

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ THĂNG LONG
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2023



NỘI DUNG

| | Trang |
|--|--------------|
| BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC | 2 - 3 |
| BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT | |
| Bảng cân đối kế toán hợp nhất | 4 - 7 |
| Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất | 8 |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất | 9 |
| Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất | 10 - 36 |

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long hoạt động theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0101164614. Đăng ký lần đầu ngày 27 tháng 7 năm 2001 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp. Đăng ký thay đổi lần thứ 29 ngày 07 tháng 12 năm 2022.

Hội đồng Quản trị

| | | |
|-----------------------|--------------------------------|----------------------------|
| Ông Nguyễn Phúc Long | Chủ tịch Hội đồng quản trị | |
| Ông Lê Văn Châu | Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị | Miễn nhiệm ngày 19/04/2023 |
| Ông Hồ Ngọc Hải | Ủy viên Hội đồng quản trị | |
| Bà Đào Thị Thanh | Ủy viên Hội đồng quản trị | |
| Ông Nguyễn Việt Việt | Ủy viên Hội đồng quản trị | |
| Ông Dương Quang Trung | Ủy viên Hội đồng quản trị | Bổ nhiệm ngày 19/04/2023 |

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 |

Ban Kiểm soát

| | | |
|-------------------------|--------------------------|----------------------------|
| Bà Nguyễn Thị Ánh Tuyết | Trưởng ban Kiểm soát | |
| Bà Hồ Thị Thu Hà | Thành viên Ban Kiểm soát | |
| Ông Trần Xuân Đại Thắng | Thành viên Ban Kiểm soát | Miễn nhiệm ngày 19/04/2023 |
| Ông Vũ Ngọc Anh | Thành viên Ban Kiểm soát | Bổ nhiệm ngày 19/04/2023 |

Kế toán tài chính

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

Trụ sở đăng ký

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

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng long (“Công ty”) phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 30/06/2023, kết quả kinh doanh hợp nhất, lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất, Ban Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ THĂNG LONG
Tầng 8, tháp B Tòa nhà Sông Đà, P. Mỹ Đình 1, Q. Nam Từ Liêm, Hà Nội

- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Lập và trình bày các báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và các quy định có liên quan hiện hành;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

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

Cam kết khác

Ban Giám đốc cam kết rằng Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Chúng tôi phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm, báo cáo này đã phản ánh trung và thực hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30/06/2023, kết quả kinh doanh hợp nhất, lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Giám đốc



Đại diện pháp luật
Nguyễn Phúc Long
Hà Nội, ngày 28 tháng 07 năm 2023

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT QUÝ 2 NĂM 2023

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2023

ĐVT: Đồng

| Mã số | TÀI SẢN | Thuyết minh | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
|------------|---|-------------|--------------------------|--------------------------|
| 100 | A. TÀI SẢN NGẮN HẠN | | 1.538.740.777.112 | 1.439.075.442.708 |
| 110 | I. Tiền và các khoản tương đương tiền | V.01 | 405.974.504.379 | 441.718.161.574 |
| 111 | 1. Tiền | | 288.974.504.379 | 333.718.161.574 |
| 112 | 2. Các khoản tương đương tiền | | 117.000.000.000 | 108.000.000.000 |
| 130 | III. Các khoản phải thu ngắn hạn | | 534.919.535.968 | 513.855.385.138 |
| 131 | 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng | V.02 | 33.997.223.451 | 28.983.168.390 |
| 132 | 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn | V.03 | 313.363.519.870 | 277.532.735.705 |
| 135 | 5. Phải thu về cho vay ngắn hạn | V.04 | 108.800.000.000 | 125.800.000.000 |
| 136 | 6. Phải thu ngắn hạn khác | V.05 | 78.758.792.647 | 81.539.481.043 |
| 137 | 7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*) | | | |
| 139 | 8. Tài sản thiếu chờ xử lý | | | |
| 140 | IV. Hàng tồn kho | V.06 | 575.331.092.144 | 478.338.192.948 |
| 141 | 1. Hàng tồn kho | | 575.331.092.144 | 478.338.192.948 |
| 149 | 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*) | | | |
| 150 | V. Tài sản ngắn hạn khác | | 22.515.644.621 | 5.163.703.048 |
| 151 | 1. Chi phí trả trước ngắn hạn | V.07 | 1.208.504.479 | 1.106.996.201 |
| 152 | 2. Thuế GTGT được khấu trừ | | 21.272.310.378 | 4.034.177.911 |
| 153 | 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | V.15 | 34.829.764 | 22.528.936 |
| 154 | 4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu chính phủ | | | |
| 155 | 5. Tài sản ngắn hạn khác | | | |
| 200 | B. TÀI SẢN DÀI HẠN | | 2.715.686.455.582 | 2.876.647.064.655 |
| 210 | I. Các khoản phải thu dài hạn | | 1.603.962.876.113 | 1.725.328.102.528 |
| 211 | 1. Phải thu dài hạn của khách hàng | V.02 | 2.382.184.000 | 2.382.184.000 |
| 212 | 2. Trả trước cho người bán dài hạn | V.03 | 968.774.277.969 | 1.038.732.504.384 |
| 215 | 5. Phải thu về cho vay dài hạn | V.04 | 27.921.066.687 | 17.451.066.687 |
| 216 | 6. Phải thu dài hạn khác | V.05 | 604.885.347.457 | 666.762.347.457 |
| 219 | 7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*) | | | |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT QUÝ 2 NĂM 2023

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2023

| Mã số | TÀI SẢN | Thuyết minh | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
|------------|--|-------------|--------------------------|--------------------------|
| 220 | II. Tài sản cố định | | 81.102.272.798 | 73.803.624.030 |
| 221 | 1. Tài sản cố định hữu hình | V.08 | 81.102.272.798 | 73.803.624.030 |
| 222 | - Nguyên giá | | 130.659.174.182 | 118.070.943.599 |
| 223 | - Giá trị hao mòn lũy kế(*) | | (49.556.901.384) | (44.267.319.569) |
| 224 | 2. Tài sản cố định thuê tài chính | | | |
| 225 | - Nguyên giá | | | |
| 226 | - Giá trị hao mòn lũy kế(*) | | | |
| 227 | 3. Tài sản cố định vô hình | V.09 | | |
| 228 | - Nguyên giá | | 445.790.000 | 445.790.000 |
| 229 | - Giá trị hao mòn lũy kế(*) | | (445.790.000) | (445.790.000) |
| 230 | III. Bất động sản đầu tư | V.10 | | |
| 231 | - Nguyên giá | | 38.425.986.090 | 38.425.986.090 |
| 232 | - Giá trị hao mòn lũy kế (*) | | (38.425.986.090) | (38.425.986.090) |
| 240 | IV. Tài sản dở dang dài hạn | V.11 | 126.151.113.960 | 127.917.554.540 |
| 241 | 1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang | | 114.434.622.977 | 91.917.801.203 |
| 242 | 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | | 11.716.490.983 | 35.999.753.337 |
| 250 | V. Đầu tư tài chính dài hạn | V.12 | 894.014.602.314 | 938.042.968.817 |
| 251 | 1. Đầu tư vào công ty con | | - | |
| 252 | 2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh | | 731.361.910.548 | 927.890.277.051 |
| 253 | 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | | 102.733.779.231 | 10.233.779.231 |
| 254 | 4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn | | (81.087.465) | (81.087.465) |
| 255 | 5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | V.12 | 60.000.000.000 | |
| 260 | VI. Tài sản dài hạn khác | | 10.455.590.397 | 11.554.814.740 |
| 261 | 1. Chi phí trả trước dài hạn | V.07 | 10.455.590.397 | 11.554.814.740 |
| 262 | 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | | | |
| 263 | 3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn | | | |
| 268 | 4. Tài sản dài hạn khác | | | |
| 269 | 5. Lợi thế thương mại | V.13 | | |
| 270 | TỔNG CỘNG TÀI SẢN | | 4.254.427.232.694 | 4.315.722.507.363 |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT QUÝ 2 NĂM 2023
Tại ngày 30 tháng 06 năm 2023

| Mã số | NGUỒN VỐN | Thuyết minh | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
|------------|--|-------------|--------------------------|--------------------------|
| 300 | C. NỢ PHẢI TRẢ | | 1.625.229.178.986 | 1.815.272.183.349 |
| 310 | I. Nợ ngắn hạn | | 907.775.918.618 | 910.118.888.317 |
| 311 | 1. Phải trả người bán ngắn hạn | V.14 | 182.123.364.092 | 111.506.720.372 |
| 312 | 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | V.15 | 23.089.701.540 | 20.995.485.924 |
| 313 | 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | V.16 | 33.274.786.933 | 75.297.065.989 |
| 314 | 4. Phải trả người lao động | | 2.974.299.560 | 4.735.635.735 |
| 315 | 5. Chi phí phải trả ngắn hạn | V.17 | 177.403.971.293 | 184.396.818.345 |
| 318 | 8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn | V.18 | 69.587.961.226 | 50.216.710.222 |
| 319 | 9. Phải trả ngắn hạn khác | V.19 | 387.934.883.729 | 456.583.501.485 |
| 320 | 10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | V.20 | 25.000.000.000 | |
| 321 | 11. Dự phòng phải trả ngắn hạn | | | |
| 322 | 12. Quỹ khen thưởng phúc lợi | | 6.386.950.245 | 6.386.950.245 |
| 323 | 13. Quỹ bình ổn giá | | | |
| 324 | 14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ | | | |
| 330 | II. Nợ dài hạn | | 717.453.260.368 | 905.153.295.032 |
| 331 | 1. Phải trả người bán dài hạn | V.14 | 1.349.311.948 | 1.349.311.948 |
| 332 | 2. Người mua trả tiền trước dài hạn | V.15 | 135.774.975.477 | 302.001.978.873 |
| 333 | 3. Chi phí phải trả dài hạn | V.17 | 293.203.661 | 293.203.661 |
| 334 | 4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh | | | |
| 335 | 5. Phải trả nội bộ dài hạn | | | |
| 336 | 6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn | V.18 | 298.538.818.687 | 401.428.800.550 |
| 337 | 7. Phải trả dài hạn khác | V.19 | 71.496.950.595 | 80.000.000 |
| 338 | 8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | V.20 | 210.000.000.000 | 200.000.000.000 |
| 339 | 9. Trái phiếu chuyển đổi | | | |
| 340 | 10. Cổ phiếu ưu đãi | | | |
| 341 | 11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả | | | |
| 342 | 12. Dự phòng phải trả dài hạn | | | |
| 343 | 13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ | | | |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT QUÝ 2 NĂM 2023

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2023

| Mã số | NGUỒN VỐN | Thuyết minh | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
|-------|--|-------------|--------------------------|--------------------------|
| 400 | D. VỐN CHỦ SỞ HỮU | | 2.629.198.053.708 | 2.500.450.324.014 |
| 410 | I. Vốn chủ sở hữu | V.21 | 2.629.198.053.708 | 2.500.450.324.014 |
| 411 | 1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu | | 1.760.064.850.000 | 1.760.064.850.000 |
| 411a | - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết | | 1.760.064.850.000 | 1.760.064.850.000 |
| 411b | - Cổ phiếu ưu đãi | | | |
| 412 | 2. Thặng dư vốn cổ phần | | 15.000.000.000 | 15.000.000.000 |
| 413 | 3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu | | | |
| 414 | 4. Vốn khác của chủ sở hữu | | | |
| 415 | 5. Cổ phiếu quỹ | | | |
| 416 | 6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản | | | |
| 417 | 7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái | | | |
| 418 | 8. Quỹ đầu tư phát triển | | 7.150.700.951 | 7.150.700.951 |
| 419 | 9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp | | | |
| 420 | 10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | | 1.065.033.362 | 1.065.033.362 |
| 421 | 11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | | 424.358.798.414 | 298.719.401.934 |
| 421a | - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước | | 298.719.401.934 | 71.497.186.516 |
| 421b | - LNST chưa phân phối kỳ này | | 125.639.396.480 | 227.222.215.418 |
| 422 | 12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản | | | |
| 429 | 13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát | | 421.558.670.981 | 418.450.337.767 |
| 430 | II. Nguồn kinh phí và quỹ khác | | | |
| 431 | 1. Nguồn kinh phí | | | |
| 432 | 2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ | | | |
| 440 | TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN | | 4.254.427.232.694 | 4.315.722.507.363 |



Nguyễn Thị Loan
Người lập biểu

Hà Nội, ngày 28 tháng 07 năm 2023



Nguyễn Thị Thanh Hương
Kế toán Trưởng



Nguyễn Phúc Long
Đại diện Pháp luật
Chủ tịch HĐQT

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT

Quý 2 năm 2023

| Chỉ tiêu | Mã số | Thuyết minh | Quý 2 | | Lũy kế đầu năm đến cuối quý này | |
|--|-------|-------------|-----------------|-----------------|---------------------------------|-----------------|
| | | | Năm nay | Năm trước | Năm nay | Năm trước |
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 01 | 21 | 249.626.144.350 | 195.847.316.295 | 498.482.938.442 | 420.524.278.150 |
| 2. Các khoản giảm trừ | 02 | 22 | - | - | - | - |
| 3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ | 10 | 23 | 249.626.144.350 | 195.847.316.295 | 498.482.938.442 | 420.524.278.150 |
| 4. Giá vốn hàng bán | 11 | 24 | 221.622.445.163 | 179.683.329.179 | 432.528.584.109 | 351.432.045.035 |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 20 | 20 | 28.003.699.187 | 16.163.987.116 | 65.954.354.333 | 69.092.233.115 |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính | 21 | 25 | 66.668.542.300 | 120.611.670.067 | 113.243.483.924 | 153.524.125.581 |
| 7. Chi phí tài chính | 22 | 26 | (1.108.350.370) | 35.130.661.899 | 238.027.396 | 8.184.296.849 |
| - Trong đó: Chi phí lãi vay | 23 | 23 | (1.108.350.370) | 35.130.661.899 | 238.027.396 | 8.184.296.849 |
| 8. Phần lãi (lỗ) trong công ty LD, liên kết | 24 | 24 | (4.806.747.871) | (5.595.634.202) | (4.728.366.505) | 213.705.774 |
| 9. Chi phí bán hàng | 25 | 27 | 1.589.280.360 | 746.068.096 | 2.425.583.020 | 12.179.476.652 |
| 10. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 26 | 27 | 5.140.074.356 | 4.502.176.672 | 10.031.798.042 | 8.800.801.401 |
| 11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh | 30 | 30 | 84.244.489.270 | 90.801.116.314 | 161.774.063.294 | 193.665.489.568 |
| 12. Thu nhập khác | 31 | 28 | 477.837.812 | 401.320.647 | 528.053.371 | 514.953.224 |
| 13. Chi phí khác | 32 | 29 | 708.238.829 | 257.622.000 | 1.437.236.394 | 1.372.149.620 |
| 14. Lợi nhuận khác | 40 | 40 | (230.401.017) | 143.698.647 | (909.183.023) | (857.196.396) |
| 15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | 50 | 50 | 84.014.088.253 | 90.944.814.961 | 160.864.880.271 | 192.808.293.172 |
| 16. Chi phí thuế TNDN hiện hành | 51 | 30 | 16.605.910.517 | 2.601.949.132 | 32.117.150.579 | 37.642.202.702 |
| 17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại | 52 | 52 | - | - | - | - |
| 18. Lợi nhuận sau thuế TNDN | 60 | 60 | 67.408.177.736 | 88.342.865.829 | 128.747.729.692 | 155.166.090.470 |
| 19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ | 61 | 61 | 65.842.966.826 | 89.443.793.301 | 125.639.396.480 | 141.219.034.847 |
| 20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không KS | 62 | 62 | 1.565.210.910 | (1.100.927.472) | 3.108.333.212 | 13.947.055.623 |
| 21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu | 70 | 31 | 383 | 559 | 731 | 1.057 |



Nguyễn Thị Loan
Người lập biểu

Hà Nội, ngày 28 tháng 07 năm 2023



Nguyễn Thị Thanh Hương
Kế toán trưởng



Nguyễn Phúc Long
Chủ tịch HĐQT
Đại diện Pháp luật

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
Theo phương pháp gián tiếp
Quý 2 Năm 2023

| Mã số | Chỉ tiêu | TM | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này Năm nay | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này Năm trước |
|--|--|--------|--|--|
| I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh | | | | |
| 01 | 1. Lợi nhuận trước thuế | | 160.864.880.271 | 192.808.293.172 |
| | 2. Điều chỉnh cho các khoản | | (62.094.178.712) | (141.112.808.153) |
| 02 | - Khấu hao TSCĐ và BĐS đầu tư | | 5.289.581.815 | 4.728.454.852 |
| 03 | - Các khoản dự phòng | | - | - |
| 05 | - (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư | | (97.427.853.084) | (154.025.559.854) |
| 06 | - Chi phí lãi vay | | 30.044.092.557 | 8.184.296.849 |
| | 3. Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động | | 98.770.701.559 | 51.695.485.019 |
| 09 | - (Tăng)/giảm các khoản phải thu | | 431.002.097.408 | (883.651.472.305) |
| 10 | - (Tăng)/giảm hàng tồn kho | | (119.509.720.970) | (182.463.971.854) |
| | - Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kê lãi | | | |
| 11 | vay phải trả, thuế TNDN phải nộp) | | (292.933.820.949) | 335.711.477.206 |
| 12 | - (Tăng)/giảm chi phí trả trước | | 997.716.065 | 1.454.906.262 |
| 14 | - Tiền lãi vay đã trả | | (30.033.440.504) | (9.223.628.276) |
| 15 | - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | | (51.834.030.367) | (41.372.511.714) |
| 17 | - Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh | | (12.624.637.167) | (10.500.000) |
| 20 | Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh | | 23.834.865.075 | (727.860.215.662) |
| II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư | | | | |
| 21 | 1. Tiền chi mua sắm, XD TSCĐ và các tài sản dài hạn | | 11.695.031.771 | (8.335.614.093) |
| 22 | 2. Tiền thu từ nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác | | - | - |
| 23 | 3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác | | (1.504.077.806.617) | (642.800.000.000) |
| 24 | 4. Tiền thu hồi cho vay, bán công cụ nợ của đơn vị khác | | 1.135.763.555.534 | 450.650.000.000 |
| 25 | 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | | 4.806.747.871 | - |
| 26 | 6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | | 99.300.000.000 | 352.863.020.896 |
| 27 | 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | | 157.933.949.171 | 128.563.083.588 |
| 30 | Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư | | (94.578.522.270) | 280.940.490.391 |
| III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính | | | | |
| 31 | 1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ | | - | 300.000.000.000 |
| 33 | 3. Tiền thu từ đi vay | VII.01 | 65.000.000.000 | 200.000.000.000 |
| 34 | 4. Tiền trả nợ gốc vay | VII.02 | (30.000.000.000) | (60.000.000) |
| 36 | 6. Cổ tức, lợi nhuận trả cho chủ sở hữu | | - | - |
| 40 | Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính | | 35.000.000.000 | 499.940.000.000 |
| 50 | Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ | | (35.743.657.195) | 53.020.274.729 |
| 60 | Tiền và tương đương tiền đầu năm | | 441.718.161.574 | 540.209.575.634 |
| 61 | Ảnh hưởng của thay đổi TG hối đoái quy đổi ngoại tệ | | - | - |
| 70 | Tiền và tương đương tiền cuối năm | | 405.974.504.379 | 593.229.850.363 |



Nguyễn Thị Loan
Người lập biểu
Hà Nội, ngày 28 tháng 07 năm 2023

Nguyễn Thị Thanh Hương
Kế toán Trưởng

Nguyễn Phúc Long
Đại diện Pháp luật
Chủ tịch HĐQT

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2023

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

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1 Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long hoạt động theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0101164614. Đăng ký lần đầu ngày 27 tháng 7 năm 2001 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp. Đăng ký thay đổi lần thứ 29 ngày 07 tháng 12 năm 2022.

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

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

TIG phân phối độc 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. TIG hiện đang sở hữu độc quyền thương quyền, thương hiệu Hyundai Electronics tại Việt Nam.

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

4. Chu kỳ kinh doanh thông thường

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

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

Trong kỳ báo cáo, hoạt động của Công ty không có đặc điểm đáng kể nào có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất.

6 Cấu trúc doanh nghiệp

6.1 Các công ty con của công ty tính tại thời điểm 30/06/2023

| Công ty | Nơi thành lập | Tỉ lệ sở hữu | Tỉ lệ biểu quyết | Hoạt động kinh doanh chính |
|--|---------------|--------------|------------------|--|
| Công ty CP Đầu tư Thăng Long Phú Thọ | Hà Nội | 60% | 60% | Dịch vụ lưu trú; Bất động sản.... |
| Công ty CP Điện Gió Thăng Long – Hướng Sơn 1 | Quảng Trị | 60% | 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 | 60% | 60% | Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật, sản xuất điện ... |

6.2 Các công ty liên kết tại thời điểm 30/06/2023

| Công ty | Nơi thành lập | Tỉ lệ sở hữu | Tỉ lệ biểu quyết | Hoạt động kinh doanh chính |
|---|---------------|--------------|------------------|--|
| Công ty CP Đầu tư Thời Báo CK 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 | 45% | 45% | Đầu tư xây dựng |
| Công ty Cổ phần TIG Holdings | Hà Nội | 47,4% | 47,4% | Đầu tư xây dựng, kinh doanh Bất động sản |
| Công ty CP Đầu tư tòa nhà công nghệ xanh TIG-HDE | Hà Nội | 43,92% | 43,92% | Đầu tư BĐS, thi công xây dựng và kinh doanh VLXD |
| Công ty cổ phần Đầu tư PT 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 Đầu tư Kim Lân | Hà Nội | 47,4% | 47,4% | Đầu tư xây dựng, kinh doanh Bất động sản |
| Công ty Cổ phần Sân Golf và Nhà ở sinh thái Sơn Thủy Vườn Vua | Phú Thọ | 46% | 46% | Đầu tư xây dựng, kinh doanh Bất động sản |

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

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

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

III CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1 Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

3. Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính riêng của Công ty và Báo cáo tài chính của Công ty con do Công ty kiểm soát. Việc kiểm soát 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 các hoạt động của các Công ty này.

Báo cáo tài chính của các Công ty con được lập cho cùng năm tài chính với Báo cáo tài chính riêng của Công ty, áp dụng các chính sách kế toán nhất quán với chính sách kế toán của Công ty. Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của Công ty con được điều chỉnh để đảm bảo tính nhất quán trong các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các Công ty con.

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

Các số dư, thu nhập và chi phí chủ yếu, kể cả các khoản lãi hay lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông thiểu số thể hiện phần lợi nhuận hoặc lỗ và các tài sản thuần không nắm giữ bởi cổ đông của Công ty và được trình bày ở mục riêng trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất và Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

VI CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1 Công cụ tài chính

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

Ghi nhận ban đầu

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

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

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

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

2 Các giao dịch bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Lợi thế thương mại

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

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

5 Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

5.1 Đầu tư vào công ty con, công ty liên kết

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

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

5.2 Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh là chứng khoán do công ty nắm giữ cho mục đích kinh doanh tức là mua để bán lại. Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua cộng các chi phí liên quan trực tiếp. Sau ghi nhận ban đầu, chứng khoán được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh. Dự phòng được lập khi giá thị trường của chứng khoán kinh doanh thấp hơn giá trị ghi sổ. Sau khi khoản dự phòng này được lập, nếu giá trị thị trường của chứng khoán kinh doanh tăng lên thì khoản dự phòng sẽ được hoàn nhập. Khoản dự phòng được hoàn nhập trong phạm vi không làm giá trị ghi sổ của các chứng khoán hiện có vượt quá giá trị ghi sổ khi giả định không có khoản dự phòng nào được ghi nhận.

5.3 Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

5.4 Các khoản cho vay

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

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

5.5 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

6 Nguyên tắc kế toán Nợ phải thu

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

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

b. Phải thu khác gồm các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán, như:

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

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

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

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

7 Nguyên tắc kế toán Hàng tồn kho

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

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

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

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

8 Nguyên tắc kế toán Tài sản cố định và khấu hao tài sản cố định

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

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

9. Nguyên tắc kế toán bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư (BĐSDT) được ghi nhận là tài sản phải thỏa mãn đồng thời hai điều kiện sau:

- Chắc chắn thu được lợi ích kinh tế trong tương lai; và
- Nguyên giá phải được xác định một cách đáng tin cậy.

BĐSDT không bao gồm bất động sản mua về để bán trong kỳ hoạt động kinh doanh bình thường hoặc xây dựng để bán trong tương lai gần, bất động sản chủ sở hữu sử dụng, bất động sản trong quá trình xây dựng chưa hoàn thành với mục đích để sử dụng trong tương lai dưới dạng BĐSĐT.

Nguyên giá của BĐSĐT là toàn bộ các chi phí (tiền hoặc tương đương tiền) mà doanh nghiệp bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản khác đưa ra trao đổi để có được BĐSĐT tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành BĐSĐT đó. Bất động sản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình cho thuê hoạt động, bất động sản đầu tư được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

BĐSDT cho thuê hoạt động được trích khấu hao và ghi nhận vào chi phí kinh doanh trong kỳ (kể cả trong thời gian ngừng cho thuê). Công ty dựa vào các bất động sản chủ sở hữu sử dụng cùng loại để ước tính thời gian trích khấu hao và xác định phương pháp khấu hao của BĐSĐT.

BĐSDT nắm giữ chờ tăng giá Công ty không trích khấu hao. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy BĐSĐT bị giảm giá so với giá trị thị trường và khoản giảm giá được xác định một cách đáng tin cậy thì Công ty đánh giá giảm nguyên giá BĐSĐT và ghi nhận khoản tổn thất vào giá vốn hàng bán (tương tự như việc lập dự phòng đối với hàng hóa bất động sản).

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng thành BĐSĐT hoặc từ BĐSĐT sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp sau:

- BĐSĐT chuyển thành bất động sản chủ sở hữu sử dụng khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này;
- BĐSĐT chuyển thành hàng tồn kho khi chủ sở hữu bắt đầu triển khai cho mục đích bán;
- Bất động sản chủ sở hữu sử dụng chuyển thành BĐSĐT khi chủ sở hữu kết thúc sử dụng tài sản đó và khi bên khác thuê hoạt động;
- Hàng tồn kho chuyển thành BĐSĐT khi chủ sở hữu bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động;
- Bất động sản xây dựng chuyển thành BĐSĐT khi kết thúc giai đoạn xây dựng, bàn giao đưa vào đầu tư.

10 Nguyên tắc kế toán các khoản Chi phí trả trước

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

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

- Chi phí công cụ dụng cụ; Chi phí bảo hiểm..
- Chi phí sửa chữa thiết bị khai thác; Các chi phí khác

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

11 Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả

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

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

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

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

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

12 Nguyên tắc kế toán Chi phí phải trả

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

13 Nguyên tắc kế toán Vốn chủ sở hữu

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

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

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

14 Nguyên tắc kế toán Doanh thu

Doanh thu bán hàng:

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả 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 trước tiền cho thuê của nhiều kỳ thì việc ghi nhận doanh thu được thực hiện theo nguyên tắc phân bổ số tiền cho thuê nhận trước phù hợp với thời gian cho thuê. Trường hợp thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, doanh nghiệp có thể lựa chọn phương pháp ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước nếu thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

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

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

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

Thu nhập khác

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

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

15 Nguyên tắc kế toán Giá vốn

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

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

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

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

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

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

16 Nguyên tắc kế toán Chi phí tài chính

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

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

17 Nguyên tắc kế toán Chi phí quản lý doanh nghiệp, chi phí bán hàng

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

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

18 Nguyên tắc kế toán Các khoản thuế

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

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

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

THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC

V . KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Đơn vị tính: đồng

| | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
|--|--------------------------|--------------------------|
| 01 . TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN | | |
| Tiền mặt | 1.263.216.120 | 9.616.013.114 |
| Tiền gửi thanh toán | 287.711.288.259 | 324.102.148.460 |
| Tiền và tương đương tiền | 117.000.000.000 | 108.000.000.000 |
| Cộng | 405.974.504.379 | 441.718.161.574 |
| 02 . PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG | | |
| a/Ngắn hạn | 33.997.223.451 | 28.983.168.390 |
| Công ty CP Chứng khoán TM và CN Việt Nam | | 650.684.056 |
| Nguyễn Thị Cẩm Thúy | | 3.144.940.000 |
| Trần Thị Thúy Hằng | 1.500.000.000 | |
| Đặng Văn Giáp | 1.500.000.000 | |
| Tạp chí điện tử kinh tế chứng khoán Việt Nam | 1.989.375.000 | 3.266.486.029 |
| Phải thu khách hàng BĐS | 23.491.257.751 | |
| Các khách hàng khác | 5.516.590.700 | 21.921.058.305 |
| b/Dài hạn | 2.382.184.000 | 2.382.184.000 |
| Các khách hàng khác | 2.382.184.000 | 2.382.184.000 |
| Cộng(a+b) (*) | 36.379.407.451 | 31.365.352.390 |
| (*) Chi tiết công nợ với các bên liên quan xem tại Thuyết minh VIII. 2.3 | | |
| 03 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN | | |
| a) Ngắn hạn | 313.363.519.870 | 277.532.735.705 |
| Công ty CP TM Sản xuất và Đầu tư Hà Thành (ii) | 116.975.456.983 | 121.136.500.856 |
| Công ty CP sản xuất và Xuất Nhập Khẩu Hà Nội | 162.000.000 | |
| Công ty CP Đầu tư và TM XNK Thủ Đô (iii) | 151.717.017.497 | 78.648.109.132 |
| Công ty CP Đầu tư Xây dựng- Kỹ thuật và Thương Mại Anh Phát | 1.931.875.915 | 3.158.512.912 |
| Các nhà cung cấp khác | 42.577.169.475 | 74.589.612.805 |
| b) Dài hạn | 968.774.277.969 | 1.038.732.504.384 |
| Công ty CP Đầu tư HDE Holdings (i) | 611.700.457.339 | 681.658.683.754 |
| Công ty CP TIG Holdings (i) | 284.000.000.000 | 284.000.000.000 |
| Công ty CP Đầu tư Phát triển BĐS và Năng lượng tái tạo VN | 73.073.820.630 | 73.073.820.630 |
| Cộng(a+b) (*) | 1.282.137.797.839 | 1.316.265.240.089 |

(*) Chi tiết công nợ với các bên liên quan xem tại Thuyết minh VIII. 2.3

- (i) Tạm ứng theo Hợp đồng thi công xây dựng số 01/2014/HĐXL ngày 02/06/2014 với Công ty CP Đầu tư HDE Holdings kèm theo các phụ lục số 01 ngày 02/06/2014; số 02 ngày 08/05/2016; số 03 ngày 08/05/2016; số 04 ngày 05/01/2017 ; số 05 ngày 30/07/2018; số 06 ngày 25/12/2018 v/v "Thi công xây dựng, hoàn thiện công trình và các hạng mục phụ trợ" thuộc công trình "Cải tạo ao hồ, đào đắp mở rộng đường giao thông, thi công các công trình kiến trúc, cảnh quan" thuộc dự án "Khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng Vườn Vua".
- (ii) - Giá trị ứng trước theo hợp đồng số 0207/2019/HĐTC/TLHS-HT ngày 02/07/2019 về việc đặt cọc mua thiết bị chuẩn bị mặt bằng thi công dự án Nhà máy điện gió Thăng long - Hướng son 1, Giá trị hợp đồng 150,735 tỉ. Giá trị đã ứng trước theo hợp đồng 73,5 tỉ. Thời gian thực hiện 540 ngày kể từ ngày bàn giao mặt bằng.
- Giá trị ứng trước theo hợp đồng số 0507/2019/HĐTC/TLHS-HT ngày 02/07/2019 về việc đặt cọc mua thiết bị chuẩn bị mặt bằng thi công dự án Nhà máy điện gió Thăng long - Hướng son 2, Giá trị hợp đồng 156,224 tỉ. Giá trị đã ứng trước theo hợp đồng 41,5 tỉ. Thời gian thực hiện 540 ngày kể từ ngày bàn giao mặt bằng.
- (iii) - Giá trị ứng trước theo hợp đồng số 0307/2019/HĐTC/TLHS-TĐ ngày 02/07/2019 về việc đặt cọc mua thiết bị chuẩn bị mặt bằng thi công dự án Nhà máy điện gió Thăng long - Hướng son 1, Giá trị hợp đồng 132,050 tỉ. Giá trị đã ứng trước theo hợp đồng 56,5 tỉ. Thời gian thực hiện 540 ngày kể từ ngày bàn giao mặt bằng.
- Giá trị ứng trước theo hợp đồng số 0107/2019/HĐ/HS2-HT ngày 01/07/2019 về việc đặt cọc mua thiết bị chuẩn bị mặt bằng thi công dự án Nhà máy điện gió Thăng long - Hướng son 2, Giá trị hợp đồng 109,885 tỉ. Giá trị đã ứng trước theo hợp đồng 47,5 tỉ. Thời gian thực hiện 540 ngày kể từ ngày bàn giao mặt bằng.

04 . PHẢI THU VỀ CHO VAY

| Khoản mục | Số cuối kỳ | | Số đầu năm | |
|----------------------------|------------------------|----------|------------------------|----------|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| a) Ngắn hạn | 108.800.000.000 | | 125.800.000.000 | |
| Phạm Quang Tiến | 1.000.000.000 | | 1.000.000.000 | |
| Công ty tài chính Kim Lân | 101.800.000.000 | | 118.800.000.000 | |
| Công ty TNHH MTV Đầu tư và | 6.000.000.000 | | 6.000.000.000 | |
| b) Dài hạn | 27.921.066.687 | | 17.451.066.687 | |
| Cty CP ĐT Thời báo Chứng | | | | |
| khoán Việt Nam | 23.853.940.000 | | 13.383.940.000 | |
| Các Công ty khác | 4.067.126.687 | | 4.067.126.687 | |
| Cộng(a+b)(*) | 136.721.066.687 | | 143.251.066.687 | |

05 . PHẢI THU KHÁC

| Khoản mục | Số cuối kỳ | | Số đầu năm | |
|-----------------------------|-----------------------|----------|-----------------------|----------|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| a) Ngắn hạn | 78.758.792.647 | | 81.539.481.043 | |
| Tạm ứng | 8.873.047.119 | | 16.159.778.183 | |
| Lãi dự thu, cổ tức phải thu | 8.268.258.808 | | 4.513.959.224 | |
| Phí ủy thác đầu tư | 29.874.157.491 | | 33.634.075.324 | |
| Ủy thác đầu tư(**) | 22.948.259.607 | | | |
| Đặt cọc | 15.000.000 | | 15.000.000 | |
| Phải thu khác | 8.780.069.622 | | 27.216.668.312 | |

05 . PHẢI THU KHÁC (Tiếp)

| Khoản mục | Số cuối kỳ | | Số đầu năm | |
|--|------------------------|----------|------------------------|----------|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| b) Dài hạn | 604.885.347.457 | | 666.762.347.457 | |
| Đặt cọc | 5.314.416.800 | | 5.314.416.800 | |
| Phải thu dài hạn khác | 740.469.657 | | 5.767.469.657 | |
| Công ty CP sân Golf và nhà ở sinh thái Sơn Thủy Vườn Vua | 595.490.000.000 | | 652.340.000.000 | |
| Hợp tác Dự án Khu Nhà ở CBCNV | | | | |
| Báo Kinh tế Đô thị | 3.340.461.000 | | 3.340.461.000 | |
| Cộng (a+b) | 683.644.140.104 | | 748.301.828.500 | |

(**) Chi tiết cho các khoản Ủy thác đầu tư có số dư lớn hơn 10% Tổng Giá trị phải thu Ủy thác đầu tư

Chi tiết**Số cuối kỳ****Số đầu năm****b/Dài hạn**

595.490.000.000

652.340.000.000

Ủy thác cho Công ty CP sân Golf và nhà ở sinh thái Sơn Thủy Vườn Vua thu mua đất để phát triển dự án.

595.490.000.000

652.340.000.000

06 . HÀNG TỒN KHO

| Khoản mục | Số cuối kỳ | | Số đầu năm | |
|-----------------------|------------------------|----------|------------------------|----------|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| Nguyên vật liệu | 4.679.106.278 | | 4.179.839.142 | |
| Công cụ dụng cụ | 1.234.074.173 | | 973.608.584 | |
| Chi phí SXKD dở dang | 468.056.619.036 | | 390.436.643.569 | |
| Hàng hóa | 79.294.363.873 | | 60.681.172.869 | |
| Hàng hóa bất động sản | 22.066.928.784 | | 22.066.928.784 | |
| Cộng | 575.331.092.144 | | 478.338.192.948 | |

07 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**Số cuối kỳ****Số đầu năm****a) Ngắn hạn**

1.208.504.479

1.106.996.201

Chi phí trả trước khác

1.208.504.479

1.106.996.201

b) Dài hạn

10.455.590.397

11.554.814.740

Công cụ, dụng cụ, chi phí trả trước dài hạn khác

10.455.590.397

11.554.814.740

Cộng (a + b)

11.664.094.876

12.661.810.941

08 . TĂNG GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH (Phụ lục 01)**09 TĂNG GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH****Khoản mục****Phần mềm****Nguyên giá**

Số đầu năm

445.790.000

Giảm trong kỳ

Số cuối kỳ

445.790.000

Hao mòn lũy kế

Số đầu năm

445.790.000

Giảm trong kỳ

Số cuối năm

445.790.000

Giá trị còn lại

Số đầu năm

Số cuối năm

10 TĂNG GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

| <u>Khoản mục</u> | <u>Bất động sản cho thuê</u> |
|-------------------------------|------------------------------|
| <u>Nguyên giá</u> | |
| Số đầu năm | 38.425.986.090 |
| Giảm trong năm | |
| Số cuối năm | 38.425.986.090 |
| <u>Hao mòn lũy kế</u> | |
| Số đầu năm | 38.425.986.090 |
| Giảm trong năm | |
| Số cuối năm | 38.425.986.090 |
| <u>Giá trị còn lại</u> | |
| Số đầu năm | |
| Số cuối năm | |

11 . TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

| <u>Khoản mục</u> | <u>Số cuối kỳ</u> | | <u>Số đầu năm</u> | |
|--------------------------|------------------------|-----------------|------------------------|-----------------|
| | <u>Giá trị</u> | <u>Dự phòng</u> | <u>Giá trị</u> | <u>Dự phòng</u> |
| Chi phí SXKD dở dang | 114.434.622.977 | | 91.917.801.203 | |
| Chi phí XDCB dở dang (i) | 11.716.490.983 | | 35.999.753.337 | |
| Cộng | 126.151.113.960 | | 127.917.554.540 | |

| <u>(i) Trong đó</u> | <u>Số cuối kỳ</u> | <u>Số đầu năm</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| <i>Dự án Khu sinh thái nghỉ dưỡng Vườn Vua</i> | 11.716.490.983 | 11.767.589.613 |

12 . ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH(Xem Phụ lục số 02)

| 13 . LỢI THẾ THƯƠNG MẠI | <u>Số cuối kỳ</u> | <u>Số đầu năm</u> |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Công ty CP Đầu tư Thăng Long Phú Thọ | | |
| Cộng | | |

| 14 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN | <u>Số cuối kỳ</u> | <u>Số đầu năm</u> |
|---|------------------------|------------------------|
| a) Ngắn hạn | 182.123.364.092 | 111.506.720.372 |
| Công ty CP Đầu tư và xây dựng Pidi | | 5.141.949.542 |
| Công ty CP sản xuất và Xuất Nhập Khẩu Hà Nội | | 62.756.689.764 |
| Công ty CP Đầu tư Xây dựng Trường Sinh Sơn La | 6.610.444.592 | |
| Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Công nghiệp ICIC | 5.357.546.351 | |
| Công ty CP tư vấn xây dựng và thương mại Thành An | 8.176.072.392 | |
| Các nhà cung cấp khác | 161.979.300.757 | 43.608.081.066 |

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

Quý 2 năm 2023

| | | |
|---|------------------------|------------------------|
| b) Dài hạn | 1.349.311.948 | 1.349.311.948 |
| Các nhà cung cấp khác | 1.349.311.948 | 1.349.311.948 |
| Cộng (a+b) | 183.472.676.040 | 112.856.032.320 |
| 15 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
| Ngắn hạn | 23.089.701.540 | 20.995.485.924 |
| Công ty CP MBLAND INVEST (i) | 20.000.000.000 | 20.000.000.000 |
| Cty CP ĐT và TM XNK Thủ Đô (ii) | | |
| Thu theo tiến độ Dự án Vườn Vua | | |
| Khách hàng khác | 3.089.701.540 | 995.485.924 |
| Dài hạn | 135.774.975.477 | 302.001.978.873 |
| Cty CP ĐT và TM XNK Thủ Đô (ii) | 121.565.390.323 | 259.461.472.984 |
| Khách hàng khác | 14.209.585.154 | 42.540.505.889 |
| Cộng | 158.864.677.017 | 322.997.464.797 |
| (i) 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. | | |
| (ii) Ứng trước theo Hợp đồng Hợp tác đầu tư 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. | | |

16 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

| Chỉ tiêu | Số đầu năm | Số phải nộp | Số đã trả | Số cuối kỳ |
|----------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|
| THUẾ PHẢI NỘP | | | | |
| Thuế GTGT | 21.938.714.593 | 43.739.260.785 | 65.677.975.378 | 0 |
| Thuế TNDN | 50.053.062.071 | 44.980.230.012 | 64.697.109.800 | 30.336.182.283 |
| Thuế TNCN | 3.305.289.325 | 258.644.817 | 626.250.132 | 2.937.684.010 |
| Thuế, phí khác | | 91.619.867 | 90.699.227 | 920.640 |
| Cộng | 75.297.065.989 | 89.069.755.481 | 131.092.034.537 | 33.274.786.933 |

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

| | | |
|--------------------------------------|------------------------|------------------------|
| 17 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
| a) Ngắn hạn | 177.403.971.293 | 184.396.818.345 |
| Chi phí lãi vay | 180.295.889 | 169.643.836 |
| Chi phí trích trước khác | 177.223.675.404 | 184.227.174.509 |
| b) Dài hạn | 293.203.661 | 293.203.661 |
| Tiền thuế đất | 293.203.661 | 293.203.661 |
| Cộng (a+b) | 177.697.174.954 | 184.690.022.006 |
| 18 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
| a) Ngắn hạn | 69.587.961.226 | 50.216.710.222 |
| Dự án Vườn Vua | 69.587.961.226 | 50.216.710.222 |
| b) Dài hạn | 298.538.818.687 | 401.428.800.550 |
| Dự án Đại Mỗ | 21.124.102.985 | 21.124.102.985 |
| Dự án Vườn Vua | 275.048.629.520 | 377.938.611.383 |
| Tòa nhà Viettel Quảng Ngãi | 2.366.086.182 | 2.366.086.182 |
| Cộng (a+b) | 368.126.779.913 | 451.645.510.772 |

| 19 . PHẢI TRẢ KHÁC | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
|------------------------------|------------------------|------------------------|
| a/Ngắn hạn | 387.934.883.729 | 456.583.501.485 |
| Bảo hiểm y tế | 41.487.298 | |
| Đặt cọc mua bán Bất động sản | 382.821.963.148 | 451.798.015.840 |
| Phải trả, phải nộp khác | 5.071.433.283 | 4.785.485.645 |
| b/Dài hạn -Phải trả cá nhân | 71.496.950.595 | 80.000.000 |
| Các cá nhân khác | 71.496.950.595 | 80.000.000 |
| Cộng (a+b) | 459.431.834.324 | 456.663.501.485 |

20 . VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (PHỤ LỤC 03)

21 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu (Phụ lục 04)

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

| Danh sách cổ đông góp vốn | Tỉ lệ(%) | Số cuối kỳ | Tỉ lệ(%) | Số đầu năm |
|---------------------------|------------|--------------------------|------------|--------------------------|
| Vốn góp của các cổ đông | 100 | 1.760.064.850.000 | 100 | 1.760.064.850.000 |
| Cộng | 100 | 1.760.064.850.000 | 100 | 1.760.064.850.000 |

| c) Các giao dịch về Vốn chủ sở hữu | Kỳ này | Kỳ trước |
|---|----------------------|----------------------|
| Vốn góp đầu năm | 1.760.064.850.000 | 1.300.068.340.000 |
| Vốn góp tăng trong năm | | 300.000.000.000 |
| Vốn góp giảm trong năm | | |
| Vốn góp cuối năm | 1.760.064.850.000 | 1.600.068.340.000 |
| d) Cổ phiếu | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành | 176.006.485 | 176.006.485 |
| Số lượng cổ phiếu đã chào bán ra công chúng | | |
| Cổ phiếu phổ thông | 176.006.485 | 176.006.485 |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành | | |
| Cổ phiếu phổ thông | 176.006.485 | 176.006.485 |
| Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành | 10.000 đ/CP | 10.000 đ/CP |
| e) Các Quỹ của doanh nghiệp | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
| 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 BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC

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

| 01 . DOANH THU | Kỳ này | Kỳ trước |
|--|------------------------|------------------------|
| Hoạt động cung cấp dịch vụ, thương mại | 190.138.376.370 | 166.801.285.279 |
| Hoạt động KD Bất động sản | 59.487.767.980 | 29.046.031.016 |
| Cộng | 249.626.144.350 | 195.847.316.295 |
| 02 . CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU | Kỳ này | Kỳ trước |
| Hàng bán bị trả lại | | |
| Cộng | | |
| 03 . DOANH THU THUẦN | Kỳ này | Kỳ trước |

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

Quý 2 năm 2023

| | | |
|---|------------------------|------------------------|
| Hoạt động cung cấp dịch vụ, thương mại | 190.138.376.370 | 166.801.285.279 |
| Hoạt động KD Bất động sản | 59.487.767.980 | 29.046.031.016 |
| Cộng | 249.626.144.350 | 195.847.316.295 |
| 04 . GIÁ VỐN | Kỳ này | Kỳ trước |
| Hoạt động cung cấp dịch vụ, thương mại | 186.079.930.469 | 159.522.481.278 |
| Hoạt động KD Bất động sản | 35.542.514.694 | 20.160.847.901 |
| Cộng | 221.622.445.163 | 179.683.329.179 |
| 05 . DOANH THU TÀI CHÍNH | Kỳ này | Kỳ trước |
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay, phí UTĐT | 21.728.542.300 | 81.028.714.067 |
| Cổ tức nhận được | 7.290.000.000 | 39.582.956.000 |
| Lãi hoạt động chuyển nhượng cổ phần | 37.650.000.000 | |
| Cộng | 66.668.542.300 | 120.611.670.067 |
| 06 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH | Kỳ này | Kỳ trước |
| Chi phí lãi vay | -1.108.350.370 | 35.130.661.899 |
| Cộng | -1.108.350.370 | 35.130.661.899 |
| 07 . CHI PHÍ BÁN HÀNG | Kỳ này | Kỳ trước |
| Chi phí tiền lương | 51.762.760 | |
| Chi phí hoa hồng môi giới | 1.537.517.600 | 746.068.096 |
| Chi phí khác | | |
| Cộng | 1.589.280.360 | 746.068.096 |
| 08 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP | Kỳ này | Kỳ trước |
| Chi phí tiền lương | 3.080.329.140 | 1.577.734.975 |
| Chi phí khấu hao | 733.802.604 | 749.879.855 |
| Chi phí mua ngoài, chi phí bằng tiền khác | 1.325.942.612 | 1.589.561.842 |
| Lợi thế Thương mại phân bổ | | 585.000.000 |
| Cộng | 5.140.074.356 | 4.502.176.672 |
| 09 . THU NHẬP KHÁC | Kỳ này | Kỳ trước |
| Thu nhập khác | 477.837.812 | 401.320.647 |
| Cộng | 477.837.812 | 401.320.647 |
| 10 . CHI PHÍ KHÁC | Kỳ này | Kỳ trước |
| Chi phí khác | 708.238.829 | 257.622.000 |
| Cộng | 708.238.829 | 257.622.000 |
| 11 CHI PHÍ THUẾ TNDN | Kỳ này | Kỳ trước |
| Tổng thu nhập trước thuế | 84.014.088.253 | 90.944.814.961 |
| Tổng thu nhập tính thuế(4=1+2-3) | 83.029.552.585 | 91.841.332.646 |
| Thuế TNDN theo thuế suất phổ thông (5) | 16.605.910.517 | 2.601.949.132 |
| Thuế TNDN hiện hành | 16.605.910.517 | 2.601.949.132 |

| | | Kỳ này | Kỳ trước |
|-----------|---|--------------------------|-------------------------------|
| 12 | . LÃI CƠ BẢN-LÃI SUY GIẢM TRÊN CP | | |
| | Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN(1) | 65.842.966.826 | 138.212.015.878 |
| | Các điều chỉnh tăng hoặc giảm Lợi nhuận(2) | | |
| | Trích Quỹ KTPL(Tạm tính theo Kế hoạch)(3) | | |
| | Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ | 65.842.966.826 | 138.212.015.878 |
| | Cổ phiếu phổ thông lưu hành BQ trong kỳ(5) | 176.006.485 | 160.006.834 |
| | Cổ phiếu phổ thông dự kiến phát hành thêm(6) | | |
| | Lãi cơ bản trên cổ phiếu(7=4:5) | 374 | 864 |
| | Lãi suy giảm trên cổ phiếu(8=4/(5+6)) | 374 | 864 |
| 13 | . CHI PHÍ SXKD THEO YẾU TỐ | Kỳ này | Kỳ trước |
| | Chi phí nguyên vật liệu | 43.304.445.547 | 33.623.641.356 |
| | Chi phí nhân công | 16.554.892.131 | 6.242.956.843 |
| | Chi phí khấu hao TSCĐ | 3.857.113.274 | 1.702.804.169 |
| | Chi phí dịch vụ mua ngoài, bằng tiền khác | 164.235.237.386 | 143.934.071.580 |
| | Cộng | 227.951.688.338 | 185.503.473.948 |
| 14 | . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH | | Giá trị ghi sổ kế toán |
| a) | Tài sản tài chính | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
| | Tiền và các khoản tương đương tiền | 405.974.504.379 | 441.718.161.574 |
| | Phải thu khách hàng | 36.379.407.451 | 31.365.352.390 |
| | Phải thu khác | 683.644.140.104 | 748.301.828.500 |
| | Phải thu về cho vay | 136.721.066.687 | 143.251.066.687 |
| | Đầu tư tài chính | 834.014.602.314 | 938.042.968.817 |
| | Cộng | 2.096.733.720.935 | 2.302.679.377.968 |
| b) | Công nợ tài chính | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
| | Các khoản vay và nợ thuê tài chính | 235.000.000.000 | 200.000.000.000 |
| | Phải trả người bán | 183.472.676.040 | 112.856.032.320 |
| | Chi phí phải trả | 177.697.174.954 | 184.690.022.006 |
| | Phải trả khác | 459.431.834.324 | 456.663.501.485 |
| | Cộng | 1.055.601.685.318 | 954.209.555.811 |

Quản lý rủi ro tài chính

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

Quản lý rủi ro lãi suất

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

Rủi ro tín dụng

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

Rủi ro thanh khoản

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

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

| Chỉ tiêu | Từ 1 năm trở xuống | Trên 1 năm đến 5 năm | Tổng cộng |
|--------------------------|------------------------|-------------------------|------------------------|
| Số đầu năm | | | |
| Phải trả người bán | 111.506.720.372 | 1.349.311.948 | 112.856.032.320 |
| Chi phí phải trả | 184.396.818.345 | 293.203.661 | 184.690.022.006 |
| Phải trả khác | 456.583.501.485 | 80.000.000 | 456.663.501.485 |
| Vay và nợ thuê tài chính | | 200.000.000.000 | 200.000.000.000 |
| Cộng | 752.487.040.202 | 201.722.515.609 | 954.209.555.811 |

| Chỉ tiêu | Từ 1 năm trở xuống | Trên 1 năm đến 5 năm | Tổng cộng |
|--------------------------|------------------------|-------------------------|--------------------------|
| Số cuối năm | | | |
| Phải trả người bán | 182.123.364.092 | 1.349.311.948 | 183.472.676.040 |
| Chi phí phải trả | 177.403.971.293 | 293.203.661 | 177.697.174.954 |
| Phải trả khác | 459.291.834.324 | 140.000.000 | 459.431.834.324 |
| Vay và nợ thuê tài chính | | 235.000.000.000 | 235.000.000.000 |
| Cộng | 818.819.169.709 | 236.782.515.609 | 1.055.601.685.318 |

VII . THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LCTT

| | | |
|--|------------------------|------------------------|
| 1 . Số tiền thực vay trong năm | Kỳ này | Kỳ trước |
| Tiền vay theo các KU thông thường | 235.000.000.000 | 186.432.393.825 |
| Cộng | 235.000.000.000 | 186.432.393.825 |
| 2 . Số tiền đã thực trả gốc vay | Kỳ này | Kỳ trước |
| Tiền trả nợ gốc vay theo các KU thông thường | 30.000.000.000 | 60.000.000 |
| Cộng | 30.000.000.000 | 60.000.000 |

VIII THÔNG TIN KHÁC

01 . SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

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

02 . NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ CÁC BÊN LIÊN QUAN

2.1 CÁC BÊN LIÊN QUAN

| <u>Tên công ty</u> | <u>Mối quan hệ</u> |
|--|--------------------|
| Công ty cổ phần Đầu tư Bất động sản Hà Thành | Công ty liên kết |
| Cty cổ phần Đầu tư Thời Báo Chứng Khoán Việt Nam | Công ty liên kết |
| Công ty CP Sân Golf và nhà ở sinh thái sơn thủy Vườn Vua | Công ty liên kết |
| Công ty CP Đầu tư Kim Lân | Công ty liên kết |
| Công ty CP TIG Holdings | Công ty liên kết |
| Công ty Cổ phần Sản xuất & Xuất nhập khẩu Hà Nội | Công ty liên kết |
| Công ty Cổ phần Tòa nhà Công nghệ Xanh TIG-HDE | Công ty liên kết |
| Công ty CP ĐT PT Bất Động Sản và năng lượng tái tạo Việt Nam | Công ty liên kết |
| Cty TNHH Điện tử và Hàng gia dụng Hyundai Việt Nam | Công ty liên kết |

2.2 GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

a) . Giao dịch bán

| <u>Tên công ty</u> | <u>Kỳ này</u> | <u>Kỳ trước</u> |
|---|---------------|-------------------|
| Công ty Cổ phần Phân phối HDE | | - |
| Công ty CP Đầu tư Thời báo Chứng khoán Việt Nam | | 29.716.889 |
| Cộng | | 29.716.889 |

b) Giao dịch mua

| <u>Tên công ty</u> | <u>Nội dung</u> | <u>Kỳ này</u> | <u>Kỳ trước</u> |
|---|-----------------|---------------|----------------------|
| Công ty CP Đầu tư Thời báo Chứng khoán Việt Nam | Dịch vụ | | 289.200.000 |
| Công ty cổ phần Đầu tư Bất động sản Hà Thành | Dịch vụ | | 4.735.101.649 |
| Cộng | | | 5.024.301.649 |

c) Giao dịch lãi tài chính

| <u>Tên công ty</u> | <u>Nội dung</u> | <u>Kỳ này</u> | <u>Kỳ trước</u> |
|---|-----------------|-----------------------|-----------------|
| Công ty CP Đầu tư Thời báo Chứng khoán Việt Nam | Gốc cho vay | 10.470.000.000 | |
| | Lãi cho vay | 369.087.174 | 597.327.076 |
| Cộng | | 10.470.000.000 | |

d) Giao dịch nhận cổ tức

| <u>Tên công ty</u> | <u>Mối quan hệ</u> | <u>Kỳ này</u> | <u>Kỳ trước</u> |
|--|--------------------|----------------------|-----------------------|
| Công ty CP Đầu tư HDE | Công ty liên quan | 7.290.000.000 | |
| Công ty Cổ phần Tòa nhà Công nghệ Xanh TIG-HDE | Công ty liên kết | | 25.458.860.000 |
| Công ty CP ĐT PT Bất Động Sản và năng lượng tái tạo Việt Nam | Công ty liên kết | | 23.589.696.000 |
| Cộng | | 7.290.000.000 | 49.048.556.000 |

2.3 . SỔ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

a) . Nợ phải thu

| Tên công ty | Mối quan hệ | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
|---|------------------|--------------------|--------------------|
| Công ty CP Đầu tư Thời báo Chứng khoán Việt Nam | Công ty liên kết | 154.860.172 | 196.951.403 |
| Cộng | | 154.860.172 | 196.951.403 |

b) . Ứng trước cho người bán

| Tên công ty | Mối quan hệ | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
|---|------------------|------------------------|-----------------------|
| Công ty CP TIG Holdings | Công ty liên kết | 284.000.000.000 | |
| Công ty CP đầu tư phát triển BĐS và năng lượng tái tạo VN | Công ty liên kết | 73.073.820.630 | 42.573.820.630 |
| Cộng | | 357.073.820.630 | 42.573.820.630 |

c) Nợ phải thu về cho vay

| Tên công ty | Mối quan hệ | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
|---|-------------|-----------------------|-----------------------|
| Công ty CP Đầu tư Thời báo Chứng khoán Việt Nam | Gốc cho vay | 26.918.940.000 | 13.383.940.000 |
| | Lãi cho vay | 207.425.402 | 2.243.279.794 |
| Cộng | | 27.126.365.402 | 15.627.219.794 |

d) Nợ phải thu khác

| Tên công ty | Mối quan hệ | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
|--|------------------|------------|-----------------------|
| Công ty CP Đầu tư Tòa nhà Công Nghệ xanh TIG-HDE | Công ty liên kết | - | 14.365.600.000 |
| Cộng | | | 14.365.600.000 |

3 . Thu nhập Bộ phận quản lý

| | Kỳ này | Kỳ trước |
|-------------------------------|--------------------|--------------------|
| Thu nhập Ban Giám đốc và HĐQT | 595.555.033 | 774.005.800 |
| Thu nhập Ban Kiểm soát | 60.270.000 | 24.000.000 |
| Cộng | 655.825.033 | 798.005.800 |

4 . BÁO CÁO BỘ PHẬN (Phụ lục 05)

6 . SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh cho các chỉ tiêu của Bảng Cân đối kế toán hợp nhất Quý 2 năm 2023 là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 của công ty đã được kiểm toán; Số liệu so sánh cho các chỉ tiêu của Báo cáo Kết quả kinh doanh hợp nhất Quý 2 năm 2023 và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất Quý 2 năm 2023 của công ty là số liệu trên Báo cáo tài chính Quý 2/2022 của công ty.



Nguyễn Thị Loan
Người lập biểu

Hà Nội, ngày 28 tháng 07 năm 2023



Nguyễn Thị Thanh Hương
Kế toán Trưởng



Nguyễn Phúc Long
Đại diện Pháp luật
Chủ tịch HĐQT

08. TĂNG GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

PHỤ LỤC SỐ 01
Đơn vị tính: VND

| TT | Chi tiêu | Nhà cửa, vật kiến trúc | Máy móc, thiết bị | Phương tiện vận tải, quản lý | Thiết bị dụng cụ quản lý | Tài sản cố định khác | Tổng cộng tài sản cố định hữu hình |
|------------|---------------------------|------------------------|-------------------|------------------------------|--------------------------|----------------------|------------------------------------|
| I | Nguyên giá TSCĐ | | | | | | |
| 1 | Số đầu kỳ | 88.115.163.917 | 1.251.694.680 | 24.643.707.137 | 1.623.569.410 | 2.436.808.456 | 118.070.943.600 |
| 2 | Tăng trong kỳ | 10.415.399.496 | | 2.074.032.386 | 98.798.700 | | 12.588.230.582 |
| | - Do mua sắm, xây mới | 10.415.399.496 | | 2.074.032.386 | 98.798.700 | | 12.588.230.582 |
| | - Do phân loại | | | | | | |
| 3 | Giảm trong kỳ | | | | | | |
| | - Do thanh lý, nhượng bán | | | | | | |
| 4 | Số cuối kỳ | 98.530.563.413 | 1.251.694.680 | 26.717.739.523 | 1.722.368.110 | 2.436.808.456 | 130.659.174.182 |
| II | Hao mòn TSCĐ | | | | | | |
| 1 | Số đầu kỳ | 25.077.166.455 | 1.046.825.533 | 16.458.557.080 | 869.822.285 | 814.948.217 | 44.267.319.570 |
| 2 | Tăng trong kỳ | 3.419.771.961 | 47.772.148 | 1.611.023.560 | 94.216.343 | 116.797.802 | 5.289.581.814 |
| | - Do trích khấu hao TSCĐ | 3.419.771.961 | 47.772.148 | 1.611.023.560 | 94.216.343 | 116.797.802 | 5.289.581.814 |
| | - Do phân loại | | | | | | |
| 3 | Giảm trong kỳ | | | | | | |
| | - Do thanh lý, nhượng bán | | | | | | |
| 4 | Số cuối kỳ | 28.496.938.416 | 1.094.597.681 | 18.069.580.640 | 964.038.628 | 931.746.019 | 49.556.901.384 |
| III | Giá trị còn lại | | | | | | |
| 1 | Số đầu kỳ | 63.037.997.462 | 204.869.147 | 8.185.150.057 | 753.747.125 | 1.621.860.239 | 73.803.624.030 |
| 2 | Số cuối kỳ | 70.033.624.997 | 157.096.999 | 8.648.158.883 | 758.329.482 | 1.505.062.437 | 81.102.272.798 |

| Khoản mục đầu tư | Số cuối kỳ | | Số đầu năm | | PHỤ LỤC SỐ 02 | |
|---|------------------------|---------------------|------------------------|------------------------|---------------------|------------------------|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá trị hợp nhất | Giá gốc | | Dự phòng |
| ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH | | | | | | |
| 1 Tiền gửi tiết kiệm có kỳ hạn | 730.955.379.104 | | 731.361.910.548 | 922.755.379.104 | 927.890.277.051 | |
| 2 Đầu tư vào công ty liên kết | | | | | | |
| Công ty cổ phần Đầu tư Thời báo Chứng khoán Việt Nam | 2.600.000.000 | | 2.663.776.484 | 2.600.000.000 | 2.663.776.484 | |
| 2.1 Việt Nam | | | | | | |
| Cty TNHH Điện tử và Hàng gia dụng Hyundai Việt Nam | 54.000.000.000 | | 54.050.279.361 | 54.000.000.000 | 54.050.279.361 | |
| 2.2 Việt Nam | | | | | | |
| Công ty cổ phần Đầu tư Tòa Nhà Công nghệ Xanh TIG-HDE | 152.713.588.059 | | 152.714.422.067 | 152.713.588.059 | 152.761.124.972 | |
| 2.3 Việt Nam | | | | | | |
| Công ty Đầu tư Phát triển Bất động sản và Năng lượng tái tạo Việt Nam | 231.641.791.045 | | 231.679.104.735 | 231.641.791.045 | 231.808.984.143 | |
| 2.4 Việt Nam | | | | | | |
| Công ty CP Đầu tư Bất động sản Hà Thành | 108.000.000.000 | | 108.254.327.901 | 108.000.000.000 | 108.261.265.316 | |
| 2.5 Việt Nam | | | | | | |
| Công ty cổ phần Đầu tư HDE Holdings | | | | 226.800.000.000 | 231.230.805.140 | |
| 2.6 Việt Nam | | | | | | |
| Công ty CP Sân Golf và nhà ở sinh thái son thủy Vườn Vua | 66.000.000.000 | | 66.000.000.000 | 49.000.000.000 | 49.001.731.908 | |
| 2.7 Việt Nam | | | | | | |
| Công ty CP Đầu tư Kim Lân | 58.000.000.000 | | 58.000.000.000 | 49.000.000.000 | 49.001.556.369 | |
| 2.8 Việt Nam | | | | | | |
| Công ty CP TIG Holdings | 58.000.000.000 | | 58.000.000.000 | 49.000.000.000 | 49.110.753.358 | |
| 2.9 Việt Nam | | | | | | |
| Góp vốn vào đơn vị khác | 102.733.779.231 | (81.087.465) | 102.652.691.766 | 10.233.779.231 | 10.152.691.766 | |
| 3 Việt Nam | | | | | | |
| Công ty CP Đầu tư TIG Plaza Trần Phú | 500.000.000 | | 500.000.000 | 500.000.000 | 500.000.000 | |
| 3.1 Việt Nam | | | | | | |
| Công ty CP Đầu tư Phát triển Đô thị Sinh thái Vân Trì | 9.733.779.231 | (81.087.465) | 9.652.691.766 | 9.733.779.231 | 9.652.691.766 | |
| 3.2 Việt Nam | | | | | | |
| Công ty CP Phân phối HDE | 47.500.000.000 | | 47.500.000.000 | | | |
| 3.3 Việt Nam | | | | | | |
| Công ty Cổ phần Sản xuất & Xuất nhập khẩu Hà Nội | 45.000.000.000 | | 45.000.000.000 | | | |
| 3.4 Việt Nam | | | | | | |
| Cộng(1+2+3) | 833.689.158.335 | (81.087.465) | 834.014.602.314 | 932.989.158.335 | (81.087.465) | 938.042.968.817 |

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

Quý 2 năm 2023

PHỤ LỤC SỐ 03

20 VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

CHỈ TIÊU

| | Số cuối kỳ | | Phát sinh trong năm | | Số đầu năm | |
|--|------------------------|------------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|------------------------|
| | Giá trị | Số có khả năng trả | Vay vào | Trả nợ vay | Giá trị | Số có khả năng trả |
| VAY DÀI HẠN | | | | | | |
| Ngân hàng Thương mại cổ phần Việt Nam Thương Tín | 235.000.000.000 | 235.000.000.000 | 100.000.000.000 | 65.000.000.000 | 200.000.000.000 | 200.000.000.000 |
| Cộng | 235.000.000.000 | 235.000.000.000 | 100.000.000.000 | 65.000.000.000 | 200.000.000.000 | 200.000.000.000 |

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

PHỤ LỤC SỐ 04

a) Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

| Chỉ tiêu | Vốn góp của chủ sở hữu | Thặng Dư Vốn Cổ phần | Quỹ Đầu tư Phát triển | Quỹ Khác của Chủ sở hữu | Lợi nhuận chưa phân phối | Lợi ích cổ đông không kiểm soát | Tổng cộng |
|-----------------------|------------------------|----------------------|-----------------------|-------------------------|--------------------------|---------------------------------|-------------------|
| Năm trước | | | | | | | |
| 1. Số dư đầu năm | 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 | 2.008.993.617.435 |
| 2. Số tăng trong năm | 459.996.510.000 | - | - | - | - | (5.931.070.947) | 651.453.216.579 |
| - Tăng do lãi | | | | | | | 221.291.144.471 |
| - Tăng vốn trong năm | 459.996.510.000 | | | | | | 459.996.510.000 |
| - Tăng do hợp nhất | | | | | 38.147.184 | (29.872.585.076) | (29.834.437.892) |
| 3. Số giảm trong năm | - | - | - | - | (159.996.510.000) | | (159.996.510.000) |
| - Phân phối lợi nhuận | | | | | (159.996.510.000) | | (159.996.510.000) |
| 4. Số cuối năm | 1.760.064.850.000 | 15.000.000.000 | 7.150.700.951 | 1.065.033.362 | 298.719.401.934 | 418.450.337.767 | 2.500.450.324.014 |
| Năm nay | | | | | | | |
| 1. Số dư đầu năm | 1.760.064.850.000 | 15.000.000.000 | 7.150.700.951 | 1.065.033.362 | 298.719.401.934 | 418.450.337.767 | 2.500.450.324.014 |
| 2. Số tăng trong năm | - | - | - | - | 125.639.396.480 | 3.108.333.212 | 128.747.729.692 |
| - Lãi năm nay | | | | | 125.639.396.480 | 3.108.333.212 | 128.747.729.692 |
| - Tăng vốn trong năm | | | | | | | - |
| - Tăng do hợp nhất | | | | | | | - |
| 3. Số giảm trong năm | - | - | - | - | - | - | - |
| - Giảm do thoái vốn | | | | | | | - |
| - Phân phối lợi nhuận | | | | | | | - |
| 4. Số cuối năm | 1.760.064.850.000 | 15.000.000.000 | 7.150.700.951 | 1.065.033.362 | 424.358.798.414 | 421.558.670.981 | 2.629.198.053.708 |

VIII. 04 - BÁO CÁO BỘ PHẬN

PHỤ LỤC SỐ 05

a) Báo cáo theo lĩnh vực kinh doanh

Đơn vị tính: đồng

| TT | Năm nay | Kinh doanh Bất động sản | Thương mại | Dịch vụ khác | Tổng bộ phận đã báo cáo | Loại trừ | Tổng cộng toàn DN |
|----|--|-------------------------|-----------------|----------------|-------------------------|----------|-------------------|
| 1 | Doanh thu thuần bán hàng ra bên ngoài | 59.487.767.980 | 175.505.335.592 | 14.633.040.779 | 249.626.144.350 | | 249.626.144.350 |
| 2 | Doanh thu thuần bán hàng cho các bộ phận khác | | | | 0 | 0 | 0 |
| 3 | Khấu hao và chi phí phân bổ | 42.131.795.054 | 165.027.609.309 | 14.463.040.800 | 221.622.445.163 | 0 | 221.622.445.163 |
| 4 | Khấu hao và chi phí không phân bổ | | | | | | 4.891.723.686 |
| 5 | Tổng cộng chi phí(3+4) | 42.131.795.054 | 165.027.609.309 | 14.463.040.800 | 221.622.445.163 | | 226.514.168.849 |
| 6 | Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh | 17.355.972.926 | 10.477.726.282 | 169.999.979 | 28.003.699.187 | | 23.111.975.501 |
| 7 | Tổng chi phí đã phát sinh mua sắm TSCĐ không phân bổ | | | | | | 12.588.230.582 |
| 8 | Nợ phải trả bộ phận không phân bổ | | | | | | 1.625.229.178.986 |

b) Báo cáo theo khu vực địa lý

Đơn vị tính: đồng

| TT | Năm nay | Hà Nội | Phú Thọ | Quảng Trị | Tổng bộ phận đã báo cáo | Điều chỉnh | Tổng cộng toàn DN |
|----|--|-------------------|-------------------|-----------------|-------------------------|-------------------|-------------------|
| 1 | Doanh thu thuần bán hàng ra bên ngoài | 346.067.672.268 | 167.415.266.174 | | 513.482.938.442 | | 513.482.938.442 |
| 2 | Tổng chi phí đã phát sinh mua sắm TSCĐ | 1.066.363.636 | 11.521.866.946 | | 12.588.230.582 | | 12.588.230.582 |
| 3 | Tài sản bộ phận | 2.691.506.155.179 | 2.617.343.940.181 | 244.259.091.925 | 5.553.109.187.285 | 1.298.681.954.591 | 4.254.427.232.694 |