

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ THẮNG LONG
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31/12/2023



MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	6 - 7
BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT	8
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	9 - 10
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	11 - 55

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ THĂNG LONG

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

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long (sau đây được gọi là “Công ty”) đệ trình Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Nguyễn Phúc Long	Chủ tịch	
Ông Lê Văn Châu	Phó Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 19/4/2023
Ông Hồ Ngọc Hải	Thành viên	
Bà Đào Thị Thanh	Thành viên	
Ông Nguyễn Việt Việt	Thành viên	
Ông Dương Quang Trung	Thành viên	Bỏ nhiệm ngày 19/4/2023

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 Anh Tuyết	Trưởng ban	
Bà Hồ Thị Thu Hà	Thành viên	
Ông Trần Xuân Đại Thăng	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 19/4/2023
Ông Vũ Ngọc Anh	Thành viên	Bỏ nhiệm ngày 19/4/2023

Kế toán trưởng

Kế toán trưởng của Công ty trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 là Bà Nguyễn Thị Thanh Hương.

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định rằng, ngoài các sự kiện đã được trình bày tại thuyết minh số 33.3, Công ty không có sự kiện nào sau ngày kết thúc năm tài chính, có ảnh hưởng trọng yếu, cần phải điều chỉnh hoặc công bố trong Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ THẮNG LONG

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

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (TIẾP)

KIỂM TOÁN VIÊN

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

TRÁCH NHIỆM CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

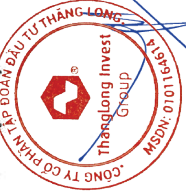
Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng số sách kế toán được ghi chép phù hợp để phản ánh hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất phù hợp với các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các Quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

CÁC CAM KẾT KHÁC

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

Thay mặt và đại diện cho Hội đồng Quản trị,



Nguyễn Phúc Long
Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Hà Nội, ngày 08 tháng 4 năm 2024

TOÁN
HU
310202
HỒ H

Số: 529/2024/UHY-BCKT

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP*Về Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023***Kính gửi:****Các Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long**

Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long (sau đây gọi tắt là “Công ty”) được lập ngày 08 tháng 4 năm 2024, từ trang 06 đến trang 55 kèm theo, bao gồm: Bảng Cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tính hình tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long tại ngày 31/12/2023 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỌC LẬP (TIẾP)

Vấn đề nhấn mạnh

Chúng tôi lưu ý người đọc tới thuyết minh số 15.1 phần Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất, ngày 20/11/2023, Hội đồng Quản trị đã ban hành Nghị quyết về việc “Thông qua phương án chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản và Năng lượng tái tạo Việt Nam với số cổ phần: 16.000.000 cổ phần tương đương 45,71% vốn điều lệ không chậm hơn quý II năm 2024” giá gốc của khoản đầu tư số tiền 231.641.791.045 đồng. Tại thời điểm lập báo cáo này, Công ty chưa thực hiện chuyển nhượng số cổ phần của Công ty Đầu tư Phát triển Bất động sản và Năng lượng tái tạo Việt Nam.

Chúng tôi xin lưu ý người đọc đến thuyết minh số 15.1 và thuyết minh số 33.3 phần Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất, các khoản đầu tư vào Công ty liên kết hiện tại đã được các cá nhân và tổ chức dùng các tài sản để đảm bảo cho các khoản đầu tư trong trường hợp các khoản đầu tư bị tổn thất và đã được Hội đồng quản trị Công ty phê duyệt giá trị tài sản đảm bảo và phương thức đảm bảo tại Nghị quyết số 41/2024/NQ/HĐQT-TIG ngày 01/03/2024 số tiền là: 959.482.900.000 đồng. Mặc dù, Công ty đang nắm giữ giấy tờ gốc liên quan đến quyền sử dụng và sở hữu tài sản đảm bảo của bên thứ ba nhưng chưa có thỏa thuận cụ thể về phương thức cũng như thời điểm xử lý các tài sản đảm bảo khi rủi ro xảy ra.

Vấn đề nhấn mạnh nêu trên không ảnh hưởng tới ý kiến kiểm toán đã trình bày.



Lê Quang Nghĩa
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNDKHN kiểm toán số 3660-2021-112-1
Thay mặt và đại diện cho
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY
Hà Nội, ngày 08 tháng 4 năm 2024

Trần Thanh Tùng
Kiểm toán viên
Giấy CNDKHN kiểm toán số 4051-2022-112-1

Mẫu số B01 – DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

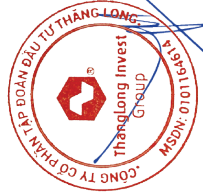
Tại ngày 31/12/2023

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023		01/01/2023	
			VND	VND	VND	VND
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.421.212.708.945	1.407.318.278.949		
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	298.966.521.959	441.718.161.574		
Tiền	111		89.786.915.756	333.718.161.574		
Các khoản tương đương tiền	112		209.179.606.203	108.000.000.000		
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	7	221.261.363.382	-		
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		221.261.363.382	-		
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		538.863.259.291	513.855.385.137		
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	8	85.842.524.638	28.983.168.390		
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6	260.212.838.232	277.532.735.705		
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	9	122.671.066.687	125.800.000.000		
Phải thu ngắn hạn khác	136	10	70.136.829.734	81.539.481.042		
Hàng tồn kho	140	11	345.839.962.709	446.581.029.189		
Hàng tồn kho	141		345.839.962.709	446.581.029.189		
Tài sản ngắn hạn khác	150		16.281.601.604	5.163.703.049		
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	16	829.703.719	1.106.996.201		
Thuế GTGT được khấu trừ	152		15.338.507.905	4.034.177.911		
Thuế và các khoản khác phải thu	153	20	113.389.980	22.528.937		
Nhà nước						
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		2.720.351.445.939	2.908.404.228.414		
Các khoản phải thu dài hạn	210		1.592.597.190.942	1.725.328.102.528		
Phải thu dài hạn của khách hàng	211	8	2.382.184.000	2.382.184.000		
Trả trước cho người bán dài hạn	212	6	1.008.727.142.292	1.038.732.504.384		
Phải thu về cho vay dài hạn	215	9	-	17.451.066.687		
Phải thu dài hạn khác	216	10	581.487.864.650	666.762.347.457		
Tài sản cố định	220		163.931.712.978	73.803.624.030		
Tài sản cố định hữu hình	221	13	163.931.712.978	73.803.624.030		
- Nguyên giá	222		230.096.556.991	118.070.943.599		
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(66.164.844.013)	(44.267.319.569)		
Tài sản cố định vô hình	227	12	-	-		
- Nguyên giá	228		445.790.000	445.790.000		
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(445.790.000)	(445.790.000)		
Bất động sản đầu tư	230		-	-		
- Nguyên giá	231		38.425.986.090	38.425.986.090		
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(38.425.986.090)	(38.425.986.090)		
Tài sản dở dang dài hạn	240	14	95.521.120.904	127.917.554.540		
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		86.794.958.479	91.917.801.203		
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		8.726.162.425	35.999.753.337		
Đầu tư tài chính dài hạn	250	15	809.214.832.352	938.042.968.817		
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		799.470.949.802	927.890.277.051		
Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	253		9.783.779.231	10.233.779.231		
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(39.896.681)	(81.087.465)		
Tài sản dài hạn khác	260		59.086.588.763	43.311.978.499		
Chi phí trả trước dài hạn	261	16	32.079.232.563	43.311.978.499		
Lợi thế thương mại	269		27.007.356.200	-		
TỔNG TÀI SẢN	270		4.141.564.154.884	4.315.722.507.363		

Mẫu số B01 – DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP)
Tại ngày 31/12/2023

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023		01/01/2023	
			VND	VND	VND	VND
NGUỒN VỐN						
NỢ PHẢI TRẢ						
Nợ ngắn hạn	300		1.558.804.252.246	1.815.272.183.349		
Phải trả người bán ngắn hạn	310		546.378.735.570	472.218.831.792		
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	311	19	62.690.538.542	111.506.720.372		
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	312	17	26.892.114.115	20.995.485.924		
Phải trả người lao động	313	20	59.299.536.394	75.297.065.989		
Chi phí phải trả ngắn hạn	314		4.086.937.860	4.735.635.735		
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	315	18	36.444.921.938	184.396.818.345		
Phải trả ngắn hạn khác	318		69.587.961.226	50.216.710.222		
	319		7.913.467.040	18.683.444.960		
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	21	273.046.688.210	-		
Quy khen thưởng, phúc lợi	322		6.416.550.245	6.386.950.245		
Nợ dài hạn	330		1.012.425.516.676	1.343.053.351.557		
Phải trả người bán dài hạn	331	19	-	1.349.311.948		
Người mua trả tiền trước dài hạn	332	17	63.259.621.822	302.001.978.873		
Chi phí phải trả dài hạn	333	18	293.203.661	293.203.661		
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		176.544.614.187	401.428.800.550		
Phải trả dài hạn khác	337		52.066.000.840	80.000.000		
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	21	720.262.076.166	637.900.056.525		
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	22	2.582.759.902.638	2.500.450.324.014		
Vốn chủ sở hữu	410		2.582.759.902.638	2.500.450.324.014		
Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.936.062.050.000	1.760.064.850.000		
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.936.062.050.000	1.760.064.850.000		
Thặng dư vốn cổ phần	412		15.000.000.000	15.000.000.000		
Quỹ đầu tư phát triển	418		7.150.700.951	7.150.700.951		
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		1.065.033.362	1.065.033.362		
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		344.796.278.790	298.719.401.934		
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		122.676.990.289	71.497.186.516		
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		222.119.288.501	227.222.215.418		
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		278.685.839.535	418.450.337.767		
TỔNG NGUỒN VỐN	440		4.141.564.154.884	4.315.722.507.363		



Nguyễn Phúc Long
Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Hà Nội, ngày 08 tháng 4 năm 2024

Nguyễn Thị Thanh Hương
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Thanh Hương
Người lập

Mẫu số B02 – DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2023		Năm 2022	
			VND	VND	VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	23	1.232.618.318.344	943.536.981.227		
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-		
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		1.232.618.318.344	943.536.981.227		
Giá vốn hàng bán	11	24	1.084.518.239.964	812.538.704.281		
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		148.100.078.380	130.998.276.946		
Doanh thu hoạt động tài chính	21	25	177.707.691.296	195.361.197.284		
Chi phí tài chính	22	26	3.936.629.487	7.975.277.591		
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		3.977.820.271	7.975.277.591		
Phần lãi (lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết	24		2.711.477.891	735.524.181		
Chi phí bán hàng	25	27	11.369.892.939	24.583.947.650		
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	27	25.460.880.599	17.818.650.023		
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		287.751.844.542	276.717.123.147		
Thu nhập khác	31	28	1.367.781.768	1.518.853.745		
Chi phí khác	32	29	5.046.454.237	2.335.890.644		
Lợi nhuận khác	40		(3.678.672.469)	(817.036.899)		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		284.073.172.073	275.900.086.248		
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	30	57.651.613.241	54.608.941.777		
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-		
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		226.421.558.832	221.291.144.471		
Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		222.119.288.501	227.222.215.418		
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		4.302.270.331	(5.931.070.947)		
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	31	1.249	1.491		
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	32	1.249	1.491		

Nguyễn Phúc Long
Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Hà Nội, ngày 06 tháng 4 năm 2024



Nguyễn Thị Thanh Hương
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Thanh Hương
Người lập

Mẫu số B03 – DN/HN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2023	Năm 2022
			VND	VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận trước thuế	01		284.073.172.073	275.900.086.248
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao TSCĐ	02		11.211.701.744	9.639.568.434
Các khoản dự phòng	03		(41.190.784)	-
Lãi từ hoạt động đầu tư	05		(178.998.474.988)	(195.361.197.284)
Chi phí lãi vay	06		3.573.398.555	7.975.277.591
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước	08		119.818.606.600	98.153.734.989
Giảm/(Tăng) các khoản phải thu	09		47.287.659.897	(345.678.020.184)
Giảm/(Tăng) hàng tồn kho	10		131.057.037.953	(254.117.397.635)
(Giảm)/Tăng các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(734.964.623.743)	230.031.662.624
Giảm chi phí trả trước	12		11.581.273.694	2.230.416.617
Tiền lãi vay đã trả	14		(3.110.869.971)	(51.623.736.374)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(60.228.851.592)	(45.936.857.632)
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		-	(10.500.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(488.559.767.162)	(366.950.697.595)
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(74.338.099.798)	(33.662.749.123)
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(225.264.286.882)	(472.365.000.000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	350.000.000.000
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(318.092.855.108)	(148.235.524.181)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		500.960.721.600	429.830.292.397
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		76.334.014.724	282.752.264.442
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(40.400.505.464)	408.319.283.535

Mẫu số B03 – DN/HN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (TIẾP)

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Chi tiêu	Mã Thuyết số minh	Năm 2023		Năm 2022	
		VND	VND	VND	VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính					
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	-	300.000.000.000	
Tiền thu từ đi vay	33	529.198.962.560		200.000.000.000	
Tiền trả nợ gốc vay	34	(142.990.329.549)		(639.860.000.000)	
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	386.208.633.011		(139.860.000.000)	
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	(142.751.639.615)		(98.491.414.060)	
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	441.718.161.574		540.209.575.634	
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	298.966.521.959		441.718.161.574	



Nguyễn Phúc Long
Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Hà Nội, ngày 08 tháng 4 năm 2024

Nguyễn Thị Thanh Hương
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Thanh Hương
Người lập

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Mẫu số B09 – DN/HN

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 HÌNH THỨC SỞ HỮU VỐN

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long (sau đây gọi tắt là “Công ty”) hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 0101164614 ngày 27/07/2001, thay đổi lần thứ 30 ngày 19/01/2024 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần thứ 30 là: 1.936.062.050.000 đồng (Bằng chữ: Một nghìn chín trăm ba mươi sáu tỷ, không trăm sáu mươi hai triệu, không trăm năm mươi nghìn đồng). Cổ phiếu của công ty hiện đang niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội với mã cổ phiếu là: TIG.

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

Tổng số nhân viên Công ty tại ngày 31/12/2023 là 412 người (tại 31/12/2022 là 340 người).

1.2 LĨNH VỰC VÀ NGÀNH NGHỀ KINH DOANH

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

1.3 CHU KỲ KINH DOANH THÔNG THƯỜNG

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

1.4 CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP

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

Chi nhánh Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long (TP Hà Nội) mã số 0101164614-002 tại Thành phố Hồ Chí Minh đã chấm dứt hoạt động theo Nghị quyết số 66/2023/NQ/HĐQT-TIG ngày 12/07/2023.

Tại ngày 31/12/2023, Công ty có các công ty con, công ty liên kết như sau:

Công ty con

Công ty	Nơi thành lập	Tỷ lệ sở hữu tại ngày 31/12/2023	Tỷ lệ biểu quyết tại ngày 31/12/2023	Hoạt động kinh doanh chính
- Công ty CP Đầu tư Thăng Long Phú Thọ	Phú Thọ	60,00%	60,00%	Dịch vụ lưu trú; Bất động sản
- Công ty TNHH Quốc tế TLG (*)	Hungary	100,00%	100,00%	Kinh doanh bất động
- Công ty TNHH Sử dụng Bất động sản RE-G (**)	Hungary	100,00%	100,00%	Kinh doanh bất động sản

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

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

1.4 CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP (TIẾP)

(*) Theo Nghị Quyết số 33/2023/NQ/HĐQT-TIG ngày 02/04/2023 thông qua việc thành lập Công ty con của Công ty tại Châu Âu. Ngày 03/04/2023, Công ty nhận được Giấy phép thành lập Công ty TNHH TLG International (TLG) - Công ty con của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long tại Hungary do Tòa án đăng ký Công ty Budapest đăng ký. Tuy nhiên, tới thời điểm lập báo cáo này Công ty chưa hoàn thành Giấy chứng nhận đầu tư ra nước ngoài do Bộ Kế hoạch đầu tư cấp. Do đó, Công ty đang thực hiện góp vốn vào TLG thông qua chi nhánh của Công ty tại Hungary.

(**) Theo Nghị quyết số 2010/2023/NQ/HĐQT-TIG ngày 20/10/2023 về việc Thông qua việc mua lại Công ty TNHH Sử dụng Bất động sản RE-G tại Châu Âu của Hội đồng quản trị, giấy đăng ký kinh doanh số 01-09-702125 cấp tại Hungary lần đầu ngày 14/01/2002 và xác nhận bắt đầu là thành viên của Công ty kể từ ngày 31/10/2023. Tuy nhiên, tới thời điểm lập báo cáo này Công ty chưa hoàn thành Giấy chứng nhận đầu tư ra nước ngoài do Bộ Kế hoạch đầu tư cấp. Do đó, Công ty đang thực hiện góp vốn vào REG thông qua chi nhánh của Công ty tại Hungary.

Công ty liên kết

Công ty	Nơi thành lập	Tỷ lệ sở hữu tại ngày 31/12/2023	Tỷ lệ biểu quyết tại ngày 31/12/2023	Hoạt động kinh doanh chính
- Công ty CP Đầu tư Thời Báo Chứng khoán Việt Nam	Hà Nội	26%	26%	Công thông tin điện tử, quảng cáo,...
- Công ty TNHH Điện tử và Hàng gia dụng Huyndai Việt Nam	Hà Nội	45%	45%	Lắp ráp, phân phối hàng điện tử
- Công ty CP Đầu tư BĐS Hà Thành	Hà Nội	46%	46%	Đầu tư Xây dựng
- Công ty Cổ phần Đầu tư Tòa nhà Công nghệ Xanh TIG-HDE	Hà Nội	44%	44%	Đầu tư BĐS, thi công xây dựng, kinh
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản và Năng lượng Tái tạo Việt nam	Hà Nội	46%	46%	Thương mại thi công xây dựng
- Công ty Cổ phần Điện gió Thăng Long - Hướng Sơn 1	Quảng Trị	40%	40%	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật,
- Công ty Cổ phần Điện gió Thăng Long - Hướng Sơn 2	Quảng Trị	43%	43%	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật,
- Công ty Cổ phần TIG Holdings	Hà Nội	29%	49%	Đầu tư, kinh doanh bất động sản
- Công ty Cổ phần Đầu tư Kim Lân	Hà Nội	29%	49%	Đầu tư, kinh doanh bất động sản
- Công ty Cổ phần Sân golf và Nhà ở sinh thái Sơn Thủy Vườn Vua	Phú Thọ	29%	49%	Đầu tư, kinh doanh bất động sản

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

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

1.4 CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP (TIẾP)

Chi nhánh

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

Chi nhánh Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long (TP Hà Nội) mã số 0101164614-002 tại Thành phố Hồ Chí Minh đã chấm dứt hoạt động theo Nghị quyết số 66/2023/NQ/HĐQT-TIG ngày 12/07/2023.

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

Số liệu so sánh trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 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 và hoàn toàn có thể so sánh được.

1.6 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP TRONG NĂM TÀI CHÍNH ẢNH HƯỞNG ĐẾN BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Trong năm 2023, Công ty thực hiện đầu tư vào 02 Công ty con tại Hungary thông qua Chi nhánh Hungary - Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long, theo đó Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2023 của Tập đoàn bao gồm thêm 2 Công ty con là Công ty TNHH Quốc tế TLG và Công ty TNHH Sử dụng Bất động sản RE-G.

Cũng trong năm 2023, theo Nghị quyết số 15/2023/NQ/HĐQT-TIG ngày 22/03/2023 và Nghị quyết số 54/2023/NQ/HĐQT-TIG ngày 27/06/2023 của Hội đồng quản trị thông qua việc chuyển nhượng cổ phần của Công ty tại Công ty Cổ phần Đầu tư HIDE Holdings. Theo đó, giảm tỷ lệ lợi ích gián tiếp của Công ty tại Công ty Cổ phần Điện gió Thăng Long - Hướng Sơn 1 và Công ty Cổ phần Điện gió Thăng Long - Hướng Sơn 2, từ ngày 05/09/2023 02 Công ty này không còn là Công ty con của Công ty.

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

2.1 NĂM TÀI CHÍNH

Năm tài chính của Công ty từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm dương lịch. Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023.

2.2 ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

3. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO

3.1 CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được trình bày bằng đồng Việt Nam (VND), phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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

3.2 CƠ SỞ HỢP NHẤT BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty mẹ và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty mẹ kiểm soát (các công ty con). Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này. Khi xác định quyền kiểm soát có tính đến quyền biểu quyết tiềm năng phát sinh từ các quyền chọn mua hoặc các công cụ nợ và công cụ vốn có thể chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

Báo cáo tài chính của công ty mẹ và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng kỳ kế toán và áp dụng các chính sách kế toán thống nhất cho các giao dịch và sự kiện cùng loại trong các hoàn cảnh tương tự. Trong trường hợp cần thiết, báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh thích hợp để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con là giống nhau. Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa các công ty trong cùng tập đoàn được loại bỏ khi hợp nhất báo cáo tài chính.

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

Lợi ích cổ đông không kiểm soát

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu riêng biệt tách khỏi phần vốn chủ sở hữu của cổ đông của công ty mẹ. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

3. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO (TIẾP)

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

Hợp nhất kinh doanh

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

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

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

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

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

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

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

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

Lợi thế thương mại

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

Giá gốc của lợi thế thương mại phát sinh là phần phụ trội giữa mức giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con, công ty liên kết, hoặc đơn vị góp vốn liên doanh tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

3. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO (TIẾP)

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

Lợi thế thương mại được coi là một loại tài sản vô hình, được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế kinh doanh đó là 10 năm. Lợi thế thương mại có được từ việc mua công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được tính vào giá trị ghi sổ của công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát.

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

Bất lợi thương mại (nếu có)

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

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

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

Góp vốn liên doanh

Công ty liên doanh là doanh nghiệp được thành lập trên cơ sở thỏa thuận trên hợp đồng mà theo đó Công ty và các công ty con và các bên tham gia thực hiện hoạt động kinh tế trên cơ sở đồng kiểm soát. Đồng kiểm soát được hiểu là việc đưa ra các quyết định mang tính chiến lược liên quan đến các chính sách hoạt động và tài chính của công ty liên doanh phải có sự đồng thuận của các bên tham gia liên doanh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

3. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO (TIẾP)

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

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

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

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

4.1. ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN

Việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về các công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính (kỳ hoạt động). Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

4.2. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

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

4.3 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Đầu tư vào Công ty liên kết, liên doanh

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

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

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

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

4.5 HÀNG TỒN KHO

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

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

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

4.6 TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH VÀ HAO MÒN

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

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

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

4.7 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

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

Công cụ, dụng cụ

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

Chi phí môi giới Bất động sản

Chi phí trả trước về môi giới bất động sản được phân bổ vào chi phí sản xuất kinh doanh theo doanh thu Bất động sản ghi nhận tương ứng.

Chi phí khác

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

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

4.8 CÁC KHOẢN NỢ PHẢI TRẢ VÀ CHI PHÍ PHẢI TRẢ

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

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

4.9 VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

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

4.10 PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN

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

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức/lợi nhuận như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác. Cổ tức/lợi nhuận được ghi nhận là nợ phải trả khi Công ty có quyết định hoặc thông báo trả cổ tức, lợi nhuận được chia cho các cổ đông.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

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

4.11 GHI NHẬN DOANH THU

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

Doanh thu bán hàng

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

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

Doanh thu bán bất động sản

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

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Doanh nghiệp không còn nắm giữ quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

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

4.11 GHI NHẬN DOANH THU (TIẾP)

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

- 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 tron 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 tương lai.

Doanh thu hoạt động tài chính

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

4.12 CHI PHÍ ĐI VAY

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay. Trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023, toàn bộ chi phí lãi vay phát sinh được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ.

4.13 THUẾ

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

Thuế thu nhập hiện hành

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

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

4.13 THUẾ

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

4.14 CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

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

Khi xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý tới chứ không phải chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó. Theo đó, toàn bộ giao dịch và số dư với các bên liên quan trong năm 2023 được Công ty trình bày tại các thuyết minh dưới đây.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Tiền mặt	762.160.409	9.616.013.114
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	89.024.755.347	324.102.148.460
Các khoản tương đương tiền	209.179.606.203	108.000.000.000
	298.966.521.959	441.718.161.574

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Ngắn hạn	260.212.838.232	277.532.735.705
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Xuất nhập khẩu Thủ đô	88.090.690.766	78.648.109.132
- Công ty CP sản xuất và Xuất Nhập Khẩu Hà Nội	137.603.709.458	-
- Công ty CP Thương mại sản xuất và Đầu tư Hà Thành	12.892.760.231	121.136.500.856
- Các đối tượng khác	21.625.677.777	77.748.125.717
Dài hạn	1.008.727.142.292	1.038.732.504.384
- Công ty Cổ phần Đầu tư HDE Holdings (1)	615.253.321.662	681.658.683.754
- Công ty Cổ phần Đầu tư TIG Holdings (2)	304.400.000.000	284.000.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển bất động sản và năng lượng tái tạo Việt Nam (3)	89.073.820.630	73.073.820.630
	1.268.939.980.524	1.316.265.240.089

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

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

Tài sản bảo lãnh cho khoản ứng trước thực hiện hợp đồng thi công bao gồm các tài sản:

- Thừa đất nông nghiệp số BH081936 thuộc khu Ao Mỳ, thị trấn Thanh Thủy, tỉnh Phú Thọ với diện tích 19.787 m² (thuộc sở hữu của ông Đỗ Quốc Khánh).
- Thừa đất nông nghiệp số CV042150 thuộc khu Đồi mố máy 4, xã Đông Trung, thị trấn Thanh Thủy, tỉnh Phú Thọ với diện tích 10.743,7 m² (thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Thương mại Sản xuất và Đầu tư Hà Thành).

Các tài sản nêu trên đã được bàn giao về Công ty Cổ phần Đầu tư Thăng Long Phú thọ và được Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Thăng Long Phú Thọ chấp thuận về mặt số lượng và giá trị các tài sản đảm bảo theo Nghị quyết số 131/2024/QĐ/HĐQT-TLPT ngày 01/03/2024.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN (TIẾP)

(3) Hợp đồng số 163/2019/HĐTC về việc thi công hạng mục cảnh quan, tiền cảnh Khu sinh thái Vườn Vua. Tổng giá trị hợp đồng 88.000.000.000 VND đã bao gồm thuế GTGT. Giá trị ứng trước theo hợp đồng 50%, tương ứng 40.000.000.000 VND. Thời gian thi công dự kiến 300 ngày kể từ ngày được bàn giao mặt bằng.

Hợp đồng số 156/2023/HĐTCXD/TLPT-NLTTVN về việc thi công hạng mục: “Xây dựng, nâng cấp, cải tạo “Căn hộ du lịch” thuộc dự án “Khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng Vườn Vua”. Tổng giá trị hợp đồng 112.500.000.000 VND đã bao gồm thuế GTGT. Giá trị ứng trước theo hợp đồng 35%, tương ứng 40.000.000.000 VND.

7. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND
Ngắn hạn	221.261.363.382	221.261.363.382	-	-
- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thương Tín (1)	51.261.363.382	51.261.363.382	-	-
- Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (2)	170.000.000.000	170.000.000.000	-	-
Dài hạn	-	-	-	-
Cộng	<u>221.261.363.382</u>	<u>221.261.363.382</u>	-	-

(1) Các khoản tiền gửi tiết kiệm tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín với kỳ hạn 6 tháng, hưởng lãi suất từ 6,7% đến 8,1%/năm.

(2) Các khoản tiền gửi tiết kiệm tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam theo với kỳ hạn 12 tháng, lãi suất từ 4,8% đến 6,7%/năm.

THUYẾT MINH BẢO CAO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

8. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

31/12/2023		01/01/2023	
Gia trị	Dự phòng	Gia trị	Dự phòng
VND	VND	VND	VND
85.842.524.638	-	28.983.168.390	-
5.336.509.800	-	3.266.486.029	-
-	-	650.684.056	-
13.774.400.574	-	-	-
17.000.000.000	-	-	-
9.000.000.000	-	3.144.940.000	-
40.731.614.264	-	21.921.058.305	-
2.382.184.000	-	2.382.184.000	-
2.382.184.000	-	2.382.184.000	-
2.382.184.000	-	2.382.184.000	-
88.224.708.638	-	31.365.352.390	-

- Ngân hàn
- Tập chí điện tử kinh tế chứng khoán Việt Nam
- Công ty Cổ phần Chứng khoán Đầu tư tài chính Việt Nam
- Công ty Cổ phần Thương Mại Sản Xuất Và Đầu Tư Hà Thành
- Bà Phạm Thị Thu Nga
- Bà Nguyễn Thị Cẩm Thủy
- Các đối tượng khác
- Phải thu dài hạn của khách hàng
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội số 68

Phải thu khách hàng là các bên liên quan (Chi tiết tại thuyết minh 33.1)

THUYẾT MINH BẢO CÁO TẠI CHỖ CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

9. PHẢI THU VỀ CHO VAY

31/12/2023		01/01/2023	
Gia trị	Dự phòng	Gia trị	Dự phòng
VND	VND	VND	VND
122.671.066,687	-	125.800.000,000	-
-	-	87.300.000,000	-
-	-	200.000,000	-
-	-	250.000,000	-
-	-	1.000.000,000	-
-	-	6.000.000,000	-
-	-	26.918.940,000	-
-	-	37.100,179	-
-	-	138.306,408	-
-	-	826.720,100	-
-	-	17.451.066,687	-
-	-	13.383.940,000	-
-	-	4.067,126,687	-
122.671.066,687	-	143.251.066,687	-

Ngân hàn

- Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Kim Lân (1)

- Bà Đoàn Thị Thu Hương (2)

- Ông Nguyễn Tiên Hải (3)

- Ông Phạm Quang Tiến (4)

- Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển nông nghiệp Hà Nội (5)

- Công ty Cổ phần Đầu tư Thời báo Chứng khoán Việt Nam (6)

- Công ty Cổ phần Dịch vụ du lịch và Thương mại Cửa Tùng (7)

- Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Long Sơn (8)

- Công ty TNHH KỸ thuật xây dựng Hà Nội (9)

Dại hàn

- Công ty CP Đầu tư Thời báo Chứng khoán Việt Nam (6)

- Các đối tượng khác

Phải thu về cho vay là các bên liên quan (Chi tiết tại thuyết minh 33.1)

THUYẾT MINH BẢO CẢO TẠI CHỖ NHẬT (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

9. PHẢI THU VỀ CHO VAY (TIẾP)

(1) Cho Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Kim Lân vay theo hợp đồng vay tiền số 622/2022/HĐVT-TLPT_KIMLAN ngày 23/06/2022. Số tiền vay sẽ được xác nhận bằng giấy nhân nợ mới lần phát sinh. Thời hạn vay: không kỳ hạn, không xác định thời gian. Lãi suất vay vốn 5%/năm. Tài sản đảm bảo: là các tài sản đảm bảo đang được bên thứ ba thế chấp cho Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Kim Lân được phong tỏa tại Công ty Cổ phần Chứng khoán Đầu tư Tài chính Việt Nam (VISIC) theo biên bản làm việc ngày 04/04/2024.

(2) Cho bà Đoàn Thị Thu Hương vay theo Hợp đồng vay tiền số 0211/2022/HĐVT-TIG ngày 31/01/2023 chi tiết như sau:

- Số tiền cho vay: 200.000.000 đồng;
- Mục đích vay: Góp vốn vào Công ty Cổ phần Đầu tư TIG Plaza Trần Phú;
- Kỳ hạn: Không kỳ hạn;
- Lãi suất: Không có lãi suất;
- Tài sản đảm bảo: Không có tài sản đảm bảo.

(3) Cho ông Nguyễn Tiên Hải vay theo Hợp đồng vay tiền số 0311/2022/HĐVT-TIG ngày 31/01/2023 chi tiết như sau:

- Số tiền cho vay: 250.000.000 đồng;
- Mục đích vay: Góp vốn vào Công ty Cổ phần Đầu tư TIG Plaza Trần Phú;
- Kỳ hạn: Không kỳ hạn;
- Lãi suất: Không có lãi suất;
- Tài sản đảm bảo: Không có tài sản đảm bảo.

(4) Cho ông Phạm Quang Tiến vay theo Hợp đồng vay tiền số 1803/2021/HĐVT-TIG ngày 19/03/2021, phụ lục ngày 11/07/2022, phụ lục ngày 30/09/2023 chi tiết như sau:

- Số tiền cho vay: 1.000.000.000 đồng;
- Kỳ hạn: 6 tháng;
- Lãi suất: 9%/năm;
- Tài sản đảm bảo: Không có tài sản đảm bảo.

(5) Cho Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển nông nghiệp Hà Nội vay theo Hợp đồng thỏa thuận số 43/2021/HĐVT ngày 29/01/2021, kèm Công văn đề nghị gia hạn số 74/CT-TCKT ngày 01/02/2024 và Công văn chấp thuận gia hạn của Công ty, chi tiết như sau:

- Số tiền cho vay: 6.000.000.000 đồng;
- Mục đích vay: Nộp tiền thuế đất tại chợ Cầu Diễn và đầu tư xây dựng Chợ Cầu Diễn;
- Nguồn tiền trả nợ: là nguồn thu của cán bộ kinh doanh đang thuê địa điểm tại Chợ Cầu Diễn;
- Kỳ hạn: 6 tháng;
- Lãi suất: 8%/năm;
- Tài sản đảm bảo: Không có tài sản đảm bảo.

THUYẾT MINH BẢO CẢO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

9. PHẢI THU VỀ CHO VAY (TIẾP)

- (6) Cho Công ty Cổ phần Đầu tư Thời báo Chung khoản Việt Nam vay theo Hợp đồng số 116.2018/HĐVT ngày 11/06/2018 chi tiết như sau:
- Số tiền cho vay tại 31/12/2023: 26,918,940,000 đồng;
 - Mục đích vay là để bổ sung vốn lưu động;
 - Kỳ hạn: Không xác định kỳ hạn;
 - Lãi suất bằng tiền gửi không kỳ hạn tại Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam;
 - Tài sản đảm bảo: là toàn bộ số cổ phiếu TIG, tiền và các quyền phát sinh liên quan đến tài khoản giao dịch chứng khoán tại Công ty Cổ phần Chứng khoán Đầu tư Tài chính Việt Nam của Bà Đỗ Thị Hải theo cam kết bảo lãnh ngày 20/03/2024.
- (7) Cho Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch và Thương mại Cửa Tùng vay theo Hợp đồng số 3112/2019/HĐVT/TIG ngày 31/12/2019 và Phụ lục gia hạn:
- Số tiền cho vay: 37,100,179 đồng;
 - Mục đích vay là để bổ sung vốn lưu động;
 - Kỳ hạn: 6 tháng;
 - Lãi suất: 9%/năm;
 - Tài sản đảm bảo: Không có tài sản đảm bảo.
- (8) Cho Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Long Sơn vay theo Hợp đồng số 211/HĐVT ngày 21/01/2011 và Hợp đồng số 020/HĐVT ngày 13/01/2012 chi tiết như sau:
- Số tiền cho vay theo từng hợp đồng lần lượt là: 106.000.000 đồng và 53.150.000 đồng; Gốc vay tại 31/12/2023 là: 138.306.408 đồng;
 - Kỳ hạn: 12 tháng;
 - Lãi suất cho vay theo từng hợp đồng lần lượt là: 12%/năm và 18%/năm;
 - Tài sản đảm bảo: Không có tài sản đảm bảo.
- (9) Cho Công ty TNHH Kỹ thuật Xây dựng Hà Nội vay theo Biên bản xác nhận công nợ chi tiết như sau:
- Số tiền được nhận nợ: 826.720.100 đồng;
 - Kỳ hạn: Không xác định kỳ hạn;
 - Lãi suất: Không xác định lãi suất;
 - Tài sản đảm bảo: Không có tài sản đảm bảo.

THUYẾT MINH BẢO CẢO TẠI CHỖ NHẬT (TIẾP)

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

10. PHẢI THU KHÁC

01/01/2023		31/12/2023	
Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND
-	81.539.481.042	-	106.889.840.931
-	16.159.778.183	-	1.012.423.820
-	4.513.959.224	-	11.964.529.968
-	33.634.075.324	-	56.045.663.475
-	15.000.000	-	15.000.000
-	27.216.668.311	-	37.852.223.668
-	666.762.347.457	-	581.487.864.650
-	5.314.416.800	-	5.416.934.000
-	3.340.461.000	-	3.340.461.000
-	652.340.000.000	-	571.990.000.000
-	5.767.469.657	-	740.469.650
-	748.301.828.499	-	688.377.705.581

Phải thu khác là các bên liên quan (Chi tiết tại thuyết minh 33.1)

(1) Khoản Hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Tư vấn HANDIC- Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội theo Hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh số 277/HD-HTĐT ngày 18/05/2011 và Biên bản thỏa thuận kèm theo với các nội dung sau:

- Dự án đầu tư: Khu nhà ở CBCNV Bảo Kính tế và Đô thị tại ô đất ký hiệu 8.1 xã Mỹ Đình, huyện Từ Liêm, Hà Nội;
- Phân chia lợi nhuận: Lợi nhuận sẽ được chia theo tỷ lệ vốn góp của 02 bên.
- Về rủi ro: Công ty và Công ty Cổ phần Tư vấn HANDIC- Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội cùng chịu rủi ro tương ứng với phần vốn đã góp.
- Về tiến độ dự án: Đến thời điểm hiện tại 02 bên vẫn đang thảo luận để sớm đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án.

THUYẾT MINH BẢO CẢO TẠI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

10. PHẢI THU KHÁC (TIẾP)

(2) Là khoản hợp tác đầu tư theo hợp đồng ủy thác đầu tư số 8.31/2022/HĐUTĐT ngày 31/12/2022 và Phụ lục Hợp đồng Ủy thác đầu tư số 01.2023/PLHĐUTĐT ngày 31/12/2023 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Thăng Long Phú Thọ (bên A) và Công ty Cổ phần sân Golf và nhà ở sinh thái Sơn Thủy Vườn Vua (bên B). Mục đích ủy thác là thực hiện mua đất nông nghiệp phục vụ cho việc đền bù giải phóng mặt bằng cho dự án Sân golf 18 hố Vườn Vua. Theo đó, Công ty Cổ phần Đầu tư Thăng Long Phú Thọ ủy thác Công ty Cổ phần sân Golf và nhà ở sinh thái Sơn Thủy Vườn Vua mua đất nông nghiệp theo quy định của pháp luật. Các hợp đồng mua lại hoặc chuyển nhượng, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đều được giao lại cho Công ty Cổ phần Đầu tư Thăng Long Phú Thọ quản lý phục vụ đầu tư dự án trong tương lai. Toàn bộ giá trị các lô đất nông nghiệp mua lại phù hợp với chi phí đền bù được tính toán trong Phương án kinh tế kỹ thuật được Công ty tính toán và đề xuất với Cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

11. HẠNG TỒN KHO

	31/12/2023	01/01/2023
Gia gốc	VND	VND
Dự phòng	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	1.002.997.546	4.179.839.142
Công cụ, dụng cụ	195.513.404	973.608.584
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	266.186.263.362	358.679.479.810
Hàng hóa	39.221.192.955	60.681.172.869
Hàng hóa bất động sản	39.233.995.442	22.066.928.784
	345.839.962.709	446.581.029.189

12. TÀI SẢN VÔ HÌNH

	01/01/2023	31/12/2023
NGUYÊN GIÁ	305.000.000	305.000.000
01/01/2023	140.790.000	140.790.000
31/12/2023	445.790.000	445.790.000
GIA TRỊ HAO MÓN	(305.000.000)	(305.000.000)
01/01/2023	(140.790.000)	(140.790.000)
31/12/2023	(445.790.000)	(445.790.000)
GIA TRỊ CÒN LẠI	-	-
01/01/2023	-	-
31/12/2023	-	-

Nguyên giá TSCĐ vô hình tại ngày 31/12/2023 đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 445.790.000 đồng (tại 01/01/2023 là 445.790.000 đồng)

THUYẾT MINH BẢO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	NGUYÊN GIÁ					
	01/01/2023	- Mua trong năm	- Tăng do đầu tư công ty con	- Đầu tư XD CB hoàn thành	31/12/2023	HAO MÓN LŨY KẾ
Nhà cửa vật kiến trúc	88.115.163.917	-	82.573.499.100	10.415.399.494	181.104.062.511	(25.077.166.455)
Máy móc thiết bị	1.251.694.680	15.362.487.896	2.639.482.386	710.253.900	27.993.443.423	(1.046.825.535)
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	24.643.707.137	1.623.569.409	324.490.616	-	1.948.060.025	(16.460.480.078)
Thiết bị dùng cụ quản lý	1.623.569.409	2.436.808.456	-	-	2.436.808.456	(867.899.285)
TSCĐ HH khác	2.436.808.456	-	83.283.753.000	10.415.399.494	230.096.556.991	(814.948.216)
Công	118.070.943.599	18.326.460.898	83.283.753.000	10.415.399.494	230.096.556.991	(44.267.319.569)
	01/01/2023	- Mua trong năm	- Tăng do đầu tư công ty con	- Đầu tư XD CB hoàn thành	31/12/2023	01/01/2023
	88.115.163.917	-	82.573.499.100	10.415.399.494	181.104.062.511	(25.077.166.455)
	1.251.694.680	15.362.487.896	2.639.482.386	710.253.900	27.993.443.423	(1.046.825.535)
	24.643.707.137	1.623.569.409	324.490.616	-	1.948.060.025	(16.460.480.078)
	1.623.569.409	2.436.808.456	-	-	2.436.808.456	(814.948.216)
	2.436.808.456	-	83.283.753.000	10.415.399.494	230.096.556.991	(44.267.319.569)
	01/01/2023	- Mua trong năm	- Tăng do đầu tư công ty con	- Đầu tư XD CB hoàn thành	31/12/2023	01/01/2023
	63.037.997.462	204.869.145	8.183.227.059	755.670.124	1.621.860.240	63.037.997.462
	14.973.567.210	8.390.054.962	888.442.295	1.406.434.894	163.931.712.978	14.973.567.210
	138.273.213.617	204.869.145	8.183.227.059	755.670.124	1.621.860.240	138.273.213.617
	31/12/2023	01/01/2023	31/12/2023	01/01/2023	31/12/2023	01/01/2023
	138.273.213.617	204.869.145	8.183.227.059	755.670.124	1.621.860.240	138.273.213.617
	14.973.567.210	8.390.054.962	888.442.295	1.406.434.894	163.931.712.978	14.973.567.210
	138.273.213.617	204.869.145	8.183.227.059	755.670.124	1.621.860.240	138.273.213.617

Nguyên giá tài sản cố định đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2023 số tiền là: 20.977.234.843 đồng. (tái ngày 01/01/2023 số tiền là: 9.134.526.616 đồng).

BẢO CẢO TẠI CHỖ NHẬT
THUYẾT MINH BẢO CẢO TẠI CHỖ NHẬT (TIẾP)
 (Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

14. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

- Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn
- Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn
- Xây dựng cơ bản dở dang
- Dự án Vườn Vua

31/12/2023		01/01/2023	
Gia trị VND	Dự phòng VND	Gia trị VND	Dự phòng VND
86.794.958.479	-	91.917.801.203	-
86.794.958.479	-	91.917.801.203	-
8.726.162.425	-	35.999.753.337	-
8.726.162.425	-	35.999.753.337	-
95.521.120.904	-	127.917.554.540	-

THUYẾT MINH BẢO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

15. ĐẦU TƯ TẠI CHÍNH ĐẠI HẠN

15.1 ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT

Giá gốc	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị theo phương pháp chính trong lại hoặc lỗ sau ngày đầu tư	Giá trị theo phương pháp VCSH	Giá gốc	Giá trị theo phương pháp chính trong lại hoặc lỗ sau ngày đầu tư
VND			VND	
Đầu tư công ty liên kết (*)	796.055.379.104	799.470.949.802	922.755.379.104	5.134.897.947
+ Công ty CP Thời báo Chứng khoán Việt Nam (1)	2.600.000.000	2.670.305.108	2.600.000.000	63.776.484
+ Công ty CP Tòa nhà Công nghệ xanh TIG-HDE (2)	152.713.588.059	152.804.055.835	152.713.588.059	47.536.913
+ Công ty TNHH Điện tử và Hàng gia dụng Huynh đại Việt Nam (3)	54.000.000.000	54.057.053.496	54.000.000.000	50.279.361
+ Công ty CPĐT Bất Động Sản và năng lượng tái tạo Việt Nam (4)	231.641.791.045	233.016.143.282	231.641.791.045	167.193.098
+ Công ty CP Đầu tư Bất động sản Hà Thành (5)	108.000.000.000	108.308.994.130	108.000.000.000	261.265.316
+ Công ty CP Đầu tư HDE Holdings (**)	-	-	226.800.000.000	4.430.805.140
+ Công ty Cổ phần Sân Golf và Nhà sinh thái Sơn Thủy - Vườn Vua (6)	49.000.000.000	49.012.849.352	49.000.000.000	1.731.908
+ Công ty Cổ phần Dầu từ Kim Lân (7)	49.000.000.000	49.003.869.198	49.000.000.000	1.556.369
+ Công ty Cổ phần TIG Holdings (8)	49.000.000.000	50.421.871.688	49.000.000.000	110.753.358
+ Công ty CP Điện gió Thăng Long - Hương Sơn 1 (9) (***)	54.200.000.000	54.253.179.627	-	-
+ Công ty CP Điện gió Thăng Long - Hương Sơn 2 (10) (***)	45.900.000.000	45.922.628.086	-	-
Cộng	796.055.379.104	799.470.949.802	922.755.379.104	5.134.897.947

THUYẾT MINH BẢO CẢO TẠI CHỖ NHẬT (TIẾP)

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

15. ĐẦU TƯ TẠI CHỖ ĐẠI HẠN (TIẾP)

15.1. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT (TIẾP)

(1) Khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Chứng khoán Việt Nam số tiền 2.600.000.000 đồng tương đương 26% cổ phần. Công ty được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0105227209 do Phòng đăng ký kinh doanh, Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 30/03/2011, đăng ký thay đổi lần thứ 11 ngày 17/02/2022 với các hoạt động chính là Công thông tin điện tử, quảng cáo... Tài ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty vẫn đang hoạt động bình thường.

(2) Khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Tòa nhà Công nghệ Xanh TIG-HDE số tiền 152.713.588.059 đồng tương đương 43,92% cổ phần. Công ty được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0103671296 do Sở Kế hoạch Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 27/03/2009 và thay đổi lần thứ 12 ngày 09/11/2021 với các hoạt động chính là Đầu tư BDS, thi công xây dựng, kinh doanh Vật liệu xây dựng. Tài ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty vẫn đang hoạt động bình thường.

(3) Khoản đầu tư vào Công ty TNHH Điện tử và Hàng gia dụng Huynhdai Việt Nam số tiền 54.000.000.000 đồng tương đương 45% cổ phần. Công ty được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp 0102064813 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hà Nội cấp ngày 31/10/2006, đăng ký thay đổi lần thứ 9 ngày 15/8/2018 với các hoạt động chính là Lắp ráp, phân phối hàng điện tử. Tài ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty vẫn đang hoạt động bình thường.

(4) Khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản và Năng lượng tài tạo Việt Nam số tiền 231.641.791.045 đồng tương đương 45,91% cổ phần. Công ty được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0103781098 do Sở Kế hoạch Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 07/05/2009 và thay đổi lần thứ 7 ngày 17/12/2020 với các hoạt động chính là Thuong mại thi công xây dựng. Ngày 20/11/2023, Hội đồng Quản trị ban hành Nghị quyết về việc “Thông qua phương án chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản và Năng lượng tài tạo Việt Nam với số cổ phần: 16.000.000 cổ phần tương đương 45,71% vốn điều lệ không cầm hơn quy II năm 2024. Tài ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty vẫn đang hoạt động bình thường và Công ty chưa thực hiện chuyển nhượng cổ phần của Công ty này.

(5) Khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư BDS Hà Thành số tiền 108.000.000.000 đồng tương đương 46,25% cổ phần. Công ty được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0103266759 do Phòng đăng ký kinh doanh, Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 30/1/2009, đăng ký thay đổi lần thứ 16 ngày 08/09/2020 với các hoạt động chính là Kinh doanh bất động sản; Tư vấn, môi giới, đầu tư bất động sản, đầu tư quản lý dự án đất. Tài ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty vẫn đang hoạt động bình thường.

(6) Khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần sân Golf và nhà ở sinh thái Sơn Thủy Vườn Vua 4.900.000 cổ phần tương đương tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết là 49%. Công ty Cổ phần sân Golf và nhà ở sinh thái Sơn Thủy Vườn Vua hoạt động theo Giấy đăng ký kinh doanh số 2601080589 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 01/07/2022, vốn điều lệ 100.000.000 đồng. Trong năm 2023, hoạt động chính của Công ty này là xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, kinh doanh dịch vụ văn tại hàng hóa. Tài ngày 31/12/2023, Công ty này đang hoạt động bình thường.

THUYẾT MINH BẢO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

15. ĐẦU TƯ TẠI CHÍNH ĐẠI HẠN (TIẾP)

15.1. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT (TIẾP)

(7) Khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Kim Lân 2.450.000 cổ phần tương đương tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết là 49%. Công ty Cổ phần Đầu tư Kim Lân hoạt động theo Giấy đăng ký kinh doanh số 0110044218 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 28/06/2022, vốn điều lệ 50.000.000.000 đồng. Trong năm 2023, hoạt động chính của Công ty này là thương mại, dịch vụ, đầu tư bất động sản, đầu tư tài chính. Tại ngày 31/12/2023, Công ty này đang hoạt động bình thường.

(8) Khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần TIG Holdings 2.450.000 cổ phần tương đương tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết là 49%. Công ty Cổ phần TIG Holdings hoạt động theo Giấy đăng ký kinh doanh số 0110042115 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 24/06/2022, vốn điều lệ 50.000.000.000 đồng. Trong năm 2023, hoạt động chính của Công ty này là hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan. Tại ngày 31/12/2023, Công ty này đang hoạt động bình thường.

(9) Khoản đầu tư vào Công ty CP Điện gió Thăng Long - Hương Sơn 1 số tiền 54.200.000.000 đồng tương đương 39,79% cổ phần. Công ty được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3200694985 cấp lần đầu ngày 10/6/2019 và thay đổi lần 2 ngày 25/12/2020 với các hoạt động chính là sản xuất và kinh doanh Điện gió. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty vẫn đang trong quá trình thực hiện các thủ tục pháp lý để xin cấp phép đầu tư dự án.

(10) Khoản đầu tư vào Công ty CP Điện gió Thăng Long - Hương Sơn 2 số tiền 45.900.000.000 đồng tương đương 42,54% cổ phần. Công ty được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3200695107 cấp lần đầu ngày 10/6/2019 và thay đổi lần 2 ngày 25/12/2020 với các hoạt động chính là sản xuất và kinh doanh Điện gió. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty vẫn đang trong quá trình thực hiện các thủ tục pháp lý để xin cấp phép đầu tư dự án.

(*) Theo Nghị Quyết số 41/2024/NQ/HĐQT-TTG ngày 01/03/2024 về việc chấp thuận thông qua là: 959.482.900.000 đồng để đảm bảo số vốn đã đầu tư cho các Công ty đang được Công ty đầu tư với giá trị Hội đồng quản trị chấp thuận thông qua là: 959.482.900.000 đồng để đảm bảo số vốn đã đầu tư cho các Công ty liên kết đang được Công ty đầu tư.

(**) Theo Nghị quyết số 15/2023/NQ/HĐQT - TTG ngày 22/03/2023 và Nghị quyết số 54/2023/NQ/HĐQT-TTG ngày 27/06/2023 của Hội đồng quản trị thông qua việc chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư HDE Holdings. Tại ngày 31/12/2023, Công ty không còn sở hữu cổ phần tại Công ty này.

(***) Theo Nghị quyết số 90/2023/NQ/HĐQT-TTG ngày 05/09/2023 của Hội đồng quản trị Công bố thông tin về việc Công ty Cổ phần Điện gió Thăng Long - Hương Sơn 1 và Công ty Cổ phần Điện gió Thăng Long - Hương Sơn 2 không còn là Công ty con của Công ty do tỷ lệ biểu quyết tại các công ty này dưới 50% do đã thoái vốn tại Công ty Cổ phần Đầu tư HDE Holdings (Cổ đông lớn của hai công ty trên), Công ty đã thực hiện phân loại lại khoản đầu tư này là khoản đầu tư vào Công ty liên kết.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (TIẾP)

15.2 ĐẦU TƯ DÀI HẠN KHÁC

	31/12/2023		01/01/2023	
Gia gốc	VND	Gia trị hợp lý	VND	Gia trị hợp lý
- Góp vốn vào đơn vị khác	9.783.779.231	(*)	10.233.779.231	(*)
+ Công ty CP Đầu tư TIG Plaza Trần Phú	50.000.000	(*)	500.000.000	(*)
+ Công ty CP Đầu tư Phát triển Đô thị sinh thái Vạn Trí	9.733.779.231	(*)	9.733.779.231	(*)
Cộng	9.783.779.231	(*)	10.233.779.231	(*)

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

16. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Ngắn hạn	829.703.719	1.106.996.201
- Chi phí trả trước ngắn hạn khác	829.703.719	1.106.996.201
Dài hạn	32.079.232.563	43.311.978.499
- Chi phí trả trước dài hạn khác	7.370.194.404	11.554.814.740
- Chi phí môi giới kinh doanh bất động sản	24.709.038.159	31.757.163.759
	32.908.936.282	44.418.974.700

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Ngắn hạn	26.892.114.115	20.995.485.924
- Công ty Cổ phần MBLAND INVEST (1)	20.000.000.000	20.000.000.000
- Các đối tượng khác	6.892.114.115	995.485.924
Dài hạn	63.259.621.822	302.001.978.873
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Xuất nhập khẩu Thủ Đô (2)	63.213.841.921	259.461.472.984
- Các đối tượng khác	45.779.901	42.540.505.889
	90.151.735.937	322.997.464.797

(1) Ứng trước theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 186/2019/HĐHĐT về việc Hợp tác đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật thuộc một phần Khu du lịch sinh thái Vườn Vua.

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

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Ngắn hạn	36.444.921.938	184.396.818.345
- Chi phí dự án Vườn Vua	34.657.815.708	184.035.119.964
- Chi phí lãi vay	1.178.129.702	169.643.836
- Chi phí trích trước khác	608.976.528	192.054.545
Dài hạn	293.203.661	293.203.661
- Tiền thuê đất phải nộp	293.203.661	293.203.661
	36.738.125.599	184.690.022.006

THUYẾT MINH BẢO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

19. PHẢI TRẢ NGƯỜI BẠN

01/01/2023		31/12/2023	
Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND
111.506.720.372	111.506.720.372	62.690.538.542	62.690.538.542
62.756.689.764	62.756.689.764	-	-
5.141.949.542	5.141.949.542	4.741.949.542	4.741.949.542
-	-	5.251.959.992	5.251.959.992
43.608.081.066	43.608.081.066	52.696.629.008	52.696.629.008
1.349.311.948	1.349.311.948	-	-
1.349.311.948	1.349.311.948	-	-
1.349.311.948	1.349.311.948	-	-
112.856.032.320	112.856.032.320	62.690.538.542	62.690.538.542

- Ngân hàng
- Công ty Cổ phần Sản xuất và XNK Hà Nội
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Pidi
- Công ty Cổ phần Thương mại Sản xuất và Đầu tư Hà
- Các đối tượng khác
- Đại hạn
- Các đối tượng khác

Phải trả người bán là các bên liên quan (Chi tiết tại thuyết minh số 33.1)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

20. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP/ PHẢI THU NHÀ NƯỚC

		01/01/2023		31/12/2023	
		Số phải nộp trong năm VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã thực nộp/ bù trừ trong năm VND	Số đã thực nộp/ bù trừ trong năm VND
Thuế và các khoản phải nộp		21.938.714.593	33.824.072.409	54.447.218.133	1.315.568.869
-	Thuế giá trị gia tăng phải nộp	50.053.062.071	65.032.026.766	60.228.851.592	54.856.237.245
-	Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.305.289.325	702.875.908	880.434.953	3.127.730.280
-	Thuế thu nhập cá nhân	-	418.174.120	418.174.120	-
-	Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	75.297.065.989	99.977.149.203	115.974.678.798	59.299.536.394
Thuế và các khoản phải thu		VND	VND	VND	VND
		01/01/2023	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp/ bù trừ trong năm	31/12/2023
		22.528.937	-	90.861.043	113.389.980
		22.528.937	-	90.861.043	113.389.980
		22.528.937	-	90.861.043	113.389.980

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

21. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

Đơn vị: VND

Nội dung	31/12/2023		Trong năm		01/01/2023	
	Gia trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Gia trị	Số có khả năng trả nợ
a) Vay ngắn hạn	273.046.688.210	273.046.688.210	357.500.000.000	84.453.311.790	-	-
Vay ngắn hạn	200.000.000.000	200.000.000.000	250.000.000.000	50.000.000.000	-	-
- Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín	-	-	50.000.000.000	50.000.000.000	-	-
- Chi nhánh Hà Nội	-	-	-	-	-	-
- Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín	200.000.000.000	200.000.000.000	200.000.000.000	-	-	-
- Chi nhánh Hà Nội (1)	-	-	-	-	-	-
Vay dài hạn đến hạn trả (thời hạn dưới 1 năm)	73.046.688.210	73.046.688.210	107.500.000.000	34.453.311.790	-	-
- Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín	73.046.688.210	73.046.688.210	107.500.000.000	34.453.311.790	-	-
- Chi nhánh Hà Nội (2)	-	-	-	-	-	-
b) Vay dài hạn	720.262.076.166	720.262.076.166	243.505.478.200	161.143.458.559	637.900.056.525	637.900.056.525
- Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín	172.500.000.000	172.500.000.000	100.000.000.000	127.500.000.000	200.000.000.000	200.000.000.000
- Chi nhánh Hà Nội (2)	-	-	-	-	-	-
- Công ty TNHH Bất động sản CAVATLAND (3)	26.035.583.100	26.035.583.100	26.035.583.100	-	-	-
- Bà Nguyễn Thị Thu Thủy (4)	54.589.342.500	54.589.342.500	54.589.342.500	-	-	-
- Bà Hồ Thanh Hương (5)	23.562.829.628	23.562.829.628	23.562.829.628	-	-	-
- Vay cá nhân khác (6)	443.574.320.938	443.574.320.938	39.317.722.972	33.643.458.559	437.900.056.525	437.900.056.525
	993.308.764.376	993.308.764.376	601.005.478.200	245.596.770.349	637.900.056.525	637.900.056.525

THUYẾT MINH BẢO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

21. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (TIẾP)

- (1) Khoản vay theo hợp đồng số PTH.DN.01311023 ngày 31/10/2023 với tổng số gốc vay là 200.000.000.000 đồng, thời hạn vay 6 tháng, lãi suất 9%/năm, ngày đến hạn trả nợ ngày 30/04/2024. Mục đích vay bổ sung vốn lưu động, thanh toán cho hợp đồng số 05/2018/XNK-TIG và hợp đồng số 01/HĐNT/2019/TĐ-TIG. Tài sản đảm bảo cho khoản vay là các Bất động sản thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư Thăng Long Phú Thọ, chi tiết như sau:
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DA680689, số vào sổ cấp GCN: 08051, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Phú Thọ cấp ngày 30/06/2021;
 - Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DA680693, số vào sổ cấp GCN: 08054, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Phú Thọ cấp ngày 30/06/2021;
 - Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DA680675, số vào sổ cấp GCN: 08063, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Phú Thọ cấp ngày 30/06/2021;
 - Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DA680691, số vào sổ cấp GCN: 08063, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Phú Thọ cấp ngày 30/06/2021.
 - Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DA680902, DA680903, DA680904, DA680905, DA680906, DA680907, DA680908, DA680909, DA680910, DA680911, DA680912, DA680913, DA680914, DA680915, DA680916, DA680917, DA680919, DA680920 (tổng 18 thửa đất) lần lượt số vào sổ cấp GCN: 08127 – 08138 và 08119 - 08125, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Phú Thọ cấp ngày 30/06/2021.

- (2) Khoản vay theo hợp đồng tín dụng lần số PTH.DN.01.300622 ngày 30/06/2022 giữa Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín - Chi nhánh Hà Nội và Công ty Cổ phần Đầu tư Thăng Long Phú Thọ với các điều khoản cụ thể:

- Hạn mức tối đa: 300.000.000.000 đồng;
- Tổng số tiền đã giải ngân: 300.000.000.000 đồng;
- Thời hạn vay: 60 tháng;
- Mục đích khoản vay là để thực hiện đầu tư dự án Khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng Vườn Vua Resort & Villa;
- Lãi suất cho vay và phương thức trả lãi được ghi trên Giấy nhận nợ cụ thể. Trả lãi ngày 31/12/2023 lãi suất các khoản vay là 12,5% - 13%/năm;
- Khoản vay có tài sản đảm bảo là các tài sản của Công ty Cổ phần Đầu tư Thăng Long Phú Thọ theo thỏa thuận giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Thăng Long Phú Thọ và Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín - Chi nhánh Hà Nội.

THUYẾT MINH BẢO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

21. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (TIẾP)

- (3) Khoản vay theo các hợp đồng vay giữa Công ty TNHH Bất động sản CAVALLAND và Công ty TNHH Quốc tế TLG chi tiết như sau:
- Hợp đồng ngày 11/01/2023 tổng giá trị ngày 31/12/2023 là: 6.594.030.480 đồng;
 - Hợp đồng ngày 14/02/2023 tổng giá trị ngày 31/12/2023 là: 6.415.813.440 đồng;
 - Hợp đồng ngày 16/02/2023 tổng giá trị ngày 31/12/2023 là: 6.414.639.120 đồng;
 - Hợp đồng ngày 19/03/2023 tổng giá trị ngày 31/12/2023 là: 6.611.086.080 đồng;
 - Hợp đồng ngày 31/12/2023 tổng giá trị ngày 31/12/2023 là: 232.142.513 đồng.

(4) Khoản vay từ bà Nguyễn Thị Thu Thủy chi tiết như sau:

- Hợp đồng cho vay với Công ty TNHH Quốc tế TLG ngày 03/11/2023, tổng giá trị ngày 31/12/2023 là: 9.960.750.000 đồng;
- Hợp đồng cho vay với Công ty TNHH Sư dụng Bất động sản RE-G ngày 14/12/2023, tổng giá trị ngày 31/12/2023 là: 393.460.110 đồng;
- Hợp đồng cho vay với CN Công ty Cổ Phần tập đoàn Thăng Long ngày 03/11/2023, tổng giá trị ngày 31/12/2023 là: 44.671.342.500 đồng.

- (5) Khoản vay từ bà Hồ Thanh Hương với Công ty TNHH Quốc tế TLG theo Hợp đồng ngày 03/11/2023, giá trị vay tại ngày 31/12/2023 là: 23.055.026.130 đồng.

- (6) Đây là các khoản vay cá nhân theo Hợp đồng vay vốn với Công ty Cổ phần Đầu tư Thăng Long Phú Thọ. Trong thời hạn vay, số tiền vay sẽ không được tính lãi. Thời hạn vay: 36 tháng kể từ ngày Hợp đồng được ký kết. Khoản vay không có tài sản đảm bảo..

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

22.1 BẢNG ĐỔI CHIẾU BIẾN ĐỘNG VỐN CHỦ SỞ HỮU

Kh khoản mục	Vốn đầu tư	Thặng dư vốn	Quỹ đầu tư	Quỹ khác	Lợi nhuận	Lợi ích	Tổng cộng
	của chủ sở hữu	cổ phần	phát triển	thuộc VCSH	sau thuế	cổ đông	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
01/01/2022	1.300.068.340.000	-	7.150.700.951	1.065.033.362	231.455.549.332	454.253.993.790	1.993.993.617.435
- Lợi nhuận tăng trong năm	300.000.000.000	-	-	-	227.222.215.418	(5.931.070.947)	221.291.144.471
- Tăng vốn trong năm	15.000.000.000	-	-	-	-	-	315.000.000.000
- Phân phối lợi nhuận	159.996.510.000	-	-	-	(159.996.510.000)	-	-
- Giảm do thoái vốn	-	-	-	-	38.147.184	(29.872.585.076)	(29.834.437.892)
31/12/2022	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
01/01/2023	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
- Lợi nhuận tăng trong năm	-	-	-	-	222.119.288.501	4.302.270.331	226.421.558.832
- Giảm do thoái vốn	-	-	-	-	(45.211.645)	(144.066.768.563)	(144.111.980.208)
- Phân phối lợi nhuận (*)	175.997.200.000	-	-	-	(175.997.200.000)	-	-
31/12/2023	1.936.062.050.000	15.000.000.000	7.150.700.951	1.065.033.362	344.796.278.790	278.685.839.535	2.582.759.902.638

(*) Phân phối lợi nhuận năm 2022 bằng cổ phiếu theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2023 số 01/2023/NQ/HĐCB-TIG ngày 19/04/2023 thông qua Tờ trình số 21/2023/TT-TIG ngày 28/03/2023 về việc Phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2022 và Nghị quyết số 124/2023/NQ/HĐQT-TIG ngày 08/02/2023 thông qua kết quả phát hành cổ phiếu để trả cổ tức, báo cáo và phương án xử lý cổ phiếu lẻ, nội dung sửa đổi Điều lệ Công ty và thay đổi nội dung đăng ký doanh nghiệp.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)

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

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	1.760.064.850.000	1.300.068.340.000
+ Vốn góp tăng trong năm	175.997.200.000	459.996.510.000
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	1.936.062.050.000	1.760.064.850.000
Cổ tức lợi nhuận đã phân phối	175.997.200.000	159.996.510.000

22.3 CHI TIẾT VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU

	31/12/2023	01/01/2023	
	VND	VND	
	%	%	
Ông Nguyễn Phúc Long	381.100.930.000	346.455.400.000	19,68%
Ông Nguyễn Văn Nghĩa	294.558.150.000	267.780.140.000	15,21%
Ông Park Jin Ku	176.702.940.000	160.639.040.000	9,13%
Cổ đông khác	1.083.700.030.000	985.190.270.000	55,97%
	1.936.062.050.000	1.760.064.850.000	100,00%

22.4 CỔ PHIẾU

	31/12/2023	01/01/2023
	CP	CP
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	193.606.205	176.006.485
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	193.606.205	176.006.485
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	193.606.205	176.006.485
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	193.606.205	176.006.485
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	193.606.205	176.006.485
<i>Mệnh giá cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)</i>	10.000	10.000

22.5 CÁC QUỸ

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	7.150.700.951	7.150.700.951
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	1.065.033.362	1.065.033.362
Cộng	8.215.734.313	8.215.734.313

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

23. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	<u>Năm 2023</u>	<u>Năm 2022</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Hoạt động cung cấp dịch vụ, thương mại	753.402.587.982	778.524.680.354
Hoạt động kinh doanh bất động sản	479.215.730.362	165.012.300.873
	<u>1.232.618.318.344</u>	<u>943.536.981.227</u>

Doanh thu với bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số 33.1

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	<u>Năm 2023</u>	<u>Năm 2022</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Hoạt động cung cấp dịch vụ, thương mại	734.932.389.984	743.457.072.922
Hoạt động kinh doanh bất động sản	349.585.849.980	69.081.631.359
	<u>1.084.518.239.964</u>	<u>812.538.704.281</u>

25. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	<u>Năm 2023</u>	<u>Năm 2022</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Lãi tiền gửi, tiền cho vay, phí UTDT	90.133.617.336	78.337.277.116
Cổ tức, lợi nhuận được chia	7.290.000.000	39.582.956.000
Lãi chuyển nhượng cổ phần	79.759.194.860	77.440.964.168
Doanh thu hoạt động tài chính khác	524.879.100	-
	<u>177.707.691.296</u>	<u>195.361.197.284</u>

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<u>Năm 2023</u>	<u>Năm 2022</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Chi phí lãi vay	3.977.820.271	7.975.277.591
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	(41.190.784)	-
	<u>3.936.629.487</u>	<u>7.975.277.591</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

27. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp	25.460.880.599	17.818.650.023
Chi phí nhân viên quản lý	12.458.197.170	8.893.691.661
Chi phí khấu hao Tài sản cố định	3.042.084.413	2.949.147.859
Chi phí dịch vụ mua ngoài, chi phí bằng tiền khác	9.502.847.216	5.390.810.503
Lợi thế thương mại phân bổ	457.751.800	585.000.000
Các khoản chi phí bán hàng	11.369.892.939	24.583.947.650
Chi phí nhân viên bán hàng	317.120.573	201.530.272
Chi phí hoa hồng môi giới	10.774.699.364	24.382.417.378
Chi phí bán hàng khác	278.073.002	-
	36.830.773.538	42.402.597.673

28. THU NHẬP KHÁC

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Thu nhập khác	1.367.781.768	1.518.853.745
	1.367.781.768	1.518.853.745

29. CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Các khoản chi phí khác	5.046.454.237	2.335.890.644
	5.046.454.237	2.335.890.644

30. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	57.651.613.241	54.608.941.777
	57.651.613.241	54.608.941.777

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

31. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

31.1 LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm 2023	Năm 2022
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	222.119.288.501	227.222.215.418
Số bình quân gia quyền của cổ phiếu đang lưu hành trong kỳ (CP)	177.838.785	152.384.894
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/CP)	1.249	1.491

31.2 SỐ CỔ PHIẾU BÌNH QUÁN GIA QUYỀN ĐANG LƯU HÀNH

	Năm 2023	Năm 2022
Cổ phiếu phổ thông đã phát hành đầu năm	176.006.485	130.006.834
Cổ phiếu phổ thông đã phát hành trong năm	17.599.720	45.999.651
<i>Phát hành ngày 24/11/2023</i>	17.599.720	-

Cổ phiếu quỹ

Tổng số cổ phiếu bình quân gia quyền đang

lưu hành tại thời điểm cuối kỳ

-

152.384.894

32. LÃI SUY GIÁM TRÊN CỔ PHIẾU

Ban Lãnh đạo Công ty cam kết trong thời gian tiếp theo không có sự tác động của các công cụ có thể chuyển thành cổ phiếu và pha loãng giá trị cổ phiếu. Do đó, Lãi suy giảm trên cổ phiếu được xác định bằng Lãi cơ bản trên cổ phiếu.

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính
kết thúc ngày 31/12/2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

33. THÔNG TIN KHÁC

33.1 NGHIỆP VỤ VÀ SỞ DỮ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan là tổ chức của Công ty trong năm bao gồm:

STT	Tên	Mối quan hệ
1	Công ty Cổ phần Đầu tư Thăng Long Phú Thọ	Công ty con
2	Chi nhánh Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long - Tại Hungary	Chi nhánh
3	Công ty TNHH Quốc tế TLG	Công ty con
4	Công ty TNHH Sử dụng Bất động sản RE-G	Công ty con
5	Công ty Cổ phần Đầu tư thời báo chứng khoán Việt Nam	Công ty liên kết
6	Công ty TNHH Điện tử và hàng gia dụng Huyndai Việt Nam	Công ty liên kết
7	Công ty Cổ phần Đầu tư bất động sản Hà Thành	Công ty liên kết
8	Công ty Cổ phần Đầu tư tòa nhà xanh công nghệ xanh TIG-HDE	Công ty liên kết
9	Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển bất động sản và năng lượng tái tạo Việt Nam	Công ty liên kết
10	Công ty Cổ phần Đầu tư HDE Holdings	Công ty liên kết
11	Công ty Cổ phần Điện gió Thăng Long - Hướng Sơn 1	Công ty liên kết
12	Công ty Cổ phần Điện gió Thăng Long - Hướng Sơn 2	Công ty liên kết
13	Công ty Cổ phần TIG Holdings	Công ty liên kết của Công ty con
14	Công ty Cổ phần Đầu tư Kim Lân	Công ty liên kết của Công ty con
15	Công ty Cổ phần sân Golf và nhà ở sinh thái Sơn Thủy Vườn Vua	Công ty liên kết của Công ty con
16	Công ty CP Đầu tư Phát triển Đô thị sinh thái Văn Trì	Cùng Chủ tịch HĐQT
17	Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch và Thương mại Cửa Tùng	Cùng Chủ tịch HĐQT

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

33. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP)

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

Mối quan hệ của Công ty với các bên liên quan có phát sinh giao dịch trong năm tài chính 2023 như sau:

<u>STT</u>	<u>Tên</u>	<u>Mối quan hệ</u>
1	Công ty Cổ phần Thời báo Chứng khoán Việt Nam	Công ty liên kết
2	Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển bất động sản và năng lượng tái tạo Việt Nam	Công ty liên kết
3	Công ty Cổ phần sân Golf và nhà ở sinh thái Sơn Thủy Vườn Vua	Công ty liên kết của Công ty con
4	Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Kim Lân	Công ty liên kết của Công ty con
5	Công ty Cổ phần TIG Holdings	Công ty liên kết của Công ty con
6	Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch và Thương mại Cửa Tùng	Cùng Chủ tịch HĐQT
7	Công ty TNHH Bất động sản Cavaland	Cùng Chủ tịch HĐQT
8	Bà Hồ Thanh Hương	Vợ Chủ tịch HĐQT

Số dư với các bên liên quan

	<u>31/12/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Phải thu khách hàng	598.749.048	98.065.734
- Công ty Cổ phần Thời báo Chứng khoán Việt Nam	321.549.048	98.065.734
- Công ty Cổ phần TIG Holdings	277.200.000	-
Phải thu về cho vay	114.256.040.179	135.286.040.179
- Công ty Cổ phần Thời báo Chứng khoán Việt Nam	26.918.940.000	16.448.940.000
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch và Thương mại Cửa Tùng	37.100.179	37.100.179
Phải trả người bán	939.820.000	767.560.000
- Công ty Cổ phần Thời báo Chứng khoán Việt Nam	939.820.000	767.560.000
Phải thu khác	573.425.496.297	658.488.676.009
- Công ty Cổ phần Thời báo Chứng khoán Việt Nam	1.431.315.666	3.447.834.394
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch và Thương mại Cửa Tùng	4.180.631	841.615
- Công ty Cổ phần sân Golf và nhà ở sinh thái Sơn Thủy Vườn Vua	571.990.000.000	652.340.000.000
- Công ty Cổ phần TIG Holdings	-	2.700.000.000
Trả trước cho người bán	393.473.820.630	357.073.820.630
- Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển bất động sản và năng lượng tái tạo Việt Nam	89.073.820.630	73.073.820.630
- Công ty Cổ phần TIG Holdings	304.400.000.000	284.000.000.000
Vay và nợ thuê tài chính	49.598.412.728	-
- Công ty TNHH Bất động sản Cavaland	26.035.583.100	-
- Bà Hồ Thanh Hương	23.562.829.628	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

33. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP)

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

Giao dịch với các bên liên quan

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Bán hàng cho bên liên quan	89.150.667	89.150.667
- Công ty Cổ phần Thời báo Chứng khoán Việt Nam	89.150.667	89.150.667
Mua hàng từ các bên liên quan	478.070.000	-
- Công ty Cổ phần Thời báo Chứng khoán Việt Nam	478.070.000	-
Cho vay	10.470.000.000	-
- Công ty Cổ phần Thời báo Chứng khoán Việt Nam	10.470.000.000	-
Doanh thu lãi cho vay	7.288.960.009	600.666.092
- Công ty Cổ phần Thời báo Chứng khoán Việt Nam	1.983.704.326	597.327.076
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch và Thương mại Cửa Tùng	3.339.016	3.339.016

Danh sách các bên liên quan là cá nhân của Công ty trong năm bao gồm:

STT	Tên	Mối quan hệ
1	Ông Nguyễn Phúc Long	Chủ tịch
2	Ông Lê Văn Châu	Phó Chủ tịch (tới ngày 19/04/2023)
3	Ông Hồ Ngọc Hải	Thành viên HĐQT
4	Bà Đào Thị Thanh	Quyền Tổng Giám đốc
5	Ông Nguyễn Việt Việt	Thành viên HĐQT
6	Ông Dương Quang Trung	Phó Tổng Giám đốc
7	Ông Nguyễn Minh Quân	Thành viên HĐQT (từ ngày 19/4/2023)
8	Bà Nguyễn Thị Ánh Tuyết	Phó Tổng Giám đốc (tới ngày 17/08/2023)
9	Bà Hồ Thị Thu Hà	Phó Tổng Giám đốc
10	Ông Trần Xuân Đại Thắng	Trưởng ban BKS
11	Ông Vũ Ngọc Anh	Thành viên BKS
12	Bà Nguyễn Thị Thanh Hương	Thành viên BKS (tới ngày 18/04/2023)
		Thành viên BKS (từ ngày 19/04/2023)
		Kế toán trưởng
		Thư ký Công ty
		Người phụ trách quản trị công ty
13	Bà Phan Thị Ngát	Kiểm toán nội bộ

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

33. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP)

33.1 NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DỮ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)

Thu nhập của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và Kế toán trưởng

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Năm 2023</u>	<u>Năm 2022</u>
		<u>VND</u>	<u>VND</u>
Ông Nguyễn Phúc Long	Chủ tịch	384.555.000	351.615.900
Ông Lê Văn Châu	Phó chủ tịch tới ngày 18/04/2023	15.416.667	30.000.000
Ông Hồ Ngọc Hải	Thành viên Quyền Tổng giám đốc	527.555.000	525.572.500
Bà Đào Thị Thanh	Thành viên Phó Tổng giám đốc	582.340.300	519.242.700
Ông Nguyễn Việt Việt	Thành viên	48.000.000	24.000.000
Ông Dương Quang Trung	Thành viên từ ngày 19/04/2023	427.399.167	661.492.500
	Phó Tổng giám đốc tới ngày 18/08/2023		
Ông Nguyễn Minh Quân	Phó Tổng Giám đốc	122.555.000	119.485.000
Bà Nguyễn Thị Thanh Hương	Kế toán trưởng	124.784.400	102.187.540

Thù lao của Thành viên Ban Kiểm soát

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Năm 2023</u>	<u>Năm 2022</u>
		<u>VND</u>	<u>VND</u>
Thù lao của Thành viên Ban Kiểm soát			
Bà Nguyễn Thị Ánh Tuyết	Trưởng Ban Kiểm soát	102.000.000	96.000.000
Ông Vũ Ngọc Anh	Thành viên	48.000.000	48.000.000
Bà Hồ Thị Thu Hà	Thành viên	22.733.333	-
Ông Trần Xuân Đại Thăng	Thành viên	24.000.000	24.000.000
		7.266.667	24.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

33. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP)

33.2 BÁO CÁO BỘ PHẬN

Chỉ tiêu	Kinh doanh và Mối giới BDS	Thương mại	Dịch vụ khác	Loại trừ	Tổng cộng toàn Công ty
----------	-------------------------------	------------	--------------	-------------	---------------------------

**KẾT QUẢ KINH
DOANH**

Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	308.612.025.270	857.491.925.888	66.514.367.186	-	1.232.618.318.344
Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bộ phận	-	-	-	-	-
Khấu hao và chi phí phân bổ	216.823.936.734	804.027.939.184	63.666.364.045	-	1.084.518.239.964
Khấu hao và chi phí không phân bổ	-	-	-	-	36.830.773.538
Tổng cộng chi phí	216.823.936.734	804.027.939.184	63.666.364.045	-	1.121.349.013.502
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	48.410.221.897	17.204.132.478	339.999.958	-	56.170.906.961
Tổng chi phí đã phát sinh mua sắm TSCĐ không phân bổ	-	-	-	-	70.623.960.261

TÀI SẢN

Tài sản không phân bổ	-	-	-	-	4.141.564.154.884
NỢ PHẢI TRẢ					
Nợ phải trả không phân bổ					1.558.804.252.246

33.2 THÔNG TIN VỀ HOẠT ĐỘNG LIÊN TỤC

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

33.3 SỰ KIẾN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THỨC NĂM TÀI CHÍNH

Theo Quyết định số 20/QĐ-SGDCK ngày 18/01/2024 về việc chấp thuận niêm yết bổ sung cổ phiếu của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long. Sau khi phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2022, tổng khối lượng cổ phiếu niêm yết là 193.606.205 cổ phiếu, theo đó tổng giá trị cổ phiếu niêm yết (theo mệnh giá) là: 1.936.062.050.000 đồng.

Các khoản đầu tư vào Công ty liên kết hiện tại đã được các cá nhân và tổ chức dùng các tài sản đảm bảo tồn thất cho các khoản đầu tư trong trường hợp các khoản đầu tư bị tổn thất và đã được Hội đồng quản trị Công ty phê duyệt giá trị tài sản đảm bảo và phương thức đảm bảo tại Nghị quyết số 41/2024/NQ/HĐQT-TIG ngày 01/03/2024 số tiền là: 959.482.900.000 đồng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

33. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP)

33.4 SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu theo Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 đã được kiểm toán.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đã thực hiện phân loại một số chỉ tiêu trên Bảng cân đối kế toán trong Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 cụ thể như sau:

Chỉ tiêu	Mã số	Tại ngày 01/01/2023		
		Số liệu trước điều chỉnh	Số điều chỉnh Tăng(+)/ Giảm(-)	Số liệu sau điều chỉnh
TÀI SẢN	270	4.315.722.507.363	-	4.315.722.507.363
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100	1.439.075.442.708	(31.757.163.759)	1.407.318.278.949
Hàng tồn kho	140	478.338.192.948	(31.757.163.759)	446.581.029.189
Hàng tồn kho	141	478.338.192.948	(31.757.163.759)	446.581.029.189
TÀI SẢN DÀI HẠN	200	2.876.647.064.655	31.757.163.759	2.908.404.228.414
Tài sản dài hạn khác	260	11.554.814.740	31.757.163.759	43.311.978.499
Chi phí trả trước dài hạn	261	11.554.814.740	31.757.163.759	43.311.978.499
NGUỒN VỐN				
NGỢ PHẢI TRẢ	300	1.815.272.183.349	-	1.815.272.183.349
Nợ ngắn hạn	310	910.118.888.317	(437.900.056.525)	472.218.831.792
Phải trả ngắn hạn khác	319	456.583.501.485	(437.900.056.525)	18.683.444.960
Nợ dài hạn	330	905.153.295.032	437.900.056.525	1.343.053.351.557
Vay và nợ thuế tài chính dài hạn	338	200.000.000.000	437.900.056.525	637.900.056.525



(Handwritten signature)

(Handwritten signature)

Nguyễn Phúc Long
Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Hà Nội, ngày 08 tháng 4 năm 2024

Nguyễn Thị Thanh Hương
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Thanh Hương
Người lập