

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THĂNG LONG

Cho kỳ kế toán Quý IV năm 2022



NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban lãnh đạo	02-03
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	04-05
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	06-07
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	08-09
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	10-36

BÁO CÁO CỦA BAN LÃNH ĐẠO

Ban lãnh đạo Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho kỳ kế toán quý IV năm 2022.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long (tên viết tắt THANGLONG DECO., JSC) tiền thân là Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Ngọc Hà, được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0302000049 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Hà Tây cấp ngày 21 tháng 09 năm 2000. Công ty chuyển đổi thành Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Hạ tầng Ngọc Hà theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103037857 do Sở Kế hoạch Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 27 tháng 05 năm 2009. Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Hạ tầng Ngọc Hà được đổi tên thành Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0500383583 ngày 09 tháng 12 năm 2010.

Trong quá trình hoạt động, Công ty đã 13 lần thay đổi giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần thay đổi lần thứ 13 được cấp ngày 24 tháng 08 năm 2022 với vốn điều lệ là 747.525.860.000 đồng. Vốn điều lệ thực góp đến ngày 30 tháng 09 năm 2022 là 747.525.860.000 đồng; tương đương 74.752.586 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Thôn Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng, Thành phố Hà Nội.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN LÃNH ĐẠO VÀ BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong kỳ và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Nguyễn An Ngọc	Chủ tịch
Ông Nguyễn An Quân	Thành viên
Ông Phạm Văn Cường	Thành viên
Ông Phạm Văn Tuyền	Thành viên
Ông Nguyễn Thanh Hải	Thành viên

Các thành viên của Ban lãnh đạo đã điều hành Công ty trong kỳ và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Phạm Văn Tuyền	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 01/01/2022
Ông Nguyễn An Quân	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 01/01/2022
Ông Phạm Văn Tuyền	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 01/01/2022

Các thành viên của Ban Kiểm soát bao gồm:

Bà Lê Thị Huyền Thanh	Trưởng ban
Ông Trần Đức Mưu	Thành viên
Bà Mai Thị Hương Lan	Thành viên

338
G T
PHẢI
Y DI
KIỂM K
G LC
NG

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THĂNG LONG

Thôn Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng, Thành phố Hà Nội

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN LÃNH ĐẠO ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban lãnh đạo Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất, Ban lãnh đạo Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban lãnh đạo và Ban quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở tuân thủ các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán 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;
- Lập các Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban lãnh đạo Công ty đảm bảo rằng các số kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban lãnh đạo Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2022, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán quý IV năm 2022, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Cam kết khác

Ban lãnh đạo cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ về quy định chi tiết thi hành một số điều của luật chứng khoán và 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 hướng dẫn công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.

Thay mặt Ban lãnh đạo



Nguyễn An Ngọc

Chủ tịch Hội đồng quản trị

Hà Nội, ngày 31 tháng 12 năm 2022

33-1
Y
I
NG V
Ô TH
NG
TP. H

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THĂNG LONG

Thôn Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng,
Thành phố Hà Nội

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho kỳ kế toán Quý IV năm 2022

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		782,078,712,367	351,553,924,662
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	18,677,403,668	22,091,697,300
111	1. Tiền		18,297,403,668	20,991,697,300
112	2. Các khoản tương đương tiền		380,000,000	1,100,000,000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	4	-	5,800,000,000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	5,800,000,000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		494,198,693,628	204,565,361,886
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	106,429,538,244	92,883,097,953
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	172,747,012,892	25,576,088,176
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	40,300,000,000	21,000,000,000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	174,722,142,492	65,106,175,757
140	IV. Hàng tồn kho	9	260,519,742,552	110,561,744,982
141	1. Hàng tồn kho		260,519,742,552	110,561,744,982
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		8,682,872,519	8,535,120,494
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	356,908,829	406,438,926
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		4,548,513,596	5,043,658,406
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	15	3,777,450,094	3,085,023,162
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		257,375,889,776	275,735,644,045
220	II. Tài sản cố định		193,735,447,476	211,982,471,069
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	193,735,447,476	211,982,471,069
222	- Nguyên giá		272,077,977,322	268,507,971,832
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(78,342,529,846)	(56,525,500,763)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	10	-	287,802,626
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		-	287,802,626
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	4	60,075,963,990	60,026,271,162
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		60,075,963,990	60,026,271,162
260	VI. Tài sản dài hạn khác		3,564,478,310	3,439,099,188
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	3,564,478,310	3,283,429,206
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	a	-	155,669,982
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		1,039,454,602,143	627,289,568,707

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THĂNG LONG

Thôn Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng,
Thành phố Hà Nội

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho kỳ kế toán Quý IV năm 2022

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
			VND	VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		248,117,646,723	169,766,180,730
310	I. Nợ ngắn hạn		207,395,071,779	146,443,605,786
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	13	80,386,683,664	36,452,109,034
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	14	12,318,646,387	8,159,676,060
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15	213,751,023	531,671,465
314	4. Phải trả người lao động		65,000,000	310,849,400
319	5. Phải trả ngắn hạn khác	16	674,270,359	218,796,655
320	6. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	17	113,006,770,742	99,989,067,638
322	7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		729,949,604	781,435,534
330	II. Nợ dài hạn		40,722,574,944	23,322,574,944
338	1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	17	40,722,574,944	23,322,574,944
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		791,336,955,420	457,523,387,977
410	I. Vốn chủ sở hữu	18	791,336,955,420	457,523,387,977
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		747,525,860,000	427,525,860,000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		747,525,860,000	427,525,860,000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		(38,050,000)	(38,050,000)
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		764,692,569	399,717,767
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		38,976,222,534	25,514,714,546
421a	LNST chưa phân phối lũy kết đến cuối năm trước		24,419,002,406	7,261,227,321
421b	LNST chưa phân phối năm nay		14,557,220,128	18,253,487,225
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		4,108,230,317	4,121,145,664
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		1,039,454,602,143	627,289,568,707

Trần Thị Nga

Trần Thị Nga



Trần Thị Nga
Người lập

Trần Thị Nga
Kế toán trưởng

Nguyễn An Ngọc
Chủ tịch Hội đồng quản trị

Hà Nội, ngày 31 tháng 12 năm 2022

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2022

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý IV năm 2022	Quý IV năm 2021	Từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2022	Từ ngày 01/01/2021 đến ngày 31/12/2021
			VND	VND	VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	19	120,154,280,855	158,607,028,812	537,717,322,744	414,055,498,793
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	20	47,603,159	-	47,603,159	-
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		120,106,677,696	158,607,028,812	537,669,719,585	414,055,498,793
11	4. Giá vốn hàng bán	21	110,088,427,015	145,988,239,049	499,475,795,542	381,057,572,664
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		10,018,250,681	12,618,789,763	38,193,924,043	32,997,926,129
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	22	141,887,366	248,846,929	1,687,410,148	2,275,469,961
22	7. Chi phí tài chính	23	2,212,683,961	1,558,077,004	7,450,729,044	7,055,412,272
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		2,213,122,319	1,558,077,004	7,439,926,149	7,052,725,950
24	8. Phân lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		36,067,246	17,356,294	51,087,183	26,271,162
25	9. Chi phí bán hàng	24	3,248,204,261	290,443,023	8,644,030,824	1,697,961,995
26	10 Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	1,601,715,999	4,210,429,165	7,947,687,476	7,496,424,085
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		3,133,601,072	6,826,043,794	15,889,974,030	19,049,868,900

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2022

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý IV năm 2022	Quý IV năm 2021	Từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2022	Từ ngày 01/01/2021 đến ngày 31/12/2021
			VND	VND	VND	VND
31	12. Thu nhập khác	26	32,345,394	(633,680)	64,352,582	103,025,028
32	13. Chi phí khác	27	563,908,894	241,592,089	903,715,853	447,699,870
40	14. Lợi nhuận khác		(531,563,500)	(242,225,769)	(839,363,271)	(344,674,842)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		2,602,037,572	6,583,818,025	15,050,610,759	18,705,194,058
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	28	306,496,438	175,661,122	499,244,265	450,727,408
52	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	-	-	5,726,551
60	18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		<u>2,295,541,134</u>	<u>6,408,156,903</u>	<u>14,551,366,494</u>	<u>18,248,740,099</u>
61	19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ		2,295,541,134	6,408,156,903	14,557,220,128	18,253,487,225
62	20. Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát		-	-	(5,853,634)	(4,747,126)
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	29			249	410

Trần Thị Nga

Trần Thị Nga
Người lập

Trần Thị Nga

Trần Thị Nga
Kế toán trưởng



Nguyễn An Ngọc
Chủ tịch Hội đồng quản trị

Hà Nội, ngày 31 tháng 12 năm 2022

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THĂNG LONG

Thôn Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng,
Thành phố Hà Nội

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho kỳ kế toán Quý IV năm 2022

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2022

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Từ ngày 01/01/2022	Từ ngày 01/01/2021
			đến ngày 31/12/2022	đến ngày 31/12/2021
			VND	VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	1. Lợi nhuận trước thuế		15,050,610,759	18,705,194,058
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		21,817,029,083	16,333,745,104
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(1,738,497,330)	(2,295,468,865)
06	- Chi phí lãi vay		7,439,926,149	7,052,725,950
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		42,569,068,661	39,796,196,247
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(265,099,302,356)	8,895,482,273
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(149,957,997,570)	12,509,419,360
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải)		48,000,439,377	(26,964,239,406)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		(231,519,007)	(333,072,133)
14	- Tiền lãi vay đã trả		(7,439,926,149)	(7,052,725,950)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(777,966,975)	(298,453,763)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(332,937,204,019)	26,552,606,628
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(3,282,202,864)	(79,837,012,258)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		-	22,000,000
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(53,300,000,000)	(81,000,000,000)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		34,000,000,000	110,690,000,000
26	5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	9,000,000,000
27	6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		1,687,410,147	2,057,292,858
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(20,894,792,717)	(39,067,719,400)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		320,000,000,000	-
33	2. Tiền thu từ đi vay		231,183,133,797	186,133,287,597
34	3. Tiền trả nợ gốc vay		(200,765,430,693)	(177,411,379,037)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		350,417,703,104	8,721,908,560

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THĂNG LONG

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2022

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Từ ngày 01/01/2022	Từ ngày 01/01/2021
			đến ngày 31/12/2022	đến ngày 31/12/2021
			VND	VND
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(3,414,293,632)	(3,793,204,212)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		22,091,697,300	25,884,901,512
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	3	<u>18,677,403,668</u>	<u>22,091,697,300</u>

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



Trần Thị Nga
Người lập

Trần Thị Nga
Kế toán trưởng

Nguyễn An Ngọc
Chủ tịch Hội đồng quản trị

Hà Nội, ngày 31. tháng 12. năm 2022

356
TY
AN
DUN
DO
LON
-TP

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2022

1 . ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long (tên viết tắt THANGLONG DECO., JSC) tiền thân là Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Ngọc Hà, được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0302000049 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Hà Tây cấp ngày 21 tháng 09 năm 2000. Công ty chuyển đổi thành Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Hạ tầng Ngọc Hà theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103037857 do Sở Kế hoạch Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 27 tháng 05 năm 2009. Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Hạ tầng Ngọc Hà được đổi tên thành Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0500383583 ngày 09 tháng 12 năm 2010.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Thôn Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng, Thành phố Hà Nội.

Trong quá trình hoạt động, Công ty đã 13 lần thay đổi giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần thay đổi lần thứ 13 được cấp ngày 24 tháng 08 năm 2022 với vốn điều lệ là 747.525.860.000 đồng. Vốn điều lệ thực góp đến ngày 30 tháng 09 năm 2022 là 747.525.860.000 đồng; tương đương 74.752.586 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Lĩnh vực kinh doanh

Sản xuất, xây dựng, thương mại dịch vụ.

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh của Công ty chủ yếu là:

- Lắp đặt hệ thống điện;
- Dịch vụ chăm sóc duy trì cảnh quan, cây trên trục cao tốc, tòa nhà công nghiệp và thương mại;
- Lắp đặt xây dựng khác;
- Xuất, nhập khẩu các mặt hàng công ty kinh doanh;
- Sản xuất, kinh doanh gỗ ván ép.

Cấu trúc Tập đoàn

- Công ty có các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2022 bao gồm:

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty CP Xây dựng Thương mại và Sản xuất Ván ép Thăng	Hà Nội	98.57%	98.57%	Sản xuất, kinh doanh gỗ, ván ép
Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Chế biến Lâm sản Thăng Long	Hà Nội	90.63%	90.63%	Sản xuất, kinh doanh gỗ, ván ép

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THĂNG LONG

Thôn Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng,
Thành phố Hà Nội

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho kỳ kế toán Quý IV năm 2022

Công ty có các công ty liên kết, cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát quan trọng được phản ánh trong báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2022 bao gồm:

<u>Tên công ty</u>	<u>Trụ sở chính</u>	<u>Tỷ lệ</u>	<u>Tỷ lệ quyền</u>	<u>Hoạt động kinh</u>
Công ty CP Ván ép Đồng Hới	Quảng Bình	33.33%	33.33%	Sản xuất, kinh doanh gỗ, ván ép

2 . CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY

2.1 . Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND).

2.2 . Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC và Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn Phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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

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

2.3 . Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính riêng của Công ty và Báo cáo tài chính của các công ty con do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 hàng năm. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty

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

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

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Công ty.

2.4 . Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, các khoản đầu tư ngắn hạn và dài hạn. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay, các khoản phải trả người bán và phải trả khác, chi phí phải trả. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

2.5 . Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các giao dịch bằng ngoại tệ trong kỳ kế toán được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch. Tỷ giá giao dịch thực tế này được xác định theo nguyên tắc sau:

- Khi mua bán ngoại tệ: là tỷ giá được quy định trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Công ty và ngân hàng thương mại;
- Khi góp vốn: là tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản tại ngày góp vốn hoặc Khi nhận góp vốn là tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản để nhận vốn của nhà đầu tư tại ngày góp vốn;
- Khi ghi nhận nợ phải thu: là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh;
- Khi ghi nhận nợ phải trả: là tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh;
- Khi mua sắm tài sản hoặc thanh toán ngay bằng ngoại tệ: là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thực hiện thanh toán.

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất được xác định theo nguyên tắc:

- Đối với khoản mục phân loại là tài sản áp dụng tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch;
- Đối với tiền gửi ngoại tệ: áp dụng tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ;
- Đối với khoản mục phân loại là nợ phải trả: áp dụng tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán. Trong đó lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ của các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ không được sử dụng để phân phối lợi nhuận hoặc chia cổ tức.

H. H. M. S. D. A.
Đ
F
ĐẠI

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THĂNG LONG

Thôn Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng,
Thành phố Hà Nội

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho kỳ kế toán Quý IV năm 2022

2.6 . Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, vàng tiền tệ sử dụng với các chức năng cất trữ giá trị không bao gồm các loại vàng được phân loại là hàng tồn kho sử dụng với mục đích là nguyên vật liệu để sản xuất sản phẩm hoặc hàng hóa để bán.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

2.7 . Các khoản đầu tư tài chính

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

Các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên doanh liên kết mua trong kỳ bên mua xác định ngày mua, giá phí khoản đầu tư và thực hiện thủ tục kế toán theo đúng quy định của Chuẩn mực kế toán “Hợp nhất kinh doanh” và “Đầu tư vào công ty liên doanh liên kết”.

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

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận (lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất, và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được từ công ty liên kết được căn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Tập đoàn. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để đảm bảo các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Tập đoàn trong trường hợp cần thiết.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm: các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Giá trị ghi sổ ban đầu của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Cổ tức nhận bằng cổ phiếu chỉ ghi nhận số lượng cổ phiếu được nhận, không ghi nhận tăng giá trị khoản đầu tư và doanh thu hoạt động tài chính.

2.8 . Các khoản nợ phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải thu được phân loại là ngắn hạn và dài hạn trên báo cáo tài chính hợp nhất căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày báo cáo.

CHẾ ĐỘ
C
TU
T
T
H
H
H

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THĂNG LONG

Thôn Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng,
Thành phố Hà Nội

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho kỳ kế toán Quý IV năm 2022

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn.

2.9 . Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm: chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

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

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối kỳ: chi bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính.

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

2.10 . Tài sản cố định

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

Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	06 - 25 năm
- Máy móc, thiết bị	05 - 10 năm
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 10 năm

2.11 . Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm tài sản cố định đang mua sắm và xây dựng mà chưa hoàn thành tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí về xây dựng, lắp đặt máy móc thiết bị và các chi phí trực tiếp khác.

2.12 . Chi phí trả trước

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các kỳ kế toán sau.

2.13 . Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên báo cáo tài chính hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

2.14 . Vay và nợ phải trả

Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay, nợ thuê tài chính. Trường hợp vay, nợ bằng ngoại tệ thì theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

2.15 . Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”. Ngoài ra, đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

2.16 . Vốn chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh chênh lệch giữa mệnh giá, chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu và giá phát hành cổ phiếu (kể cả các trường hợp tái phát hành cổ phiếu quỹ) và có thể là thặng dư dương (nếu giá phát hành cao hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu) hoặc thặng dư âm (nếu giá phát hành thấp hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty. Việc phân phối lợi nhuận được thực hiện khi Công ty có lợi nhuận sau thuế chưa phân phối không vượt quá mức lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất sau khi đã loại trừ ảnh hưởng của các khoản lãi do ghi nhận từ giao dịch mua giá rẻ. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty trích lập các quỹ sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo đề nghị của Hội đồng quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên:

- Quỹ đầu tư phát triển: Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.
- Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành: Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên và được trình bày như một khoản phải trả trên Bảng cân đối kế toán.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty và thông báo ngừng chốt quyền nhận cổ tức của Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam.

2.17 . Doanh thu

Doanh thu bán hàng

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

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THĂNG LONG

Thôn Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng,
Thành phố Hà Nội

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho kỳ kế toán Quý IV năm 2022

- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời 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.

Doanh thu hợp đồng xây dựng

- Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu của hợp đồng xây dựng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Công ty tự xác định vào ngày lập Báo cáo tài chính mà không phụ thuộc vào hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch đã lập hay chưa và số tiền ghi trên hóa đơn là bao nhiêu.
- Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, thì doanh thu, chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong kỳ phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Các khoản tăng, giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác chỉ được tính vào doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

- Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không được ước tính một cách đáng tin cậy thì doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn. Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận là chi phí trong năm khi các chi phí này đã phát sinh.

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

2.18 . Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong kỳ gồm: Chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

Các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh. Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau mới phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu thì được ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc: nếu phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất thì ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính hợp nhất của kỳ lập báo cáo (kỳ trước), và nếu phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất thì ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh (kỳ sau).

3 - C
3 VÀ
THỊ
3
HÀ NỘI

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THĂNG LONG

Thôn Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng,
Thành phố Hà Nội

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho kỳ kế toán Quý IV năm 2022

2.19 . Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán trong kỳ được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong kỳ và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan,... được ghi nhận đầy đủ, kịp thời vào giá vốn hàng bán trong kỳ.

2.20 . Chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí đi vay vốn;
- Các khoản lỗ do thanh lý, chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán;
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong kỳ không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

2.21 . Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong kỳ và thuế suất thuế TNDN trong năm tài chính hiện hành.

Chi nhánh Miền Trung - Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long được áp dụng mức thuế suất ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp là 10% trong thời gian 15 năm (kể từ năm 2018 đến năm 2032) và được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp trong thời gian 4 năm (từ năm 2018 đến năm 2021) và giảm 50% số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong 9 năm tiếp theo đối với thu nhập từ hoạt động sản xuất kinh doanh tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn.

Chi nhánh Miền Nam Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại và Sản xuất Ván ép Thăng Long áp dụng mức thuế suất ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp là 10% trong thời gian 15 năm (kể từ năm 2016 đến năm 2030) và được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp trong thời gian 4 năm (kể từ năm 2016 đến năm 2019) và giảm 50% số thuế thu nhập doanh nghiệp trong 9 năm tiếp theo đối với thu nhập từ hoạt động sản xuất kinh doanh tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn.

2.22 . Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu, được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập Quỹ Khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THĂNG LONG

Thôn Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng,
Thành phố Hà Nội

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho kỳ kế toán Quý IV năm 2022

2.23 . Các bên liên quan

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

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<u>31/12/2022</u>	<u>01/01/2022</u>
	VND	VND
Tiền mặt	3,339,571,398	8,727,053,094
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	14,957,832,270	12,264,644,206
Các khoản tương đương tiền	380,000,000	1,100,000,000
	<u><u>18,677,403,668</u></u>	<u><u>22,091,697,300</u></u>



4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	31/12/2022			01/01/2022		
	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ theo phương pháp Vốn chủ sở hữu	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ theo phương pháp Vốn chủ sở hữu
			VND			VND
Đầu tư vào công ty liên kết			60,075,963,990			60,026,271,162
- Công ty Cổ phần Ván ép Đồng Hới	33.33%	33.33%	60,075,963,990	33.33%	33.33%	60,026,271,162
			60,075,963,990			60,026,271,162

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THĂNG LONG

Thôn Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng,
Thành phố Hà Nội

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho kỳ kế toán Quý IV năm 2022

5 . PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Công ty TNHH MTV XNK Gỗ Hà Nội	34,054,298,385	-	1,277,518,750	-
Công ty TNHH MTV Ván ép Tây Hà Nội	10,781,863,600	-	78,230,000	-
Công ty TNHH kỹ nghệ Gỗ HOA NÉT	8,592,039,360	-	4,983,101,200	-
Công ty CP ĐTPT XD Miền Bắc	5,013,895,455	-	5,013,895,455	-
BQLDA đầu tư XD CT văn hóa - xã hội TP Hà Nội (trụ sở CA huyện Đan Phượng)	4,783,335,999	-	-	-
Công ty TNHH MTV ĐT XD 18.6	4,548,960,000	-	-	-
Công ty TNHH TMDV VP Nam Phương	5,656,938,581	-	2,122,324,001	-
Công ty TNHH Tâm Điền	2,749,884,000	-	8,391,123,500	-
Công ty Cổ phần Tâm Điền	764,192,000	-	3,911,722,520	-
Công ty TNHH MILLENNIUM FURNITURE	-	-	16,192,917,400	-
Công ty CP ĐT và KD Quốc tế Tre Việt	143,301,485	-	15,245,475,350	-
Công ty Cổ phần Lâm Việt	-	-	4,039,686,796	-
Công ty CP ĐT XD và CBLS An Khang	9,760,000	-	3,250,012,500	-
Phải thu khách hàng khác	29,331,069,379	-	28,377,090,481	-
	106,429,538,244	-	92,883,097,953	-
c) Trong đó: Phải thu khách hàng là các bên liên quan	225,000,000	-	74,250,000	-

(Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 32)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THĂNG LONG

Thôn Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng,
Thành phố Hà Nội

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho kỳ kế toán Quý IV năm 2022

6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Công ty CP ĐT XD và CBLs An Khang	70,000,000,000	-	-	-
Công ty CP Đầu tư và KD QT Tre Việt	90,000,000,000	-	-	-
Các hộ dân tại cụm CN làng nghề Hồ Điền - Liên Trung	10,000,000,000	-	-	-
Ông Trần Đức Muru	-	-	2,000,000,000	-
Công ty CP XD VT và TM Công Huy	-	-	5,117,285,094	-
Hộ dân Vũ Thu Chang	-	-	2,000,000,000	-
Hộ dân Đào Thị Mai	-	-	2,000,000,000	-
TESHA CORPORATION	-	-	1,110,932,116	-
Các đối tượng khác	2,747,012,892	-	13,347,870,966	-
	172,747,012,892	-	25,576,088,176	-

33 - C
NG V
Đ THỊ
NG
TP. H

8 . PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Cho vay các cá nhân	40,300,000,000	-	21,000,000,000	-
	40,300,000,000	-	21,000,000,000	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THĂNG LONGThôn Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng,
Thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính hợp nhất**
Cho kỳ kế toán Quý IV năm 2022**8 . PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Phải thu về bảo hiểm xã hội	9,087,392	-	-	-
Tạm ứng	173,700,000,000	-	64,000,000,000	-
Ký cược, ký quỹ	1,013,055,100	-	1,064,522,600	-
Phải thu khác	-	-	41,653,157	-
	174,722,142,492	-	65,106,175,757	-

9 . HÀNG TỒN KHO

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên liệu, vật liệu	65,648,772,488	-	16,816,598,770	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	140,109,495,880	-	53,214,060,601	-
Thành phẩm	34,787,600,630	-	21,228,305,787	-
Hàng hoá	19,973,873,554	-	19,302,779,824	-
	260,519,742,552	-	110,561,744,982	-

**10 . TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Xây dựng cơ bản dở dang	-	287,802,626
	-	287,802,626

11 - TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá				
Tại ngày 01/01/2022	147,546,691,335	110,801,824,805	10,159,455,692	268,507,971,832
- Mua trong kỳ	-	2,197,369,016	335,185,185	2,532,554,201
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	1,037,451,289	-	-	1,037,451,289
Tại ngày 31/12/2022	148,584,142,624	112,999,193,821	10,494,640,877	272,077,977,322
Giá trị hao mòn lũy kế				
Tại ngày 01/01/2022	15,383,070,772	35,836,913,424	5,305,516,567	56,525,500,763
- Khấu hao trong kỳ	9,275,297,016	11,289,135,816	1,252,596,251	21,817,029,083
Tại ngày 31/12/2022	24,658,367,788	47,126,049,240	6,558,112,818	78,342,529,846
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	132,163,620,563	74,964,911,381	4,853,939,125	211,982,471,069
Tại ngày cuối kỳ	123,925,774,836	65,873,144,581	3,936,528,059	193,735,447,476

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THĂNG LONGThôn Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng,
Thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính hợp nhất**
Cho kỳ kế toán Quý IV năm 2022**12 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	<u>31/12/2022</u>	<u>01/01/2022</u>
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Chi phí CCDC	-	40,353,785
Phí bảo hiểm xe, phí đường bộ	79,519,482	32,148,486
Bảo hiểm nhà máy và máy móc	192,549,847	216,212,426
Chi phí làm thí nghiệm và cấp chứng chỉ chất lượng	-	98,661,306
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	84,839,500	19,062,923
	<u>356,908,829</u>	<u>406,438,926</u>
b) Dài hạn		
Chi phí CCDC	274,221,835	461,955,642
Phí bảo dưỡng xe	45,233,082	112,560,290
Chi phí san lấp mặt bằng	2,554,821,607	2,708,913,274
Chi phí sửa chữa tài sản	595,480,933	-
Chi phí trả trước dài hạn khác	94,720,853	-
	<u>3,564,478,310</u>	<u>3,283,429,206</u>

PHÁT
TH.
PHI

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THĂNG LONG

Thôn Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng,
Thành phố Hà Nội

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho kỳ kế toán Quý IV năm 2022

13 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả	Giá trị	Số có khả năng trả
	VND	nợ VND	VND	nợ VND
Công ty CP ĐTTM Hoàng Châu	16,975,615,012	16,975,615,012	-	-
Công ty CP ĐT SX Thương Mại Gia Phong	16,236,720,000	16,236,720,000	-	-
Công ty Cổ phần ván ép Đồng Hới	5,201,910,720	5,201,910,720	3,542,905,000	3,542,905,000
Công ty TNHH MTV Dịch vụ cây xanh Phương Nam	2,318,056,000	2,318,056,000	1,079,838,983	1,079,838,983
Công ty CP ĐT và KD Quốc Tế Tre Việt	-	-	2,875,872,542	2,875,872,542
Công ty CP TM và ĐT xây lắp Trường An	1,938,750,000	1,938,750,000	880,000,000	880,000,000
Công ty TNHH Thuận Hà	2,055,037,453	2,055,037,453	2,508,098,654	2,508,098,654
Phải trả các đối tượng khác	35,660,594,479	35,660,594,479	25,565,393,855	25,565,393,855
	80,386,683,664	80,386,683,664	36,452,109,034	36,452,109,034

003
CÔNG
CỔ P
T XÂY
TRIỂN
Đ

14 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Mê Linh (CT hạ tầng đấu giá quyền sử dụng đất)	-	4,673,228,000
BQLDA đầu tư XD huyện Mê Linh (gói thầu 4 - Cải tạo nâng cấp đường Chi Đông Kim Hoa)	-	3,317,000,000
Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Mê Linh (gói thầu 10 - mua sắm LĐTĐ khu đấu giá QSD đất xã Liên Mạc)	1,180,000,000	-
Ban QLDA ĐTXD Huyện Đan Phượng (tuyến đường N14- Cầu Phùng)	6,885,000,000	-
Công ty TNHH Xây dựng và Vận tải Nam Hải	3,679,152,900	-
Phải thu khác	574,493,487	169,448,060
	12,318,646,387	8,159,676,060

15 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số phải thu cuối kỳ	Số phải nộp cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế Giá trị gia tăng	3,078,971,292	365,657,728	(268,896,867)	669,048,463	3,714,186,738	62,927,844
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	5,051,870	166,013,737	705,564,931	777,966,975	62,263,356	150,823,179
Các loại thuế khác	1,000,000	-	-	-	1,000,000	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	332,132,146	332,132,146	-	-
	3,085,023,162	531,671,465	768,800,210	1,779,147,584	3,777,450,094	213,751,023

Công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản tính thuế với thuế suất 20%.

Chi nhánh Miền Trung - Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long được áp dụng mức thuế suất ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp là 10% trong thời gian 15 năm (kể từ năm 2018 đến năm 2032) và được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp trong thời gian 4 năm (từ năm 2018 đến năm 2021) và giảm 50% số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong 9 năm tiếp theo đối với thu nhập từ hoạt động sản xuất kinh doanh tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn.

Chi nhánh Miền Nam Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại và Sản xuất Ván ép Thăng Long áp dụng mức thuế suất ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp là 10% trong thời gian 15 năm (kể từ năm 2016 đến năm 2030) và được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp trong thời gian 4 năm (kể từ năm 2016 đến năm 2019) và giảm 50% số thuế thu nhập doanh nghiệp trong 9 năm tiếp theo đối với thu nhập từ hoạt động sản xuất kinh doanh tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn.

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

16 . PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
- Kinh phí công đoàn	74,820,046	46,254,283
- Bảo hiểm xã hội	-	117,915,417
- Bảo hiểm thất nghiệp	-	4,626,955
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	599,450,313	50,000,000
	674,270,359	218,796,655

17 . VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	01/01/2022		Trong kỳ		31/12/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Vay ngắn hạn						
Vay ngắn hạn	93,950,247,638	93,950,247,638	213,783,133,797	194,726,610,693	113,006,770,742	113,006,770,742
- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Đan Phượng	10,000,000,000	10,000,000,000	35,450,000,000	18,450,000,000	27,000,000,000	27,000,000,000
- Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Sơn Tây	83,950,247,638	83,950,247,638	166,333,133,797	170,274,835,351	80,008,546,084	80,008,546,084
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Quảng Bình	-	-	12,000,000,000	6,001,775,342	5,998,224,658	5,998,224,658
Vay và nợ dài hạn đến hạn trả	6,038,820,000	6,038,820,000	-	6,038,820,000	-	-
- Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Sơn Tây	5,826,420,000	5,826,420,000	-	5,826,420,000	-	-
- Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Tây Hà Nội	212,400,000	212,400,000	-	212,400,000	-	-
	99,989,067,638	99,989,067,638	213,783,133,797	200,765,430,693	113,006,770,742	113,006,770,742
b) Vay dài hạn						
- Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Sơn Tây	22,860,774,944	22,860,774,944	17,400,000,000	-	40,260,774,944	40,260,774,944
- Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Tây Hà Nội	461,800,000	461,800,000	-	-	461,800,000	53,100,000
	23,322,574,944	23,322,574,944	17,400,000,000	-	40,722,574,944	40,313,874,944

18 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Từ ngày 01/01/2021 đến ngày 31/12/2021						
Tại ngày 01/01/2021	399,563,720,000	(38,050,000)	9,000,000	36,395,520,623	4,465,892,790	440,396,083,413
Trả cổ tức bằng cổ phiếu	27,962,140,000	-	-	(27,962,140,000)	-	-
Lãi/lỗ trong kỳ trước	-	-	-	18,253,487,225	(4,747,126)	18,248,740,099
Trả cổ tức bằng tiền	-	-	-	-	(290,000,000)	(290,000,000)
Chia cổ tức, lợi nhuận	-	-	-	-	(50,000,000)	(50,000,000)
Giảm khác	-	-	390,717,767	(1,172,153,302)	-	(781,435,535)
Tại ngày 31/12/2021	427,525,860,000	(38,050,000)	399,717,767	25,514,714,546	4,121,145,664	457,523,387,977
Từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2022						
Số dư đầu năm nay	427,525,860,000	(38,050,000)	399,717,767	25,514,714,546	4,121,145,664	457,523,387,977
Tăng vốn trong kỳ nay	320,000,000,000	-	-	-	-	320,000,000,000
Lãi/lỗ trong kỳ này	-	-	-	14,557,220,128	(5,853,634)	14,551,366,494
Phân phối lợi nhuận	-	-	364,974,802	(1,094,924,406)	-	(729,949,604)
Tăng/giảm khác	-	-	-	(787,734)	(7,061,713)	(7,849,447)
Số dư cuối kỳ này	747,525,860,000	(38,050,000)	764,692,569	38,976,222,534	4,108,230,317	791,336,955,420

Theo Nghị quyết của Đại Hội đồng cổ đông thường niên số 01/2022/NQ-ĐHĐCĐ/TLD ngày 07/06/2022 của công ty đã thông qua việc trích lập các quỹ từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối ("LNST") như sau: Quỹ khen thưởng: 2% LNST tương ứng số tiền 364.974.802 đồng, Quỹ phúc lợi: 2% LNST tương ứng số tiền 364.974.802 đồng, Quỹ đầu tư phát triển: 2% LNST tương ứng số tiền 364.974.802 đồng.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THĂNG LONGThôn Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng,
Thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính hợp nhất**
Cho kỳ kế toán Quý IV năm 2022**b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

	Tỷ lệ (%)	Cuối kỳ VND	Tỷ lệ (%)	Đầu kỳ VND
Vốn góp của các cổ đông	100.00%	747,525,860,000	100.00%	427,525,860,000
	100%	747,525,860,000	100%	427,525,860,000

c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2022	Từ ngày 01/01/2021 đến ngày 31/12/2021
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	VND 747,525,860,000	VND 399,563,720,000
- <i>Vốn góp đầu kỳ</i>	427,525,860,000	399,563,720,000
- <i>Vốn góp tăng trong kỳ</i>	320,000,000,000	-
- <i>Vốn góp cuối kỳ</i>	747,525,860,000	399,563,720,000
- <i>Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm</i>	-	-

d) Cổ phiếu

	31/12/2022	01/01/2022
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	74,752,586	42,752,586
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	74,752,586	42,752,586
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	74,752,586	42,752,586
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	74,752,586	42,752,586
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	74,752,586	42,752,586
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND)	10,000	10,000

e) Các quỹ công ty

	31/12/2022	01/01/2022
Quỹ đầu tư phát triển	VND 764,692,569	VND 399,717,767
	764,692,569	399,717,767

19 . TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2022	Từ ngày 01/01/2021 đến ngày 31/12/2021
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	VND 537,717,322,744	VND 414,055,498,793
	537,717,322,744	414,055,498,793



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THĂNG LONGThôn Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng,
Thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính hợp nhất**
Cho kỳ kế toán Quý IV năm 2022**20 . CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU**

	Từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2022	Từ ngày 01/01/2021 đến ngày 31/12/2021
	VND	VND
Giảm giá hàng bán	47,603,159	-
	47,603,159	-

21 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2022	Từ ngày 01/01/2021 đến ngày 31/12/2021
	VND	VND
Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ	499,475,795,542	381,057,572,664
	499,475,795,542	381,057,572,664

22 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2022	Từ ngày 01/01/2021 đến ngày 31/12/2021
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	1,687,410,147	2,057,292,858
Lãi bán các khoản đầu tư	-	218,176,006
Doanh thu hoạt động tài chính khác	1	1,097
	1,687,410,148	2,275,469,961

23 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2022	Từ ngày 01/01/2021 đến ngày 31/12/2021
	VND	VND
Lãi tiền vay	7,439,926,149	7,052,725,950
Lỗi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	10,802,895	2,686,322
	7,450,729,044	7,055,412,272

24 . CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2022	Từ ngày 01/01/2021 đến ngày 31/12/2021
	VND	VND
Chi phí vật liệu, bao bì	236,206,014	286,134,333
Chi phí dịch vụ mua ngoài	8,407,824,810	200,124,265
Chi phí khác bằng tiền	-	1,211,703,397
	8,644,030,824	1,697,961,995

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THĂNG LONGThôn Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng,
Thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính hợp nhất**
Cho kỳ kế toán Quý IV năm 2022**25 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2022	Từ ngày 01/01/2021 đến ngày 31/12/2021
	VND	VND
Chi phí vật liệu quản lý, đồ dùng văn phòng	379,541,745	369,952,058
Chi phí nhân công	2,641,206,528	2,838,432,268
Chi phí khấu hao tài sản cố định	722,198,837	779,680,395
Thuế, phí, lệ phí	10,000,000	90,253,000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3,326,581,110	2,747,180,024
Chi phí khác bằng tiền	868,159,256	670,926,340
	7,947,687,476	7,496,424,085

26 . THU NHẬP KHÁC

	Từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2022	Từ ngày 01/01/2021 đến ngày 31/12/2021
	VND	VND
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	-	20,000,000
Xử lý công nợ	32,040,770	607,892
Thu nhập khác	32,311,812	82,417,136
	64,352,582	103,025,028

3835
CÔNG TY
CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ
XÂY DỰNG
VÀ PHÁT
TRIỂN ĐÔ
THỊ THĂNG
LONG
G-TP**27 . CHI PHÍ KHÁC**

	Từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2022	Từ ngày 01/01/2021 đến ngày 31/12/2021
	VND	VND
Phạt chậm nộp, truy thu thuế, bảo hiểm	552,866,482	119,898,490
Khấu hao xe trên 1,6 tỷ	208,591,428	208,591,428
Chi phí khấu hao TSCĐ không sử dụng	105,495,768	-
Xử lý công nợ	36,383,728	-
Chi phí khác	378,447	119,209,952
	903,715,853	447,699,870

28 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2022	Từ ngày 01/01/2021 đến ngày 31/12/2021
	VND	VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	499,244,265	450,727,408
	499,244,265	450,727,408

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THĂNG LONGThôn Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng,
Thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính hợp nhất**
Cho kỳ kế toán Quý IV năm 2022**Quản lý rủi ro tài chính**

Rủi ro tài chính của Công ty bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban lãnh đạo Công ty có trách nhiệm theo dõi quy trình quản lý rủi ro để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Rủi ro thị trường

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về giá, tỷ giá hối đoái và lãi suất.

Rủi ro về giá:

Công ty chịu rủi ro về giá của các công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư cổ phiếu ngắn hạn và dài hạn do tính không chắc chắn về giá tương lai của cổ phiếu đầu tư. Các khoản đầu tư cổ phiếu dài hạn được nắm giữ với mục đích chiến lược lâu dài, tại thời điểm kết thúc năm tài chính Công ty chưa có kế hoạch bán các khoản đầu tư này.

	<u>Từ 1 năm trở xuống</u>	<u>Trên 1 năm đến 5 năm</u>	<u>Trên 5 năm</u>	<u>Cộng</u>
Tại ngày 01/01/2022				
Đầu tư ngắn hạn	5,800,000,000	-	-	5,800,000,000
	<u>5,800,000,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>5,800,000,000</u>

Rủi ro về tỷ giá hối đoái:

Công ty chịu rủi ro về tỷ giá do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá ngoại tệ khi các khoản vay, doanh thu và chi phí của Công ty được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ khác với đồng Việt Nam.

Rủi ro về lãi suất:

Công ty chịu rủi ro về lãi suất do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường khi Công ty có phát sinh các khoản tiền gửi có hoặc không có kỳ hạn, các khoản vay và nợ chịu lãi suất thả nổi. Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty. Công ty có các rủi ro tín dụng từ hoạt động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (bao gồm tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác).

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THĂNG LONGThôn Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng,
Thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính hợp nhất**
Cho kỳ kế toán Quý IV năm 2022

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 31/12/2022				
Tiền và các khoản tương đương tiền	18,677,403,668	-	-	18,677,403,668
Phải thu khách hàng, phải thu khác	281,151,680,736	-	-	281,151,680,736
Các khoản cho vay	40,300,000,000	-	-	40,300,000,000
	340,129,084,404	-	-	340,129,084,404
Tại ngày 01/01/2022 *				
Tiền và các khoản tương đương tiền	22,091,697,300	-	-	22,091,697,300
Phải thu khách hàng, phải thu khác	157,989,273,710	-	-	157,989,273,710
Các khoản cho vay	21,000,000,000	-	-	21,000,000,000
	201,080,971,010	-	-	201,080,971,010

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn khác nhau.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng (trên cơ sở dòng tiền của các khoản gốc) như sau:



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THĂNG LONGThôn Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng,
Thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính hợp nhất**
Cho kỳ kế toán Quý IV năm 2022

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 31/12/2022				
Vay và nợ	113,006,770,742	-	-	113,006,770,742
Phải trả người bán, phải trả khác	81,060,954,023	-	-	81,060,954,023
Chi phí phải trả	-	40,722,574,944	-	40,722,574,944
	194,067,724,765	40,722,574,944	-	234,790,299,709
Tại ngày 01/01/2022				
Vay và nợ	99,989,067,638	23,322,574,944	-	123,311,642,582
Phải trả người bán, phải trả khác	36,670,905,689	-	-	36,670,905,689
	136,659,973,327	23,322,574,944	-	159,982,548,271

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

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

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất này.

32 . NGHIỆP VỤ VÀ SỔ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Trong năm, Công ty có các giao dịch phát sinh và sổ dư tại ngày kết thúc năm tài chính với các bên liên quan như sau: (riêng đối với các khoản vay với các bên liên quan được nêu chi tiết tại thuyết minh số 17.)

Giao dịch phát sinh trong kỳ:

	Mối quan hệ	Từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2022	Từ ngày 01/01/2021 đến ngày 31/12/2021
		VND	VND
Tạm ứng		12,000,000,000	130,000,000,000
Chi tạm ứng Ông Phạm Văn Tuyền	Tổng Giám đốc	-	69,500,000,000
Thu hồi tạm ứng Ông Phạm Văn Tuyền	Tổng Giám đốc	12,000,000,000	60,500,000,000
Bán hàng và cung cấp dịch vụ		272,250,000	-
Công ty Cổ phần Ván ép Đồng Hới	Công ty liên kết	272,250,000	-
Mua hàng hóa, dịch vụ		17,725,710,720	15,182,905,000
Công ty Cổ phần Ván ép Đồng Hới	Công ty liên kết	17,725,710,720	15,182,905,000



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THĂNG LONGThôn Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng,
Thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính hợp nhất**
Cho kỳ kế toán Quý IV năm 2022

Số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán:

	Mối quan hệ	31/12/2022	01/01/2022
		VND	VND
Phải thu ngắn hạn khách hàng		225,000,000	74,250,000
Công ty Cổ phần Ván ép Đồng Hới	Công ty liên kết	225,000,000	74,250,000
Phải trả người bán		5,201,910,720	-
Công ty Cổ phần Ván ép Đồng Hới	Công ty liên kết	5,201,910,720	-


Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	Từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2022	Từ ngày 01/01/2021 đến ngày 31/12/2021
	VND	VND
Thu nhập của Chủ tịch Hội đồng quản trị	146,400,000	150,240,000
Thu nhập của các thành viên khác trong Ban lãnh đạo và Hội đồng Quản trị	435,950,884	461,210,000

33 . SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 01/01/2022 là số liệu đã được kiểm toán. Số liệu trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho kỳ kế toán Quý IV năm 2021 là số liệu do Công ty lập. Số liệu trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và các thuyết minh tương ứng cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2021 đến ngày 31/12/2021 là số liệu đã được kiểm toán.


Trần Thị Nga
Người lập

Trần Thị Nga
Kế toán trưởng

 Nguyễn An Ngọc
 Chủ tịch Hội đồng quản trị

Hà Nội, ngày 31 tháng 12 năm 2022