

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023**



**NỘI DUNG**

	<b>Trang</b>
<b>BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC</b>	2 - 3
<b>BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT</b>	
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 - 37

**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	Miễn nhiệm ngày 18/08/2023

**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 31/12/2023, 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 Toà 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 31/12/2023, 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 30 tháng 01 năm 2024

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT QUÝ 4 NĂM 2023**  
**Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023**

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
				ĐVT: Đồng
				Số đầu năm
100	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>1.446.083.549.937</b>	<b>1.439.075.442.708</b>
110	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	V.01	<b>345.611.386.364</b>	<b>441.718.161.574</b>
111	1. Tiền		90.111.386.364	333.718.161.574
112	2. Các khoản tương đương tiền		255.500.000.000	108.000.000.000
120	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	V.12	<b>170.000.000.000</b>	
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		170.000.000.000	
130	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>537.545.601.972</b>	<b>513.855.385.138</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	V.02	83.487.410.574	28.983.168.390
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	V.03	260.513.885.861	277.532.735.705
135	5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	V.04	94.750.000.000	125.800.000.000
136	6. Phải thu ngắn hạn khác	V.05	98.794.305.537	81.539.481.043
140	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	V.06	<b>376.771.984.679</b>	<b>478.338.192.948</b>
141	1. Hàng tồn kho		376.771.984.679	478.338.192.948
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)			
150	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>16.154.576.922</b>	<b>5.163.703.048</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	V.07	828.597.554	1.106.996.201
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		15.212.589.388	4.034.177.911
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		113.389.980	22.528.936
200	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>2.729.241.625.974</b>	<b>2.876.647.064.655</b>
210	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>1.620.533.257.629</b>	<b>1.725.328.102.528</b>
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	V.02	2.382.184.000	2.382.184.000
212	2. Trả trước cho người bán dài hạn	V.03	1.008.727.142.292	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	581.502.864.650	666.762.347.457
219	7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)			

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT QUÝ 4 NĂM 2023**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>162.928.228.578</b>	<b>73.803.624.030</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	V.08	162.928.228.578	73.803.624.030
222	- Nguyên giá		228.953.062.891	118.070.943.599
223	- Giá trị hao mòn lũy kế(*)		(66.024.834.313)	(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)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	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)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	V.11	<b>88.788.124.834</b>	<b>127.917.554.540</b>
241	1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang		80.061.962.409	91.917.801.203
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		8.726.162.425	35.999.753.337
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	V.12	<b>846.680.340.623</b>	<b>938.042.968.817</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con		-	-
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh		799.464.485.757	927.890.277.051
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		47.296.942.331	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		
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>10.311.674.310</b>	<b>11.554.814.740</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	V.07	10.311.674.310	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		
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>4.175.325.175.911</b>	<b>4.315.722.507.363</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT QUÝ 4 NĂM 2023**  
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>1.594.969.636.866</b>	<b>1.815.272.183.349</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>698.558.017.343</b>	<b>910.118.888.317</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	V.14	68.341.653.135	111.506.720.372
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	V.15	26.892.114.115	20.995.485.924
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	V.16	68.369.486.346	75.297.065.989
314	4. Phải trả người lao động		3.893.315.518	4.735.635.735
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	V.17	35.494.735.278	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	381.865.271.280	456.583.501.485
320	10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	V.20	37.696.930.200	
321	11. Dự phòng phải trả ngắn hạn			
322	12. Quỹ khen thưởng phúc lợi		6.416.550.245	6.386.950.245
323	13. Quỹ bình ổn giá			
324	14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ			
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>896.411.619.523</b>	<b>905.153.295.032</b>
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	63.259.621.822	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	176.544.614.187	401.428.800.550
337	7. Phải trả dài hạn khác	V.19	115.709.282.295	80.000.000
338	8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	V.20	539.255.585.610	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 4 NĂM 2023**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
400	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>2.580.355.539.045</b>	<b>2.500.450.324.014</b>
410	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	V.21	<b>2.580.355.539.045</b>	<b>2.500.450.324.014</b>
411	1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu		1.936.062.050.000	1.760.064.850.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		1.936.062.050.000	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		5.745.956.762	1.065.033.362
421	11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		337.745.513.435	298.719.401.934
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		127.669.872.487	71.497.186.516
421b	- LNST chưa phân phối kỳ này		210.075.640.948	227.222.215.418
422	12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản			
429	13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		278.651.317.897	418.450.337.767
430	<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>			
431	1. Nguồn kinh phí			
432	2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ			
440	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>4.175.325.175.911</b>	<b>4.315.722.507.363</b>



Nguyễn Thị Loan  
Người lập biểu

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2024



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 4 năm 2023

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 4		Năm trước	Lũy kế đầu năm đến cuối quý này	
			2023	2022		Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	21	409.717.477.841	304.947.661.453	1.230.477.305.559	943.536.981.227	
2. Các khoản giảm trừ	02	22	-	-	-	-	
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	23	409.717.477.841	304.947.661.453	1.230.477.305.559	943.536.981.227	
4. Giá vốn hàng bán	11	24	369.536.618.268	285.925.923.315	1.081.376.948.615	812.538.704.281	
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20	24	40.180.859.573	19.021.738.138	149.100.356.944	130.998.276.946	
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	25	10.512.763.800	62.693.936.399	172.522.794.747	195.361.197.284	
7. Chi phí tài chính	22	26	3.173.194.073	31.670.598.347	3.532.207.771	7.975.277.591	
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23	26	3.173.194.073	31.670.598.347	3.532.207.771	7.975.277.591	
8. Phần lãi (lỗ) trong công ty LD, liên kết	24	27	4.566.254.289	447.749.720	2.666.932.887	735.524.181	
9. Chi phí bán hàng	25	27	1.739.624.762	(2.112.966.900)	11.496.544.039	24.583.947.650	
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	28	9.279.165.209	4.745.766.104	24.800.932.001	17.818.650.023	
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30	30	41.067.893.618	47.860.026.706	284.460.400.767	276.717.123.147	
12. Thu nhập khác	31	29	58.786.842	572.184.746	1.367.641.968	1.518.853.745	
13. Chi phí khác	32	30	1.800.617.520	656.980.968	4.861.498.837	2.335.890.644	
14. Lợi nhuận khác	40	30	(1.741.830.678)	(84.796.222)	(3.493.856.869)	(817.036.899)	
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50	31	39.326.062.940	47.775.230.484	280.966.543.898	275.900.086.248	
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	31	18.679.852.050	16.628.028.950	67.077.504.259	54.608.941.777	
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	31	-	-	-	-	
18. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60	31	20.646.210.890	31.147.201.534	213.889.039.639	221.291.144.471	
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61	31	22.945.342.349	28.821.716.980	210.075.640.948	227.222.215.418	
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không KS	62	31	(2.299.131.459)	2.325.484.634	3.813.398.691	(5.931.070.947)	
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	32	107	177	1.105	1.491	



*(Handwritten signature)*

Nguyễn Thị Thanh Hương  
Kế toán trưởng

Nguyễn Phúc Long  
Chủ tịch HĐQT  
Đại diện Pháp luật

Nguyễn Thị Loan  
Người lập biểu  
Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2024

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

Theo phương pháp gián tiếp

Quý 4 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
	<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
01	<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>		<b>280.966.543.898</b>	<b>275.900.086.248</b>
	<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>		<b>(3.574.437.111)</b>	<b>(177.746.351.259)</b>
02	- Khấu hao TSCĐ và BĐS đầu tư		11.211.701.744	9.639.568.434
03	- Các khoản dự phòng		-	-
05	- (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư		(78.424.500.127)	(195.361.197.284)
06	- Chi phí lãi vay		63.638.361.272	7.975.277.591
	<b>3. Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>277.392.106.787</b>	<b>98.153.734.989</b>
08	<b>trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>(363.121.493.001)</b>	<b>(345.678.020.184)</b>
09	- (Tăng)/giảm các khoản phải thu		112.933.047.063	(254.117.397.635)
10	- (Tăng)/giảm hàng tồn kho		-	-
	- Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kê lãi		-	-
11	vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)		(690.655.423.991)	230.031.662.624
12	- (Tăng)/giảm chi phí trả trước		1.516.326.353	2.230.416.617
14	- Tiền lãi vay đã trả		(62.453.574.036)	(51.623.736.374)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(52.828.851.592)	(45.936.857.632)
17	- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh		-	(10.500.000)
20	<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>(777.217.862.417)</b>	<b>(366.950.697.595)</b>
	<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
21	1. Tiền chi mua sắm, XD TSCĐ và các tài sản dài hạn		(57.479.908.380)	(33.662.749.123)
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		(219.803.883.107)	(472.365.000.000)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán công cụ nợ của đơn vị khác		258.149.005.514	350.000.000.000
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	(148.235.524.181)
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		227.250.000.000	429.830.292.397
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		138.195.923.270	282.752.264.442
30	<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>		<b>346.311.137.297</b>	<b>408.319.283.535</b>
	<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ		-	300.000.000.000
33	3. Tiền thu từ đi vay	VII.01	431.791.418.588	200.000.000.000
34	4. Tiền trả nợ gốc vay	VII.02	(96.991.468.678)	(639.860.000.000)
36	6. Cổ tức, lợi nhuận trả cho chủ sở hữu		-	-
40	<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>		<b>334.799.949.910</b>	<b>(139.860.000.000)</b>
50	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>		<b>(96.106.775.210)</b>	<b>(98.491.414.060)</b>
60	<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>		<b>441.718.161.574</b>	<b>540.209.575.634</b>
61	Ảnh hưởng của thay đổi TG hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>		<b>345.611.386.364</b>	<b>441.718.161.574</b>



Nguyễn Thị Loan

Người lập biểu

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2024



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 31 tháng 12 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.

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 31/12/2023

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....
CHI NHÁNH CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ THĂNG LONG - TẠI HUNGARI	Hungary	100%	100%	Kinh doanh Bất động sản....
CÔNG TY TNHH QUỐC TẾ TLG	Hungary	100%	100%	Kinh doanh Bất động sản....

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

**6.2 Các công ty liên kết tại thời điểm 31/12/2023**

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%	Cộng 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
Công ty CP Điện Gió Thăng Long – Hướng Sơn 1	Quảng Trị	39,8%	39,8%	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật, sản xuất điện ...
Công ty CP Điện Gió Thăng Long – Hướng Sơn 2	Quảng Trị	42,5%	42,5%	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật, sản xuất điện ...

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 MỤC 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.

- 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 ngoài bảng.

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

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

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

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

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

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

## 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 tổn 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**

	<i>Đơn vị tính: đồng</i>	
	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>01 . TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN</b>		
Tiền mặt	1.072.656.209	9.616.013.114
Tiền gửi thanh toán	89.038.730.155	324.102.148.460
Tiền và tương đương tiền	255.500.000.000	108.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>345.611.386.364</b>	<b>441.718.161.574</b>
<b>02 . PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG</b>		
<b>a/ Ngắn hạn</b>	<b>83.487.410.574</b>	<b>28.983.168.390</b>
Công ty CP Chứng khoán TM và CN Việt Nam		650.684.056
Nguyễn Thị Cẩm Thúy		3.144.940.000
Công ty CP TM và SX ĐT Hà Thành	11.419.286.510	
CÔNG TY CP DÂY CÁP ĐIỆN HDE VIỆT NAM	530.815.274	
Tạp chí điện tử kinh tế chứng khoán Việt Nam	3.653.509.800	3.266.486.029
Phải thu khách hàng BĐS	37.431.349.261	
Các khách hàng khác	30.452.449.729	21.921.058.305
<b>b/Dài hạn</b>	<b>2.382.184.000</b>	<b>2.382.184.000</b>
Các khách hàng khác	2.382.184.000	2.382.184.000
<b>Cộng(a+b) (*)</b>	<b>85.869.594.574</b>	<b>31.365.352.390</b>
(*) <i>Chi tiết công nợ với các bên liên quan xem tại Thuyết minh VIII. 2.3</i>		
<b>03 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN</b>		
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>260.513.885.861</b>	<b>277.532.735.705</b>
Công ty CP TM Sản xuất và Đầu tư Hà Thành (ii)	11.975.456.983	121.136.500.856
Công ty CP sản xuất và Xuất Nhập Khẩu Hà Nội	137.603.709.458	
Công ty CP Đầu tư và TM XNK Thủ Đô (iii)	88.090.690.766	78.648.109.132
Công ty CP Đầu tư Xây dựng- Kỹ thuật và Thương Mại Anh Phát		3.158.512.912
Các nhà cung cấp khác	22.844.028.654	74.589.612.805
<b>b) Dài hạn</b>	<b>1.008.727.142.292</b>	<b>1.038.732.504.384</b>
Công ty CP Đầu tư HDE Holdings (i)	615.253.321.662	681.658.683.754
Công ty CP TIG Holdings (i)	304.400.000.000	284.000.000.000
Công ty CP Đầu tư Phát triển BĐS và Năng lượng tái tạo VN	89.073.820.630	73.073.820.630
<b>Cộng(a+b) (*)</b>	<b>1.269.241.028.153</b>	<b>1.316.265.240.089</b>

(\*) 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
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>94.750.000.000</b>		<b>125.800.000.000</b>	
Phạm Quang Tiến	1.000.000.000		1.000.000.000	
Công ty tài chính Kim Lân	87.300.000.000		118.800.000.000	
Các cá nhân khác	450.000.000			
Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển nông nghiệp Hà Nội				
(1)	6.000.000.000		6.000.000.000	
<b>b) Dài hạn</b>	<b>27.921.066.687</b>		<b>17.451.066.687</b>	
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	
<b>Cộng(a+b)(*)</b>	<b>122.671.066.687</b>		<b>143.251.066.687</b>	

05 . PHẢI THU KHÁC

Khoản mục	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>98.794.305.537</b>		<b>81.539.481.043</b>	
Tạm ứng	1.012.423.820		16.159.778.183	
Lãi dự thu, cổ tức phải thu	17.571.351.847		4.513.959.224	
Phí ủy thác đầu tư	41.598.513.973		33.634.075.324	
Đặt cọc	15.000.000		15.000.000	
Phải thu khác	38.597.015.897		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>b) Dài hạn</b>	<b>581.502.864.650</b>		<b>666.762.347.457</b>	
Đặt cọc	5.326.934.000		5.314.416.800	
Phải thu dài hạn khác	845.469.650		5.767.469.657	
Công ty CP sân Golf và nhà ở sinh thái Sơn Thủy Vườn Vua	571.990.000.000		652.340.000.000	
Hợp tác Dự án Khu Nhà ở CBCNV	3.340.461.000		3.340.461.000	
Bảo Kinh tế Đô thị				
<b>Cộng (a+b)</b>	<b>680.297.170.187</b>		<b>748.301.828.500</b>	

(\*\*) 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>b/Dài hạn</b>	<b>571.990.000.000</b>	<b>652.340.000.000</b>
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.	571.990.000.000	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	1.032.558.107		4.179.839.142	
Công cụ dụng cụ	192.657.647		973.608.584	
Chi phí SXKD dở dang	293.709.896.368		390.436.643.569	
Hàng hóa	42.602.877.115		60.681.172.869	
Hàng hóa bất động sản	39.233.995.442		22.066.928.784	
<b>Cộng</b>	<b>376.771.984.679</b>		<b>478.338.192.948</b>	

**07 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>828.597.554</b>	<b>1.106.996.201</b>
Chi phí trả trước khác	828.597.554	1.106.996.201
<b>b) Dài hạn</b>	<b>10.311.674.310</b>	<b>11.554.814.740</b>
Công cụ, dụng cụ, chi phí trả trước dài hạn khác	10.311.674.310	11.554.814.740
<b>Cộng (a + b)</b>	<b>11.140.271.864</b>	<b>12.661.810.941</b>

**08 . TĂNG GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH (Phụ lục 01)**

**09 TĂNG GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

Khoản mục	Phần mềm
<b>Nguyên giá</b>	
Số đầu năm	445.790.000
Số cuối kỳ	445.790.000
<b>Hao mòn lũy kế</b>	
Số đầu năm	445.790.000
Giảm trong kỳ	
Số cuối năm	445.790.000
<b>Giá trị còn lại</b>	
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>
<b><u>Nguyên giá</u></b>	
Số đầu năm	38.425.986.090
Giảm trong năm	
Số cuối năm	38.425.986.090
<b><u>Hao mòn lũy kế</u></b>	
Số đầu năm	38.425.986.090
Giảm trong năm	
Số cuối năm	38.425.986.090
<b><u>Giá trị còn lại</u></b>	
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	80.061.962.409		91.917.801.203	
Chi phí XDCB dở dang (i)	8.726.162.425		35.999.753.337	
<b>Cộng</b>	<b>88.788.124.834</b>		<b>127.917.554.540</b>	

<u>(i) Trong đó</u>	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Dự án Khu sinh thái nghỉ dưỡng Vườn Vua	8.726.162.425	11.767.589.613

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

**13 LỢI THẾ THƯƠNG MẠI**

<u>Công ty CP Đầu tư Thăng Long Phú Thọ</u>	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Cộng</b>		

**14 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN**

<u>a) Ngắn hạn</u>	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
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	6.548.371.896	
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	7.676.072.392	
Các nhà cung cấp khác	48.759.662.496	43.608.081.066
<b>b) Dài hạn</b>	<b>1.349.311.948</b>	<b>1.349.311.948</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**

Quý 4 năm 2023

<b>b) Dài hạn</b>	<b>1.349.311.948</b>	<b>1.349.311.948</b>
Các nhà cung cấp khác	1.349.311.948	1.349.311.948
<b>Cộng (a+b)</b>	<b>106.994.428.183</b>	<b>112.856.032.320</b>
<b>15 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC</b>	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
<b>Ngắn hạn</b>	<b>26.892.114.115</b>	<b>20.995.485.924</b>
Công ty CP MBLAND INVEST (i)	20.000.000.000	20.000.000.000
Khách hàng khác	6.892.114.115	995.485.924
<b>Dài hạn</b>	<b>63.259.621.822</b>	<b>302.001.978.873</b>
Cty CP ĐT và TM XNK Thủ Đô (ii)	63.213.841.922	259.461.472.984
Khách hàng khác	45.779.900	42.540.505.889
<b>Cộng</b>	<b>90.151.735.937</b>	<b>322.997.464.797</b>
(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
<b>THUẾ PHẢI NỘP</b>				
Thuế GTGT	21.938.714.593	110.737.578.790	131.705.839.622	970.453.761
Thuế TNDN	50.053.062.071	67.075.896.559	52.846.830.367	64.282.128.263
Thuế TNCN	3.305.289.325	692.049.950	880.434.953	3.116.904.322
Thuế, phí khác		495.908.896	495.908.896	-
<b>Cộng</b>	<b>75.297.065.989</b>	<b>179.001.434.195</b>	<b>185.929.013.838</b>	<b>68.369.486.346</b>

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**

	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>35.494.735.278</b>	<b>184.396.818.345</b>
Chi phí lãi vay	1.348.381.757	169.643.836
Chi phí môi giới	282.124.473	
Chi phí trích trước khác	33.864.229.048	184.227.174.509
<b>b) Dài hạn</b>	<b>293.203.661</b>	<b>293.203.661</b>
Tiền thuế đất	293.203.661	293.203.661
<b>Cộng (a+b)</b>	<b>35.787.938.939</b>	<b>184.690.022.006</b>

**18 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
<b>a/ Ngắn hạn</b>	<b>69.587.961.226</b>	<b>50.216.710.222</b>
Dự án Vườn Vua	69.587.961.226	50.216.710.222
<b>b/ Dài hạn</b>	<b>176.544.614.187</b>	<b>401.428.800.550</b>
Dự án Đại Mỗ	21.124.102.985	21.124.102.985
Dự án Vườn Vua	153.054.425.020	377.938.611.383
Tòa nhà Viettel Quảng Ngãi	2.366.086.182	2.366.086.182
<b>Cộng (a+b)</b>	<b>246.132.575.413</b>	<b>451.645.510.772</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

Quý 4 năm 2023

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>19 . PHẢI TRẢ KHÁC</b>		
<b>a/Ngắn hạn</b>	<b>381.865.271.280</b>	<b>456.583.501.485</b>
Bảo hiểm y tế	41.487.298	
Đặt cọc mua bán Bất động sản	369.758.705.729	451.798.015.840
Phải trả, phải nộp khác	12.065.078.253	4.785.485.645
<b>b/Dài hạn -Phải trả cá nhân</b>	<b>115.709.282.295</b>	<b>80.000.000</b>
Các cá nhân khác	115.709.282.295	80.000.000
<b>Cộng (a+b)</b>	<b>497.574.553.575</b>	<b>456.663.501.485</b>

**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	Tỷ lệ(%)	Số cuối kỳ	Tỷ lệ(%)	Số đầu năm
Vốn góp của các cổ đông	100	1.760.064.850.000	100	1.760.064.850.000
<b>Cộng</b>	<b>100</b>	<b>1.760.064.850.000</b>	<b>100</b>	<b>1.760.064.850.000</b>

	Kỳ này	Kỳ trước
<b>c) Các giao dịch về Vốn chủ sở hữu</b>		
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
<b>d) Cổ phiếu</b>	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
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
<b>e) Các Quỹ của doanh nghiệp</b>	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
Quỹ Đầu tư phát triển	7.150.700.951	7.150.700.951
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	5.745.956.762	1.065.033.362
<b>Cộng</b>	<b>12.896.657.713</b>	<b>8.215.734.313</b>

**THUYẾT MINH BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC**

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

	Kỳ này	Kỳ trước
<b>21 . DOANH THU</b>		
Hoạt động cung cấp dịch vụ, thương mại	349.374.499.477	274.020.693.901
Hoạt động KD Bất động sản	60.342.978.365	30.926.967.552
<b>Cộng</b>	<b>409.717.477.841</b>	<b>304.947.661.453</b>
<b>22 . CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU</b>	<b>Kỳ này</b>	<b>Kỳ trước</b>
Hàng bán bị trả lại		
<b>Cộng</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

Quý 4 năm 2023

	Kỳ này	Kỳ trước
<b>23 . DOANH THU THUẦN</b>		
Hoạt động cung cấp dịch vụ, thương mại	349.374.499.477	274.020.693.901
Hoạt động KD Bất động sản	60.342.978.365	30.926.967.552
<b>Cộng</b>	<b>409.717.477.841</b>	<b>304.947.661.453</b>
<b>24 . GIÁ VỐN</b>		
Hoạt động cung cấp dịch vụ, thương mại	337.234.762.387	276.472.889.271
Hoạt động KD Bất động sản	32.301.855.881	9.453.034.044
<b>Cộng</b>	<b>369.536.618.268</b>	<b>285.925.923.315</b>
<b>25 . DOANH THU TÀI CHÍNH</b>		
Lãi tiền gửi, tiền cho vay, phí UTĐT	10.512.763.800	62.693.936.399
Cổ tức nhận được		
Lãi hoạt động chuyển nhượng cổ phần		
<b>Cộng</b>	<b>10.512.763.800</b>	<b>62.693.936.399</b>
<b>26 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH</b>		
Chi phí lãi vay	3.173.194.073	31.670.598.347
<b>Cộng</b>	<b>3.173.194.073</b>	<b>31.670.598.347</b>
<b>27 . CHI PHÍ BÁN HÀNG</b>		
Chi phí tiền lương	66.799.660	
Chi phí hoa hồng môi giới		
Chi phí khác	1.672.825.102	-2.112.966.900
<b>Cộng</b>	<b>1.739.624.762</b>	<b>-2.112.966.900</b>
<b>28 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP</b>		
Chi phí tiền lương	3.972.032.524	1.788.383.803
Chi phí khấu hao	497.297.874	604.740.661
Chi phí mua ngoài, chi phí bằng tiền khác	4.809.834.811	2.352.641.640
Lợi thế Thương mại phân bổ		
<b>Cộng</b>	<b>9.279.165.209</b>	<b>4.745.766.104</b>
<b>29 . THU NHẬP KHÁC</b>		
Thu nhập khác	58.786.842	572.184.746
<b>Cộng</b>	<b>58.786.842</b>	<b>572.184.746</b>
<b>30 . CHI PHÍ KHÁC</b>		
Chi phí khác	1.800.617.520	656.980.968
<b>Cộng</b>	<b>1.800.617.520</b>	<b>656.980.968</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**

Quý 4 năm 2023

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
<b>31 CHI PHÍ THUẾ TNDN</b>		
Tổng thu nhập trước thuế	39.326.062.940	47.775.230.484
Tổng thu nhập tính thuế(4=1+2-3)	93.399.260.250	83.140.144.750
Thuế TNDN theo thuế suất phổ thông (5)	18.679.852.050	16.628.028.950
<b>Thuế TNDN hiện hành</b>	<u>18.679.852.050</u>	<u>16.628.028.950</u>
<b>12 LÃI CƠ BẢN-LÃI SUY GIẢM TRÊN CP</b>		
<b>Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN(1)</b>	<u>20.646.210.890</u>	<u>31.147.201.534</u>
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	20.646.210.890	31.147.201.534
Cổ phiếu phổ thông lưu hành BQ trong kỳ(5)	176.006.485	176.006.485
Cổ phiếu phổ thông dự kiến phát hành thêm(6)		
Lãi cơ bản trên cổ phiếu(7=4:5)	<u>117</u>	<u>177</u>
Lãi suy giảm trên cổ phiếu(8=4/(5+6))	<u>117</u>	<u>177</u>
<b>13 CHI PHÍ SXKD THEO YẾU TỐ</b>		
Chi phí nguyên vật liệu	2.754.382.411	11.381.743.957
Chi phí nhân công	9.406.396.575	37.634.559.256
Chi phí khấu hao TSCĐ	2.971.109.923	9.617.564.387
Chi phí dịch vụ mua ngoài, bằng tiền khác	360.718.182.271	751.098.628.363
<b>Cộng</b>	<u>375.850.071.180</u>	<u>809.732.495.963</u>
<b>14 CÔNG CỤ TÀI CHÍNH</b>		<b>Giá trị ghi sổ kế toán</b>
<b>a) Tài sản tài chính</b>	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
Tiền và các khoản tương đương tiền	345.611.386.364	441.718.161.574
Phải thu khách hàng	85.869.594.574	31.365.352.390
Phải thu khác	680.297.170.187	748.301.828.500
Phải thu về cho vay	122.671.066.687	143.251.066.687
Đầu tư tài chính	1.016.680.340.623	938.042.968.817
<b>Cộng</b>	<u>2.251.129.558.435</u>	<u>2.302.679.377.968</u>
<b>b) Công nợ tài chính</b>	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
Các khoản vay và nợ thuê tài chính	539.649.052.710	200.000.000.000
Phải trả người bán	106.994.428.183	112.856.032.320
Chi phí phải trả	35.787.938.939	184.690.022.006
Phải trả khác	497.574.553.575	456.663.501.485
<b>Cộng</b>	<u>1.180.005.973.407</u>	<u>954.209.555.811</u>

**Quản lý rủi ro tài chính**

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

**Quản lý rủi ro lãi suất**

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

**Rủi ro tín dụng**

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

**Rủi ro thanh khoản**

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo có đủ nguồn vốn để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính hiện tại và tương lai. Tính thanh khoản cũng được Công ty quản lý nhằm đảm bảo mức phụ trội giữa công nợ đến hạn và tài sản đến hạn trong kỳ ở mức có thể kiểm soát được với số vốn mà công ty tin rằng có thể tạo ra trong kỳ đó. Chính sách của Công ty là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thanh khoản hiện tại và dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo Công ty duy trì đủ mức dự phòng tiền mặt, tiền gửi ngân hàng, các khoản vay nhằm đáp ứng các quy định về tính thanh khoản ngắn và dài hạn. Bảng dưới đây trình bày chi tiết các mức đáo hạn theo hợp đồng còn lại đối với công nợ tài chính phi phát sinh và thời hạn thanh toán như đã thỏa thuận. Bảng dưới đây được trình bày dựa trên dòng tiền chưa chiết khấu của công nợ tài chính tính theo ngày sớm nhất mà công ty phải trả.

Chỉ tiêu	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Tổng cộng
<b>Số đầu năm</b>			
Phải trả người bán	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
<b>Cộng</b>	<b>752.487.040.202</b>	<b>201.722.515.609</b>	<b>954.209.555.811</b>
Chỉ tiêu	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Tổng cộng
<b>Số cuối năm</b>			
Phải trả người bán	105.645.116.235	1.349.311.948	106.994.428.183
Chi phí phải trả	35.494.735.278	293.203.661	35.787.938.939
Phải trả khác	381.865.271.280	115.709.282.295	497.574.553.575
Vay và nợ thuê tài chính	393.467.100	539.255.585.610	539.649.052.710
<b>Cộng</b>	<b>523.398.589.893</b>	<b>656.607.383.514</b>	<b>1.180.005.973.407</b>

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

	Kỳ này	Kỳ trước
<b>1 . Số tiền thực vay trong năm</b>		
Tiền vay theo các KU thông thường	446.566.220.900	200.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>446.566.220.900</b>	<b>200.000.000.000</b>
<b>2 . Số tiền đã thực trả gốc vay</b>		
Tiền trả nợ gốc vay theo các KU thông thường	106.479.244.690	60.000.000
<b>Cộng</b>	<b>106.479.244.690</b>	<b>60.000.000</b>

**VIII THÔNG TIN KHÁC**

**01 . SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỶ 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 Cổ phần Điện gió Thăng Long - Hướng Sơn 1	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Điện gió Thăng Long - Hướng Sơn 2	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	376.786.663	159.689.325
<b>Cộng</b>	<b>376.786.663</b>	<b>159.689.325</b>

**b) 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		
	Lãi cho vay	610.654.310	
<b>Cộng</b>			

**2.3 . SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

**a) . Nợ phải thu**

<u>Tên công ty</u>	<u>Mối quan hệ</u>	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty CP Đầu tư Thời báo Chứng khoán Việt Nam	Công ty liên kết	1.431.315.666	98.065.734
<b>Cộng</b>		<b>1.431.315.666</b>	<b>98.065.734</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**

Quý 4 năm 2023

**b) Ứng trước cho người bán**

<u>Tên công ty</u>	<u>Mối quan hệ</u>	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty CP TIG Holdings	Công ty liên kết	304.400.000.000	199.000.000.000
Công ty CP đầu tư phát triển BĐS và năng lượng tái tạo VN	Công ty liên kết	89.073.820.630	73.073.820.630
<b>Cộng</b>		<b>393.473.820.630</b>	<b>272.073.820.630</b>

**c) Nợ phải thu về cho vay**

<u>Tên công ty</u>	<u>Mối quan hệ</u>	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty CP Đầu tư Thời báo	Gốc cho vay	26.918.940.000	16.448.940.000
Chứng khoán Việt Nam	Lãi cho vay	1.431.315.666	3.447.834.394
<b>Cộng</b>		<b>28.350.255.666</b>	<b>19.896.774.394</b>

**d) Nợ phải thu khác**

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

**3 . Thu nhập Bộ phận quản lý**

Thu nhập Ban Giám đốc và HĐQT

Thu nhập Ban Kiểm soát

**Cộng**

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Thu nhập Ban Giám đốc và HĐQT	402.347.700	681.685.200
Thu nhập Ban Kiểm soát	24.000.000	24.000.000
<b>Cộng</b>	<b>426.347.700</b>	<b>705.685.200</b>

**4 . BÁO CÁO BỘ PHẬN (Phụ lục 05)****6 . SỐ LIỆU SO SÁNH**

Số liệu so sánh cho các chỉ tiêu của Bảng Cân đối kế toán hợp nhất Quý 4 năm 2023 là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 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 4 năm 2023 và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất Quý 4 năm 2023 của công ty là số liệu trên Báo cáo tài chính Quý 4/2022 của công ty.


**Nguyễn Thị Loan**

Người lập biểu

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2024


**Nguyễn Thị Thanh Hương**

Kế toán Trưởng

**Nguyễn Phúc Long** ✓

Đại diện Pháp luật

Chủ tịch HĐQT

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

PHỤ LỤC SỐ 01  
Đơn vị tính: VND

08. TĂNG GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

TT	Chỉ 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						118.070.943.600
1	Số đầu kỳ	88.115.163.917	1.251.694.680	24.643.707.137	1.623.569.410	2.436.808.456	28.741.860.394
2	Tăng trong kỳ	92.210.352.396	15.362.487.896	2.984.788.386	324.490.616		28.741.860.394
	- Do mua sắm, xây mới	92.210.352.396	15.362.487.896	2.984.788.386	324.490.616		
	- Do phân loại						
3	Giảm trong kỳ						
	- Do thanh lý, nhượng bán						
4	Số cuối kỳ	180.325.516.313	16.614.182.576	27.628.495.523	1.948.060.026	2.436.808.453	202.824.442.891
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	7.207.869.439	593.789.831	13.548.711.684	191.718.446	215.425.343	11.145.366.643
	- Do trích khấu hao TSCĐ	7.207.869.439	593.789.831	13.548.711.684	191.718.446	215.425.343	11.145.366.643
	- Do phân loại						
3	Giảm trong kỳ						
	- Do thanh lý, nhượng bán						
4	Số cuối kỳ	32.285.035.894	1.640.615.364	30.007.268.764	1.061.540.731	1.030.373.560	55.479.021.313
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	148.040.480.419	14.973.567.212	(2.378.773.241)	886.519.295	1.406.434.893	162.928.228.578

Khoản mục đầu tư	Số cuối kỳ		Số đầu năm		PHỤ LỤC SỐ 02
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp nhất	Giá gốc	
<b>ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH</b>					
1 Tiền gửi tiết kiệm có kỳ hạn	255.500.000.000		255.500.000.000	108.000.000.000	108.000.000.000
2 Đầu tư vào công ty liên kết	796.055.379.104		799.464.485.757	922.755.379.104	927.890.277.051
Công ty cổ phần Đầu tư Thời báo Chứng					
2.1 khoản Việt Nam	2.600.000.000		2.670.120.151	2.600.000.000	2.663.776.484
Cty TNHH Điện tử và Hàng gia dụng Hyundai					
2.2 Việt Nam	54.000.000.000		54.057.053.496	54.000.000.000	54.050.279.361
Công ty cổ phần Đầu tư Tòa Nhà Công nghệ					
2.3 Xanh TIG-HDE	152.713.588.059		152.804.147.095	152.713.588.059	152.761.124.972
Công ty Đầu tư Phát triển Bất động sản và					
2.4 Năng lượng tái tạo Việt Nam	231.641.791.045		232.982.368.448	231.641.791.045	231.808.984.143
Công ty CP Đầu tư Bất động sản Hà Thành					
2.5 Công ty CP Đầu tư Bất động sản Hà Thành	108.000.000.000		108.340.522.023	108.000.000.000	108.261.265.316
Công ty cổ phần Đầu tư HDE Holdings					
2.6 Công ty cổ phần Đầu tư HDE Holdings				226.800.000.000	231.230.805.140
Công ty CP Sân Golf và nhà ở sinh thái sơn thủy					
2.7 Vườn Vua	49.000.000.000		49.008.725.945	49.000.000.000	49.001.731.908
Công ty CP Đầu tư Kim Lân					
2.8 Công ty CP Đầu tư Kim Lân	49.000.000.000		49.003.869.198	49.000.000.000	49.001.556.369
Công ty CP TIG Holdings					
2.9 Công ty CP TIG Holdings	49.000.000.000		50.421.871.688	49.000.000.000	49.110.753.358
Công ty CP Điện gió Thăng Long - Hương					
2.10 Sơn 1	54.200.000.000		54.253.179.627		
Công ty CP Điện gió Thăng Long - Hương					
2.11 Sơn 2	45.900.000.000		45.922.628.086		
3 Góp vốn vào đơn vị khác	47.296.942.331	(81.087.465)	47.215.854.866	10.233.779.231	10.152.691.766
Công ty CP Đầu tư TIG Plaza Trần Phú					
3.1 Công ty CP Đầu tư TIG Plaza Trần Phú	50.000.000		50.000.000	500.000.000	500.000.000
Công ty CP Đầu tư Phát triển Đô thị Sinh thái					
3.2 Văn Trì	9.733.779.231	(81.087.465)	9.652.691.766	9.733.779.231	9.652.691.766
CÔNG TY TNHH SỬ DỤNG BÁT ĐỘNG					
3.3 SẢN RE-G	37.303.463.100		37.303.463.100		
3.3 CÔNG TY TNHH QUỐC TẾ TLG					
	209.700.000		209.700.000		
<b>Cộng(1+2+3)</b>	<b>1.098.852.321.435</b>	<b>(81.087.465)</b>	<b>1.102.180.340.623</b>	<b>1.040.989.158.335</b>	<b>1.046.042.968.817</b>

**PHỤ LỤC SỐ 03**

**20 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH**

**CHỈ TIÊU**

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
<b>1 VAY NGẮN HẠN</b>	<b>37.696.930.200</b>	<b>37.696.930.200</b>	<b>87.722.863.100</b>	<b>50.025.932.900</b>		
Ngân hàng Thương mại cổ phần Việt Nam Thương Tín			50.000.000.000	50.000.000.000		
Cá nhân khác	37.303.463.100	37.303.463.100	37.303.463.100			
Trái phiếu chuyển đổi CN Hungary	393.467.100	393.467.100	419.400.000	25.932.900		
<b>2 VAY DÀI HẠN</b>	<b>539.255.585.610</b>	<b>539.255.585.610</b>	<b>395.708.897.400</b>	<b>56.453.311.790</b>	<b>200.000.000.000</b>	<b>200.000.000.000</b>
Ngân hàng Thương mại cổ phần Việt Nam Thương Tín (VietBank) (*)	245.546.688.210	245.546.688.210	100.000.000.000	54.453.311.790	200.000.000.000	200.000.000.000
Ngân hàng Thương mại cổ phần Việt Nam Thương Tín (VietBank) (*)	198.000.000.000	198.000.000.000	200.000.000.000	2.000.000.000		
Công ty TNHH Bất động sản Cavaland	298.000.000	298.000.000	298.000.000			
Cá nhân khác	95.410.897.400	95.410.897.400	95.410.897.400			
<b>Cộng</b>	<b>576.952.515.810</b>	<b>576.952.515.810</b>	<b>483.431.760.500</b>	<b>106.479.244.690</b>	<b>200.000.000.000</b>	<b>200.000.000.000</b>

<b>PHỤ LỤC SỐ 04</b>									
<b>21. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>									
<b>a) Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu</b>									
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				38.147.184	(29.872.585.076)	459.996.510.000		
- Tăng do hợp nhất							(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	1.760.064.850.000	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		
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	175.997.200.000	-	-	4.680.923.400	215.023.311.501	6.208.382.391	401.909.817.292		
- Lãi năm nay					210.075.640.948	6.208.382.391	216.284.023.339		
- Tăng vốn trong năm	175.997.200.000						175.997.200.000		
- Tăng do hợp nhất				4.680.923.400	4.947.670.553	-	9.628.593.953		
3. Số giảm trong năm	-	-	-	-	(175.997.200.000)	(146.007.402.263)	(322.004.602.263)		
- Giảm do thoái vốn						(146.007.402.263)	(146.007.402.263)		
- Phân phối lợi nhuận					(175.997.200.000)		(175.997.200.000)		
4. Số cuối năm	1.936.062.050.000	15.000.000.000	7.150.700.951	5.745.956.762	337.745.513.435	278.651.317.897	2.580.355.539.045		

VIII.04 - BÁO CÁO BỘ PHẬN

PHỤ LỤC SỐ 05  
Đơn vị tính: đồng

a) Báo cáo theo lĩnh vực kinh doanh

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	60.342.978.365	330.750.356.662	18.624.142.814	409.717.477.841		409.717.477.841
2	Doanh thu thuần bán hàng cho các bộ phận khác				0	0	0
3	Khấu hao và chi phí phân bổ	32.301.855.881	321.435.266.839	15.799.495.548	369.536.618.268	0	369.536.618.268
4	Khấu hao và chi phí không phân bổ						4.891.723.686
5	Tổng cộng chi phí(3+4)	32.301.855.881	321.435.266.839	15.799.495.548	369.536.618.268		374.428.341.954
6	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	28.041.122.483	9.315.089.823	2.824.647.266	40.180.859.573		35.289.135.887
7	Tổng chi phí đã phát sinh mua sắm TSCĐ không phân bổ						28.741.860.394
8	Nợ phải trả bộ phận không phân bổ						1.594.969.636.866

b) Báo cáo theo khu vực địa lý

TT	Năm nay	Hà Nội	Phú Thọ	HUNGARY	Tổng bộ phận đã báo cáo	Điều chỉnh	Tổng cộng toàn DN
1	Doanh thu thuần bán hàng ra bên ngoài	857.736.283.392	387.741.022.167	0	1.245.477.305.559		1.245.477.305.559
2	Tổng chi phí đã phát sinh mua sắm TSCĐ	1.066.363.636	27.675.496.758	81.794.952.900	110.536.813.294		110.536.813.294
3	Tài sản bộ phận	2.783.723.458.076	2.426.927.048.382	155.152.067.100	5.365.802.573.558	1.174.361.603.147	4.191.440.970.411

Đơn vị tính: đồng

ThangLong Invest  
Group

C.TY CP TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ THĂNG LONG

\*\*\*\*\*

Số: 32/ CV-BCGTTIG

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2024

V/v: Giải trình biến động 10% lợi nhuận sau thuế trên  
báo cáo tài chính quý 4 năm 2023

**Kính gửi: - SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI  
- ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC**

Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Thăng Long, mã chứng khoán TIG xin giải trình biến động trên 10% lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp trên Báo cáo tài chính Quý 4 năm 2023 so với Báo cáo tài chính Quý 4 năm 2022 tại Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất như sau:

TT	Số liệu trên báo cáo	Lợi nhuận sau thuế TNDN		
		Quý 4	Quý 4	Tỷ lệ chênh lệch Năm 2023/ 2022
		Năm 2023	Năm 2022	
1	Báo cáo tài chính riêng	22.673.184.380	54.192.851.073	41,84%
2	Báo cáo tài chính hợp nhất	20.646.210.890	31.147.201.534	66,29%

Các nguyên nhân làm giảm lợi nhuận sau thuế Quý 4 năm nay so với năm trước trên báo cáo riêng:

- Giá vốn hàng bán quý 4 năm nay cao hơn cùng kỳ năm trước
- Năm 2022 cổ tức nhận được nhiều hơn năm 2023

Các nguyên nhân làm giảm lợi nhuận sau thuế Quý 4 năm nay so với năm trước trên báo cáo hợp nhất:

- Doanh thu hoạt động tài chính công ty con năm nay giảm so với năm trước

Trên đây là giải trình về việc biến động trên 10% lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp trên báo cáo tài chính riêng quý 4 năm 2023 so với quý 4 năm 2022 của Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Thăng Long gửi tới Quý Cơ quan và Quý cổ đông.

Trân trọng!

**Nơi nhận:**

- Như trên
- Lưu HCTH, TCKT, Website



Nguyễn Phúc Long