.2 CƠ SỞ HỢP NHẤT BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

Công ty và các công ty con ghi nhận lợi ích của mình trong cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo đó khoản vốn góp trong liên doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Công ty và các công ty con trong tài sản thuần của cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ phản ánh phần sở hữu của Công ty và các công ty con trong kết quả hoạt động kinh doanh của cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát. Công ty và các công ty con ngừng sử dụng phương pháp vốn chủ sở hữu kể từ ngày kết thúc quyền đồng kiểm soát hoặc không có ảnh hưởng đáng kể đối với cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát.

Báo cáo tài chính của cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được lập cùng kỳ kế toán với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con. Khi chính sách kế toán của cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát khác với chính sách kế toán áp dụng thống nhất trong Công ty mẹ và các Công ty con thì Báo cáo tài chính của cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát sẽ có những điều chỉnh thích hợp trước khi sử dụng cho việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Các khoản lãi, lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch với các cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được loại trừ tương ứng với phần thuộc về Công ty khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

**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 hợp nhất:

**4.1 ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN**

Việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam 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 hợp nhất cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính (kỳ hoạt động). Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

**4.2 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

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

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

**4.3 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

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. Thông thường, Công ty được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư. Các khoản đầu tư vào công ty liên kết của Công ty được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Công ty trong giá trị tài sản thuần của các công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Công ty không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Công ty trong kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

Khi phần lỗ của Công ty liên kết mà Công ty phải chia sẽ vượt quá lợi ích của Công ty trong công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu, giá trị ghi sổ của khoản đầu tư sẽ được ghi giảm tới bằng không và dừng việc ghi nhận các khoản lỗ phát sinh trong tương lai trừ các khoản lỗ thuộc phạm vi mà Công ty có nghĩa vụ phải trả hoặc đã trả thay cho công ty liên kết.

**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 HỢP NHẤT (TIẾP)**

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

**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 HỢP NHẤT (TIẾP)**

*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất 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 HỢP NHẤT (TIẾP)**

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

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

**Doanh thu bán bất động sản**

Doanh thu bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn 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;
- Doanh nghiệp không còn nắm giữ 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.

**Doanh thu cung cấp dịch vụ**

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

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

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

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

**4.11 GHI NHẬN DOANH THU (TIẾP)**

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

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

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

**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 chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

**Thuế thu nhập hoãn lại**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

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

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

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

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

**4.14 CÁC BÊN LIÊN QUAN**

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

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

Khi xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mỗi quan hệ được chú ý tới chứ không phải chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó. Theo đó, toàn bộ giao dịch và số dư với các bên liên quan được Công ty 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	9.616.013.114	125.209.575.634
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	324.102.148.460	-
Các khoản tương đương tiền	108.000.000.000	415.000.000.000
	<b>441.718.161.574</b>	<b>540.209.575.634</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

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

**6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>277.532.735.705</b>	<b>257.034.055.703</b>
- Công ty CP Thương mại sản xuất và Đầu tư Hà Thành	121.136.500.856	114.082.808.675
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Xuất nhập khẩu Thủ đô	78.648.109.132	117.500.000.000
- 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	74.589.612.805	19.469.280.949
<b>Dài hạn</b>	<b>1.038.732.504.384</b>	<b>333.314.422.459</b>
- Công ty Cổ phần Đầu tư HDE Holdings	681.658.683.754	333.314.422.459
- Công ty Cổ phần Đầu tư TIG Holdings	284.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển bất động sản và năng lượng tái tạo Việt Nam	73.073.820.630	-
	<b>1.316.265.240.089</b>	<b>590.348.478.162</b>

**7. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	01/01/2022	Tăng trong năm	Giảm trong năm	31/12/2022
	VND	VND	VND	VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>	<b>38.425.986.090</b>	-	-	<b>38.425.986.090</b>
- Biệt thự nghỉ dưỡng	38.425.986.090	-	-	38.425.986.090
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>	<b>(38.425.986.090)</b>	-	-	<b>(38.425.986.090)</b>
- Biệt thự nghỉ dưỡng	(38.425.986.090)	-	-	(38.425.986.090)
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>	-	-	-	-

**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 HỢP NHẤT**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)***(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)***8. PHẢI THU KHÁCH HÀNG**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>28.983.168.390</b>	-	<b>164.428.067.167</b>	-
- Tập chí điện tử kinh tế chứng khoán Việt Nam	3.266.486.029	-	4.142.800.000	-
- Công ty CP Chứng khoán Thương mại và Công nghiệp Việt Nam	650.684.056	-	-	-
- Bà Nguyễn Thị Cẩm Thúy	3.144.940.000	-	3.144.940.000	-
- Các đối tượng khác	21.921.058.305	-	157.140.327.167	-
<b>Phải thu dài hạn của khách hàng</b>	<b>2.382.184.000</b>	-	<b>2.382.184.000</b>	-
- Các đối tượng khác	2.382.184.000	-	2.382.184.000	-
	<b>31.365.352.390</b>	-	<b>166.810.251.167</b>	-

**9. PHẢI THU VỀ CHO VAY**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>125.800.000.000</b>	-	<b>6.500.000.000</b>	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Kim Lân (1)	118.800.000.000	-	-	-
- Ông Phạm Quang Tiến (2)	1.000.000.000	-	500.000.000	-
- Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển nông nghiệp Hà Nội (3)	6.000.000.000	-	6.000.000.000	-
<b>Phải thu dài hạn của khách hàng</b>	<b>17.451.066.687</b>	-	<b>14.387.374.055</b>	-
- Công ty CP Đầu tư Thời báo Chứng khoán Việt Nam (4)	13.383.940.000	-	13.383.940.000	-
- Các đối tượng khác (5)	4.067.126.687	-	1.003.434.055	-
	<b>143.251.066.687</b>	-	<b>20.887.374.055</b>	-

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

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

**9. PHẢI THU VỀ CHO VAY (TIẾP)**

- (1) 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 bằng: 5%.
- (2) Cho Ông Phạm Quang Tiến vay theo Hợp đồng vay tiền số 1803/2021/HĐVT/TIG 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 xuất 9%/năm.
- (3) 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 bộ kinh doanh đang thuê địa điểm tại Chợ Cầu Diễn.
- (4) 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 bằng tiền gửi không kỳ hạn tại Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam. Mục đích vay là để bổ sung vốn lưu động.
- (5) Cho các đối tượng khác vay với lãi suất 9%/năm.

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐÀU 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 HỢP NHẤT**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)***(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)***10. PHẢI THU KHÁC**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>81.539.481.042</b>	-	<b>212.452.637.342</b>	-
- Tạm ứng	16.159.778.183	-	15.162.280.119	-
- Lãi dự thu	4.513.959.224	-	18.461.008.233	-
- Phí ủy thác đầu tư	33.634.075.324	-	11.275.131.058	-
- Ủy thác đầu tư	-	-	164.752.088.000	-
- Đặt cọc	15.000.000	-	15.000.000	-
- Phải thu khác	27.216.668.311	-	2.787.129.932	-
<b>Dài hạn</b>	<b>666.762.347.457</b>	-	<b>914.810.427.288</b>	-
- Đặt cọc	5.314.416.800	-	5.314.416.800	-
- Ủy thác đầu tư	3.340.461.000	-	120.931.400.000	-
- Phải thu dài hạn khác	5.767.469.657	-	788.564.610.488	-
- Công ty CP sân Golf và nhà ở sinh thái Sơn Thủy Vườn Vua (*)	652.340.000.000	-	-	-
	<b>748.301.828.499</b>	-	<b>1.127.263.064.630</b>	-

(\*) Theo Hợp đồng ủy thác đầu tư số 8.31/2022/HĐUTĐT ngày 31/08/2022, số tiền 700.000.000.000 đồng để ủy thác mua gom đất phát triển dự án Vườn Vua. Thời hạn ủy thác: 12 tháng.

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐÀU 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 HỢP NHẤT**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)***(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)***11. HÀNG TỒN KHO**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên liệu, vật liệu	4.179.839.142	-	845.849.536	-
Công cụ, dụng cụ	973.608.584	-	1.321.167.472	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	390.436.643.569	-	220.035.064.981	-
Hàng hóa	60.681.172.869	-	45.248.974.591	-
Hàng hóa bất động sản	22.066.928.784	-	22.066.928.784	-
	<b>478.338.192.948</b>	-	<b>289.517.985.364</b>	-

**12. TÀI SẢN VÔ HÌNH**

	Bản quyền, bằng sáng chế VND	Phần mềm máy vi tính VND	Cộng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>			
01/01/2022	305.000.000	640.790.000	945.790.000
- Giảm do thoái vốn công ty con	-	(500.000.000)	(500.000.000)
31/12/2022	<b>305.000.000</b>	<b>140.790.000</b>	<b>445.790.000</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN</b>			
01/01/2022	(305.000.000)	(640.790.000)	(945.790.000)
- Giảm do thoái vốn công ty con	-	500.000.000	500.000.000
31/12/2022	<b>(305.000.000)</b>	<b>(140.790.000)</b>	<b>(445.790.000)</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
01/01/2022	-	-	-
31/12/2022	-	-	-

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐÀU 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 HỢP NHẤT**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)***(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)***13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	TSCĐ HH khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>NGUYỄN GIÁ</b>						
01/01/2022	80.556.520.715	1.241.694.680	23.880.692.637	941.401.709	2.020.048.456	108.640.358.197
- Mua trong năm	7.558.643.202	10.000.000	763.014.500	682.167.700	416.760.000	9.430.585.402
31/12/2022	88.115.163.917	1.251.694.680	24.643.707.137	1.623.569.409	2.436.808.456	118.070.943.599
<b>HAO MÒN LŨY KẾ</b>						
01/01/2022	(18.895.368.024)	(968.544.559)	(13.358.818.068)	(778.814.165)	(626.206.319)	(34.627.751.135)
- Khấu hao trong năm	(6.181.798.431)	(78.280.976)	(3.099.739.012)	(91.008.118)	(188.741.897)	(9.639.568.434)
31/12/2022	(25.077.166.455)	(1.046.825.535)	(16.458.557.080)	(869.822.283)	(814.948.216)	(44.267.319.569)
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>						
01/01/2022	61.661.152.691	273.150.121	10.521.874.569	162.587.544	1.393.842.137	74.012.607.062
31/12/2022	63.037.997.462	204.869.145	8.185.150.057	753.747.126	1.621.860.240	73.803.624.030

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

**14. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	91.917.801.203	-	30.093.553.394	-
- Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	91.917.801.203	-	30.093.553.394	-
Xây dựng cơ bản dở dang	35.999.753.337	-	11.767.589.613	-
- Dự án Vườn Vua	35.999.753.337	-	11.767.589.613	-
	<b>127.917.554.540</b>	<b>-</b>	<b>41.861.143.007</b>	<b>-</b>

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)***(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)***15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	31/12/2022		01/01/2022			
	Giá gốc VND	Giá trị theo phương pháp VCSH VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị theo phương pháp VCSH VND	Dự phòng VND
<b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>932.989.158.335</b>	<b>938.042.968.817</b>	<b>(81.087.465)</b>	<b>401.133.779.231</b>	<b>405.413.918.351</b>	<b>(81.087.465)</b>
- Đầu tư vào Công ty liên kết	922.755.379.104	927.890.277.051	-	391.400.000.000	395.761.226.585	-
+ Công ty CP Đầu tư Thời báo Chứng khoán Việt Nam	2.600.000.000	2.663.776.484	-	2.600.000.000	2.657.809.151	-
+ Công ty CP Đầu tư Tòa nhà Công nghệ xanh TIG-HDE	152.713.588.059	152.761.124.972	-	-	-	-
+ Công ty TNHH Điện tử và Hàng gia dụng Huynhai Việt Nam	54.000.000.000	54.050.279.361	-	54.000.000.000	54.042.813.962	-
+ Công ty CP ĐT PT Bất Động Sản và năng lượng tái tạo Việt Nam	231.641.791.045	231.808.984.143	-	-	-	-
+ Công ty CP Đầu tư Bất động sản Hà Thành	108.000.000.000	108.261.265.316	-	108.000.000.000	108.214.094.233	-
+ Công ty CP Đầu tư HDE Holdings	226.800.000.000	231.230.805.140	-	226.800.000.000	230.846.509.239	-
+ Công ty Cổ phần Sân Golf và Nhà sinh thái Sơn Thủy - Vườn Vua	49.000.000.000	49.001.731.908	-	-	-	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Kim Lân	49.000.000.000	49.001.556.369	-	-	-	-
+ Công ty Cổ phần TIG Holdings	49.000.000.000	49.110.753.358	-	-	-	-
- <b>Góp vốn vào đơn vị khác</b>	<b>10.233.779.231</b>	<b>10.152.691.766</b>	<b>(81.087.465)</b>	<b>9.733.779.231</b>	<b>9.652.691.766</b>	<b>(81.087.465)</b>
+ Công ty CP Đầu tư TIG Plaza Trần Phú	500.000.000	500.000.000	-	-	-	-
+ Công ty CP Đầu tư Phát triển Đô thị sinh thái Văn Trì	9.733.779.231	9.652.691.766	(81.087.465)	9.733.779.231	9.652.691.766	(81.087.465)
<b>Cộng</b>	<b>932.989.158.335</b>	<b>938.042.968.817</b>	<b>(81.087.465)</b>	<b>401.133.779.231</b>	<b>405.413.918.351</b>	<b>(81.087.465)</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

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

**16. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>1.106.996.201</b>	<b>652.233.746</b>
- Chi phí trả trước ngắn hạn khác	1.106.996.201	652.233.746
<b>Dài hạn</b>	<b>11.554.814.740</b>	<b>14.240.362.279</b>
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng, chi phí trả trước khác	11.554.814.740	14.240.362.279
	<b>12.661.810.941</b>	<b>14.892.596.025</b>

**17. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
- Công ty Cổ phần Đầu tư Thăng Long Phú Thọ	-	585.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản và Năng lượng Tái tạo Việt Nam	-	145.257.223.067
- Công ty Cổ phần Đầu tư Tòa nhà Công nghệ Xanh TIG-HDE	-	101.406.246.667
	-	<b>247.248.469.734</b>

**18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>20.995.485.924</b>	<b>168.655.341.978</b>
- Công ty CP MBLAND INVEST (1)	20.000.000.000	20.000.000.000
- Các đối tượng khác	995.485.924	148.655.341.978
<b>Dài hạn</b>	<b>302.001.978.873</b>	<b>185.002.429.911</b>
- Công ty CP ĐT và TM XNK Thủ Đô (2)	259.461.472.984	185.002.429.911
- Các đối tượng khác	42.540.505.889	-
	<b>322.997.464.797</b>	<b>353.657.771.889</b>

- (1) Ứng trước theo Hợp đồng hợp tác đầu tư 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) Ứng trước theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 1010/2019/HĐ/TL-TTD về việc thi công Nhà Biệt thự ven hồ thuộc Khu du lịch sinh thái Vườn Vua.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

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

**19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>184.396.818.345</b>	<b>95.594.291.155</b>
- Chi phí dự án Vườn Vua	184.035.119.964	92.619.559.697
- Chi phí lãi vay	169.643.836	1.972.876.713
- Chi phí trích trước khác	192.054.545	1.001.854.745
<b>Dài hạn</b>	<b>293.203.661</b>	<b>293.203.661</b>
- Tiền thuê đất phải nộp	293.203.661	293.203.661
	<b>184.690.022.006</b>	<b>95.887.494.816</b>

**20. PHẢI TRẢ KHÁC**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>456.583.501.485</b>	<b>110.908.581.893</b>
- Tiền đặt cọc (*)	451.798.015.840	104.311.625.802
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	4.785.485.645	6.596.956.091
<b>Dài hạn</b>	<b>80.000.000</b>	<b>639.800.000.000</b>
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	80.000.000	639.800.000.000
<b>Cộng</b>	<b>456.663.501.485</b>	<b>750.708.581.893</b>

(\*) Tiền đặt cọc các cá nhân đặt cọc giữ quyền mua sản phẩm Vườn Vua Ressort & Villa theo các khoản đặt cọc được ký kết.

**21. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>50.216.710.222</b>	<b>86.171.679.617</b>
- Dự án Vườn Vua	50.216.710.222	86.171.679.617
<b>Dài hạn</b>	<b>401.428.800.550</b>	<b>23.490.189.167</b>
- 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
- Dự án Vườn Vua	377.938.611.383	-
<b>Cộng</b>	<b>451.645.510.772</b>	<b>109.661.868.784</b>

**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 HỢP NHẤT**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)***(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)***22. 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
<b>Ngắn hạn</b>	<b>111.506.720.372</b>	<b>111.506.720.372</b>	<b>123.785.315.641</b>	<b>123.785.315.641</b>
- Công ty Cổ phần Sản xuất và XNK Hà Nội	62.756.689.764	62.756.689.764	35.186.043.945	35.186.043.945
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Pidi	5.141.949.542	5.141.949.542	907.565.498	907.565.498
- Các đối tượng khác	43.608.081.066	43.608.081.066	87.691.706.198	87.691.706.198
<b>Dài hạn</b>	<b>1.349.311.948</b>	<b>1.349.311.948</b>	<b>1.349.311.948</b>	<b>1.349.311.948</b>
- Các đối tượng khác	1.349.311.948	1.349.311.948	1.349.311.948	1.349.311.948
	<b>112.856.032.320</b>	<b>112.856.032.320</b>	<b>125.134.627.589</b>	<b>125.134.627.589</b>

**23. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP/ PHẢI THU NHÀ NƯỚC**

	01/01/2022		31/12/2022	
	Giá trị VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã thực nộp/ bù trừ trong năm VND	Giá trị VND
<b>Thuế và các khoản phải nộp</b>				
- Thuế giá trị gia tăng phải nộp	9.930.216.203	52.483.891.411	40.475.393.021	21.938.714.593
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	54.267.515.842	41.727.803.008	45.942.256.779	50.053.062.071
- Thuế thu nhập cá nhân	1.238.883.491	5.170.111.162	3.103.705.328	3.305.289.325
- Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	237.991.652	237.991.652	-
	<b>65.436.615.536</b>	<b>99.619.797.233</b>	<b>89.759.346.780</b>	<b>75.297.065.989</b>

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ THĂNG LONG**  
Tầng 8 - Tháp B, tòa nhà Sông Đà, đường Phạm Hùng, phường Mỹ Đình 1, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội

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

**23. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP/ PHẢI THU NHÀ NƯỚC (TIẾP)**

	01/01/2022	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp/ bù trừ trong năm	31/12/2022
	VND	VND	VND	VND
Thuế và các khoản phải thu				
- Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	22.528.937	-	-	22.528.937
	<b>22.528.937</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>22.528.937</b>

**24. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH**

Nội dung	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Tăng VND	Giảm VND
Vay ngắn hạn	-	-	-	-
Vay dài hạn	200.000.000.000	200.000.000.000	200.000.000.000	60.000.000
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín - Chi nhánh Hà Nội (*)	200.000.000.000	200.000.000.000	200.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	-	-	-	60.000.000
	<b>200.000.000.000</b>	<b>200.000.000.000</b>	<b>200.000.000.000</b>	<b>60.000.000</b>

(\*) Khoản vay Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín - Chi nhánh Hà Nội theo hợp đồng tín dụng từng lần số PTH.DN.01.300622 ngày 30/06/2022. Thời hạn vay: 60 tháng từ ngày 30/06/2022 đến ngày 30/06/2027. Mục đích khoản vay để thực hiện đầu tư dự án Khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng Vườn Vua Resort & Villa. Lãi suất cho vay và phương thức trả lãi được ghi trên Giấy nhận nợ cụ thể. Khoản vay có tài sản đảm bảo gồm: 32 thửa đất tại xã Đông Trung, huyện Thanh Thủy, tỉnh Phú Thọ; 10 Hợp đồng tiền gửi mang tên Công ty Cổ phần Đầu tư Thăng Long Phú Thọ mở tại VietBank.

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

**25. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**25.1 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	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
	VND	VND						
01/01/2021	909.153.040.000	-	-	7.150.700.951	1.065.033.362	127.481.262.279	259.564.851.150	1.304.414.887.742
- Lợi nhuận tăng trong năm	-	-	-	-	-	194.889.587.053	10.642.324.813	205.531.911.866
- Tăng vốn trong năm	390.915.300.000	15.000.000.000	-	-	-	-	156.000.000.000	561.915.300.000
- Phân phối lợi nhuận	-	-	-	-	-	(90.915.300.000)	(736.510.000)	(91.651.810.000)
- Tăng do hợp nhất	-	-	-	-	-	-	28.783.327.827	28.783.327.827
<b>31/12/2021</b>	<b>1.300.068.340.000</b>	<b>15.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>7.150.700.951</b>	<b>1.065.033.362</b>	<b>231.455.549.332</b>	<b>454.253.993.790</b>	<b>2.008.993.617.435</b>
01/01/2022	1.300.068.340.000	15.000.000.000	-	7.150.700.951	1.065.033.362	231.455.549.332	454.253.993.790	2.008.993.617.436
- Tăng vốn trong năm nay	300.000.000.000	-	-	-	-	-	-	300.000.000.000
- Lợi nhuận tăng trong năm	-	-	-	-	-	227.222.215.418	(5.931.070.947)	221.291.144.471
- Giảm do thoái vốn	-	-	-	-	-	38.147.184	(29.872.585.076)	(29.834.437.892)
- Phân phối lợi nhuận (*)	159.996.510.000	-	-	-	-	(159.996.510.000)	-	-
<b>31/12/2022</b>	<b>1.760.064.850.000</b>	<b>15.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>7.150.700.951</b>	<b>1.065.033.362</b>	<b>298.719.401.934</b>	<b>418.450.337.767</b>	<b>2.500.450.324.014</b>

(\*) Phân phối lợi nhuận năm 2021 bằng cổ phiếu theo nghị quyết số 25/10/2022/NQ/HĐQT-TIG ngày 17 tháng 10 năm 2022.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

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

**25. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)**

**25.2 CÁC GIAO DỊCH VỀ VỐN VỚI CÁC CHỦ SỞ HỮU VÀ PHÂN PHỐI CỔ TỨC**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>		
+ 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
<b>Cổ tức lợi nhuận đã phân phối</b>	<b>159.996.510.000</b>	<b>91.651.810.000</b>

**25.3 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
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>176.006.485</i>	<i>130.006.834</i>
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	176.006.485	130.006.834
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>176.006.485</i>	<i>130.006.834</i>
<i>Mệnh giá cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)</i>	<i>10.000</i>	<i>10.000</i>

**25.4 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
<b>Cộng</b>	<b>8.215.734.313</b>	<b>8.215.734.313</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

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

**26. 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	778.524.680.354	503.689.090.311
Doanh thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản	165.012.300.873	402.623.730.823
	<b>943.536.981.227</b>	<b>906.312.821.134</b>

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

**27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Hoạt động cung cấp dịch vụ, thương mại	743.457.072.922	482.664.378.486
Hoạt động kinh doanh bất động sản	69.081.631.359	262.290.238.653
	<b>812.538.704.281</b>	<b>744.954.617.139</b>

**28. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay, phí UTĐT	78.337.277.116	29.885.795.669
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	12.960.000.000
Lãi chuyển nhượng cổ phần	117.023.920.168	136.592.000.000
	<b>195.361.197.284</b>	<b>179.437.795.669</b>

**29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí lãi vay	7.975.277.591	7.008.331.288
	<b>7.975.277.591</b>	<b>7.008.331.288</b>

**30. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
<b>Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>17.818.650.023</b>	<b>20.198.388.391</b>
Chi phí nhân viên quản lý	8.893.691.661	6.529.929.338
Chi phí khấu hao Tài sản cố định	2.949.147.859	1.602.675.120
Chi phí bằng tiền khác	5.390.810.503	7.652.981.667
Lợi thế thương mại phân bổ	585.000.000	4.412.802.266
<b>Các khoản chi phí bán hàng</b>	<b>24.583.947.649</b>	<b>30.470.283.702</b>
Chi phí nhân viên bán hàng	201.530.272	168.316.061
Chi phí hoa hồng môi giới	24.382.417.377	20.542.351.241
Chi phí quảng cáo, tiếp thị	-	9.759.616.400
	<b>42.402.597.672</b>	<b>50.668.672.093</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

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

**31. THU NHẬP KHÁC**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Thu nhập khác	1.518.853.745	803.368.737
	<b>1.518.853.745</b>	<b>803.368.737</b>

**32. CHI PHÍ KHÁC**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Các khoản chi phí khác	2.335.890.644	2.649.404.733
	<b>2.335.890.644</b>	<b>2.649.404.733</b>

**33. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	54.608.941.778	55.673.624.941
	<b>54.608.941.778</b>	<b>55.673.624.941</b>

**34. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

**34.1 LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	227.222.215.418	194.889.587.053
Số bình quân gia quyền của cổ phiếu đang lưu hành trong kỳ (CP)	152.384.894	102.629.111
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/CP)	1.491	1.899

**34.2 SỐ CỔ PHIẾU BÌNH QUÂN GIA QUYỀN ĐANG LƯU HÀNH**

	Năm 2022 CP	Năm 2021 CP
Cổ phiếu phổ thông đã phát hành đầu năm	130.006.834	90.915.304
Cổ phiếu phổ thông đã phát hành trong năm	45.999.651	39.091.530
<i>Phát hành ngày 17/10/2022</i>	45.999.651	-
Cổ phiếu quỹ	-	-
<b>Tổng số cổ phiếu bình quân gia quyền đang lưu hành tại thời điểm cuối kỳ</b>	<b>152.384.894</b>	<b>102.629.111</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

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

**35. LÃI SUY GIẢM TRÊN CỔ PHIẾU**

	Năm 2022	Năm 2021
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu	227.222.215.418	194.889.587.053
Số bình quân gia quyền của cổ phiếu đang lưu hành	152.384.894	102.629.111
Số cổ phiếu dự kiến phát hành (CP)	24.000.000	-
<b>Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/CP)</b>	<b>1.288</b>	<b>1.899</b>

(\*) Ngày 30/12/2022, Công ty đã có Nghị quyết số 2836/2022/NQ/HĐQT-TIG về việc thông qua phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ với số vốn dự kiến tăng là 240.000.000.000 đồng để bổ sung cho nguồn vốn hoạt động kinh doanh của Công ty theo hình thức phát hành cổ phiếu riêng lẻ.

**36. THÔNG TIN KHÁC**

**36.1 NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Mối quan hệ của Công ty với các bên liên quan có phát sinh giao dịch trong năm tài chính 2022 như sau:

STT	Tên	Mối quan hệ
1	Công ty CP Đầu tư Tòa nhà Công nghệ xanh TIG-HDE	Công ty liên kết
2	Công ty Cổ phần Đầu tư HDE Holdings	Công ty liên kết
3	Công ty Cổ phần Đầu tư Thời báo Chứng khoán Việt Nam	Công ty liên kết

**Thu nhập của Ban Tổng giám đốc, Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát**

**Thu lao và thu nhập của Thành viên Hội đồng Quản trị**

Tên	Chức vụ	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
<b>Thu lao của Thành viên Hội đồng Quản trị</b>		<b>429.615.900</b>	<b>453.688.700</b>
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

**Thu lao của Thành viên Ban Kiểm soát**

Tên	Chức vụ	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
<b>Thu lao của Thành viên Ban Kiểm soát</b>		<b>96.000.000</b>	<b>107.948.300</b>
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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

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

**36. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP)**

**36.1 NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)**

**Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc và kế toán trưởng**

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Năm 2022</u> <u>VND</u>	<u>Năm 2021</u> <u>VND</u>
<b>Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc</b>		<b>1.801.792.700</b>	<b>1.470.635.500</b>
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
<b>Thu nhập của Kế toán trưởng</b>		<b>102.187.540</b>	<b>4.300.000</b>
Bà Nguyễn Thị Thanh Hương	Kế toán trưởng	102.187.540	4.300.000

**Giao dịch với các bên liên quan**

	<u>Năm 2022</u> <u>VND</u>	<u>Năm 2021</u> <u>VND</u>
<b>Bán hàng cho bên liên quan</b>	<b>89.150.667</b>	<b>295.185.113</b>
- Công ty Cổ phần Đầu tư Thời báo Chứng khoán Việt Nam	89.150.667	295.185.113
<b>Mua hàng từ các bên liên quan</b>	<b>102.655.738.705</b>	<b>147.488.931.197</b>
- Công ty Cổ phần Đầu tư HDE Holdings	102.655.738.705	147.488.931.197
	<b>Năm 2022</b> <b>VND</b>	<b>Năm 2021</b> <b>VND</b>
<b>Bán hàng cho bên liên quan</b>	<b>89.150.667</b>	<b>295.185.113</b>
- Công ty Cổ phần Đầu tư Thời báo Chứng khoán Việt Nam	89.150.667	295.185.113
<b>Mua hàng từ các bên liên quan</b>	<b>102.655.738.705</b>	<b>147.488.931.197</b>
- Công ty Cổ phần Đầu tư HDE Holdings	102.655.738.705	147.488.931.197

**Số dư với các bên liên quan**

	<u>31/12/2022</u> <u>VND</u>	<u>01/01/2022</u> <u>VND</u>
<b>Phải thu khách hàng</b>		
- Công ty Cổ phần Đầu tư Thời báo Chứng khoán Việt Nam	98.065.734	196.951.403
<b>Phải thu về cho vay</b>		
- Công ty Cổ phần Đầu tư Thời báo Chứng khoán Việt Nam	16.448.940.000	13.383.940.000
<b>Phải thu khác</b>		
- Công ty Cổ phần 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 HỢP NHẤT (TIẾP)**

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

**36. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP)**

**36.2 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
<b>KẾT QUẢ KINH DOANH</b>					
Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	165.012.300.873	742.833.701.594	35.690.978.760	943.536.981.227	943.536.981.227
Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bộ phận	-	-	-	-	-
Khấu hao và chi phí phân bổ	70.914.501.210	741.408.973.067	24.946.541.054	837.270.015.331	837.270.015.331
Khấu hao và chi phí không phân bổ	-	-	-	17.671.286.623	17.671.286.623
Tổng cộng chi phí	70.914.501.210	741.408.973.067	24.946.541.054	854.941.301.954	854.941.301.954
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>94.097.799.663</b>	<b>1.424.728.527</b>	<b>10.744.437.706</b>	<b>88.595.679.273</b>	<b>88.595.679.273</b>
<b>TÀI SẢN</b>					
Tài sản không phân bổ	-	-	-	-	4.315.722.507.363
<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>					
Nợ phải trả không phân	-	-	-	-	1.288.057.499.700

**36.3 SỐ LIỆU SO SÁNH**

Số liệu so sánh là số liệu theo Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 đã được kiểm toán bởi Kiểm toán viên và đơn vị kiểm toán Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam (AVA).



**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

