

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021**

**NỘI DUNG**

	<b>Trang</b>
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	4 - 7
Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	9
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	10 - 38

**BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC**

**THÔNG TIN CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long hoạt động theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh số 010300446 ngày 27 tháng 7 năm 2001 và đăng ký thay đổi lần thứ 27 ngày 24 tháng 09 năm 2021 do Sở Kế hoạch đầu tư Thành phố Hà Nội cấp với số đăng ký kinh doanh mới là 0101164614.

**Hội đồng Quản trị**

Ông Nguyễn Phúc Long	Chủ tịch Hội đồng quản trị
Ông Lê Văn Châu	Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị
Ông Hồ Ngọc Hải	Ủy viên Hội đồng quản trị
Bà Đào Thị Thanh	Ủy viên Hội đồng quản trị
Ông Nguyễn Việt Việt	Ủy viên Hội đồng quản trị

**Ban Giám đốc**

Ông Hồ Ngọc Hải	Quyền Tổng giám đốc	
Bà Phạm Công Phong	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 15/09/2021
Bà Đào Thị Thanh	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Minh Quân	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Mạnh Đức	Phó Tổng Giám đốc	Bỏ nhiệm ngày 15/09/2021

**Ban Kiểm soát**

Bà Nguyễn Thị Kim Oanh	Trưởng ban Kiểm soát	Miễn nhiệm ngày 29/4/2021
Bà Nguyễn Thị Ánh Tuyết	Trưởng ban Kiểm soát	Bỏ nhiệm ngày 29/4/2021
Bà Hồ Thị Thu Hà	Thành viên Ban Kiểm soát	
Ông Trần Xuân Đại Thắng	Thành viên Ban Kiểm soát	

**Kế toán tài chính**

Bà Nguyễn Thị Thanh Hương	Kế toán trưởng	Bỏ nhiệm ngày 12/11/2021
Bà Phạm Thị Hồng Nhung	Phụ trách kế toán	Miễn nhiệm ngày 12/11/2021
<b>Trụ sở đăng ký</b>	Tầng 8, tháp B Toà nhà Sông Đà, đường Phạm Hùng, phường Mỹ Đình 1, quận Nam Từ Liêm, TP Hà Nội	

**TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng long ("Công ty") phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31/12/2021, kết quả kinh doanh hợp nhất, lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất, Ban Giám đốc được yêu cầu phải:

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

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

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

#### **Cam kết khác**

Ban Giám đốc cam kết rằng Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC ngày 06 tháng 10 năm 2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

#### **PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Chúng tôi phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm, báo cáo này đã phản ánh trung và thực hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2021, kết quả kinh doanh hợp nhất, lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Giám đốc



---

**Đại diện pháp luật**  
**Nguyễn Phúc Long**  
Hà Nội, ngày 06 tháng 02 năm 2022

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	ĐVT: Đồng	
			Số cuối năm	Số đầu năm
100	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>1.495.394.175.863</b>	<b>890.960.287.734</b>
110	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	V.01	<b>540.209.575.634</b>	<b>166.915.306.383</b>
111	1. Tiền		540.209.575.634	166.915.306.383
120	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	V.12		
121	1. Chứng khoán kinh doanh			
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán KD			
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn			
130	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>632.321.590.285</b>	<b>487.059.243.788</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	V.02	164.497.475.292	181.180.433.682
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	V.03	287.018.612.993	254.637.225.056
134	4. Phải thu theo tiến độ HDXD			
135	5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	V.04	6.500.000.000	8.500.000.000
136	6. Phải thu ngắn hạn khác	V.05	174.305.502.000	42.741.585.050
137	7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)			
139	8. Tài sản thiếu chờ xử lý			
140	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	V.06	<b>297.245.915.317</b>	<b>236.532.602.071</b>
141	1. Hàng tồn kho		297.245.915.317	236.532.602.071
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)			
150	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>25.617.094.627</b>	<b>453.135.492</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	V.07	652.233.746	400.983.356
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		66.541.575	52.152.136
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		23.319.306	
154	4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu chính phủ			
155	5. Tài sản ngắn hạn khác		24.875.000.000	
200	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>1.515.051.686.812</b>	<b>966.074.479.877</b>
210	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>734.083.348.038</b>	<b>257.544.741.801</b>
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	V.02	2.382.184.000	2.382.184.000
212	2. Trả trước cho người bán dài hạn	V.03	360.802.246.776	135.976.067.406
214	4. Phải thu nội bộ dài hạn			
215	5. Phải thu về cho vay dài hạn	V.04	14.386.066.687	17.984.786.687
216	6. Phải thu dài hạn khác	V.05	356.512.850.575	101.201.703.708
219	7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)			

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
220	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>74.173.357.062</b>	<b>64.551.233.381</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	V.08	74.048.357.061	64.551.233.381
222	- Nguyên giá		108.676.108.196	95.622.703.856
223	- Giá trị hao mòn lũy kế(*)		(34.627.751.135)	(31.071.470.475)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính			
225	- Nguyên giá			
226	- Giá trị hao mòn lũy kế(*)			
227	3. Tài sản cố định vô hình	V.09	125.000.001	
228	- Nguyên giá		945.790.000	445.790.000
229	- Giá trị hao mòn lũy kế(*)		(820.789.999)	(445.790.000)
230	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	V.10		
231	- Nguyên giá		38.425.986.090	38.425.986.090
232	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(38.425.986.090)	(38.425.986.090)
240	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	V.11	<b>41.825.393.007</b>	<b>97.388.325.284</b>
241	1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang		30.093.553.394	48.745.486.250
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		11.731.839.613	48.642.839.034
250	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	V.12	<b>399.995.913.093</b>	<b>532.894.061.833</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con		-	
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh		390.343.221.327	488.241.370.067
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		9.733.779.231	44.733.779.231
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(81.087.465)	(81.087.465)
255	5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn			
260	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>264.973.675.612</b>	<b>13.696.117.578</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	V.07	14.240.362.279	10.025.437.578
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		-	745.680.000
263	3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn			
268	4. Tài sản dài hạn khác			
269	5. Lợi thế thương mại	V.13	250.733.313.333	2.925.000.000
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>3.010.445.862.675</b>	<b>1.857.034.767.611</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>1.002.224.997.550</b>	<b>552.619.879.869</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>483.320.561.304</b>	<b>524.670.401.929</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	V.14	121.882.012.805	159.025.219.466
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	V.15	20.211.082.581	104.670.538.825
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	V.16	66.688.063.267	24.459.220.771
314	4. Phải trả người lao động		2.736.349.939	2.013.074.902
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	V.17	146.205.394.879	25.406.053.434
316	6. Phải trả nội bộ ngắn hạn			
317	7. Phải trả theo kế hoạch tiến độ HĐXD			
318	8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	V.20	83.722.822.616	104.705.714.414
319	9. Phải trả ngắn hạn khác	V.18	35.489.884.972	57.904.121.872
320	10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	V.19		40.000.000.000
321	11. Dự phòng phải trả ngắn hạn			
322	12. Quỹ khen thưởng phúc lợi		6.384.950.245	6.486.458.245
323	13. Quỹ bình ổn giá			
324	14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ			
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>518.904.436.246</b>	<b>27.949.477.940</b>
331	1. Phải trả người bán dài hạn	V.14	1.349.311.948	1.349.311.948
332	2. Người mua trả tiền trước dài hạn		362.652.710.910	
333	3. Chi phí phải trả dài hạn	V.17	293.203.661	361.260.000
334	4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh			
335	5. Phải trả nội bộ dài hạn			
336	6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	V.20	23.490.189.167	14.952.760.171
337	7. Phải trả dài hạn khác		89.911.796.920	
338	8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	V.19	41.207.223.640	11.286.145.821
339	9. Trái phiếu chuyển đổi			
340	10. Cổ phiếu ưu đãi			
341	11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả			
342	12. Dự phòng phải trả dài hạn			
343	13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ			

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		2.008.220.865.125	1.304.414.887.742
410	I. Vốn chủ sở hữu	V.21	2.008.220.865.125	1.304.414.887.742
411	1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu		1.300.068.340.000	909.153.040.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		1.300.068.340.000	909.153.040.000
411b	- Cổ phiếu ưu đãi			
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		15.000.000.000	
413	3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu			
414	4. Vốn khác của chủ sở hữu			
415	5. Cổ phiếu quỹ			
416	6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản			
417	7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái			
418	8. Quỹ đầu tư phát triển		7.150.700.951	7.150.700.951
419	9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp			
420	10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		1.065.033.362	1.065.033.362
421	11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		232.383.850.188	127.481.262.279
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		27.872.936.259	54.650.106.240
421b	- LNST chưa phân phối kỳ này		204.510.913.929	72.831.156.039
422	12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản			
429	13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		452.552.940.624	259.564.851.150
430	II. Nguồn kinh phí và quỹ khác			
431	1. Nguồn kinh phí			
432	2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ			
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		3.010.445.862.675	1.857.034.767.611

Nguyễn Thị Loan  
Người lập biểu

Hà Nội, ngày 06 tháng 02 năm 2022

Nguyễn Thị Thanh Hương  
Kế toán trưởng



Nguyễn Phúc Long  
Đại diện Pháp luật  
Chủ tịch HĐQT

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ THĂNG LONG

Tầng 8 - Tháp B, Tòa nhà Sông Đà, Đường Phạm Hùng

Phường Mỹ Đình 1, Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội

Báo cáo tài chính hợp nhất  
Quý 4 năm 2021

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT

Quý 4 năm 2021

ĐVT: VND

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 4		Lũy kế đầu năm đến cuối quý này	Năm trước
			Năm nay	Năm trước		
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	21	322.134.008.697	215.915.145.528	905.675.318.896	471.497.866.281
2. Các khoản giảm trừ	02	22	-	-	-	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	23	322.134.008.697	215.915.145.528	905.675.318.896	471.497.866.281
4. Giá vốn hàng bán	11	24	271.373.339.808	168.055.900.929	746.643.356.753	398.666.991.286
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		50.760.668.889	47.859.244.599	159.031.962.143	72.830.874.995
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	25	130.559.384.102	22.113.688.142	182.300.229.437	59.953.255.541
7. Chi phí tài chính	22	26	2.076.556.121	1.032.553.680	7.008.584.540	3.278.728.879
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		2.076.556.121	1.032.553.680	7.008.584.540	3.248.613.965
8. Phần lãi (lỗ) trong công ty LD, liên kết	24	24	(16.897.068.784)	4.373.933.934	(15.241.946.892)	4.946.828.199
9. Chi phí bán hàng	25	27	4.757.535.725	12.757.538.237	31.572.146.963	13.716.491.858
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	27	9.951.632.345	3.608.514.471	20.249.207.708	12.235.670.170
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		147.637.260.016	56.948.260.287	267.260.305.477	108.500.067.828
12. Thu nhập khác	31	28	2.145.373.372	385.000.000	2.706.507.266	449.622.015
13. Chi phí khác	32	29	2.566.383.059	2.149.882.329	4.552.543.261	2.803.536.197
14. Lợi nhuận khác	40		(421.009.687)	(1.764.882.329)	(1.846.035.995)	(2.353.914.182)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		147.216.250.329	55.183.377.958	265.414.269.482	106.146.153.646
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	30	25.657.807.532	8.444.742.612	51.107.266.079	18.609.109.921
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	13.173.536	-	8.535.883
18. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		121.558.442.797	46.725.461.810	214.307.003.403	87.528.507.842
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		121.444.976.363	36.248.435.644	204.510.913.929	72.831.156.039
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không KS	62		113.466.434	10.477.026.166	9.796.989.474	14.697.351.803
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	31	935	439	1.648	878

*(Handwritten signature)*

Nguyễn Thị Loan

Người lập biểu

Hà Nội, ngày 06 tháng 02 năm 2022

Nguyễn Thị Thanh Hương

Kế toán trưởng



Nguyễn Phước Long  
Đại diện pháp luật  
Chủ tịch HĐQT

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

Theo phương pháp gián tiếp

Năm 2021

Mã số	Chỉ tiêu	TM	Năm nay	Năm trước
	<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
01	<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>		<b>265.414.269.482</b>	<b>106.146.153.646</b>
	<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>		<b>(67.375.770.163)</b>	<b>(48.515.520.533)</b>
02	- Khấu hao TSCĐ và BĐS đầu tư		4.845.775.662	10.765.834.327
03	- Các khoản dự phòng		-	(30.114.914)
05	- (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư		(98.156.327.701)	(62.529.968.825)
06	- Chi phí lãi vay		25.934.781.876	3.278.728.879
	<b>3. Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>198.038.499.319</b>	<b>57.630.633.113</b>
09	- (Tăng)/giảm các khoản phải thu		(661.258.976.393)	(102.575.778.493)
10	- (Tăng)/giảm hàng tồn kho		(139.651.501.551)	(91.550.874.516)
	- Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kê lãi			
11	vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)		654.452.271.555	308.542.528.055
12	- (Tăng)/giảm chi phí trả trước		(4.465.252.507)	(4.937.674.933)
13	- Tăng/ giảm chứng khoán kinh doanh		-	-
14	- Tiền lãi vay đã trả		(23.196.013.662)	(3.549.381.243)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(18.668.672.729)	(29.959.777.998)
16	- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		-	-
17	- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh		(621.672.109.276)	(135.696.133)
20	<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>(616.421.755.244)</b>	<b>133.463.977.852</b>
	<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
21	1. Tiền chi mua sắm, XD TSCĐ và các tài sản dài hạn		(22.615.234.315)	(31.634.167.377)
22	2. Tiền thu từ nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác		36.910.999.421	-
23	3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác		(346.727.134.474)	(288.938.737.638)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán công cụ nợ của đơn vị khác		641.810.736.717	249.876.060.316
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		517.689.327	18.916.247.301
30	<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>		<b>309.897.056.676</b>	<b>(51.780.597.398)</b>
	<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ		705.000.000.000	-
33	3. Tiền thu từ đi vay	VII.01	161.807.223.640	77.000.000.000
34	4. Tiền trả nợ gốc vay	VII.02	(171.886.145.821)	(89.740.230.004)
36	6. Cổ tức, lợi nhuận trả cho chủ sở hữu		(15.102.110.000)	-
40	<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>		<b>679.818.967.819</b>	<b>(12.740.230.004)</b>
50	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>		<b>373.294.269.251</b>	<b>68.943.150.450</b>
60	<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>		<b>166.915.306.383</b>	<b>97.972.155.933</b>
70	<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>		<b>540.209.575.634</b>	<b>166.915.306.383</b>



Nguyễn Thị Loan  
Người lập biểu

Hà Nội, ngày 06 tháng 02 năm 2022



Nguyễn Thị Thanh Hương  
Kế toán trưởng



Nguyễn Phúc Long  
Đại diện Pháp luật  
Chủ tịch HĐQT

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

### I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

#### 1 Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long hoạt động theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh số 010300446 ngày 27 tháng 7 năm 2001 và đăng ký thay đổi lần thứ 27 ngày 24 tháng 09 năm 2021 do Sở Kế hoạch đầu tư Thành phố Hà Nội cấp với số đăng ký kinh doanh mới là 0101164614.

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

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

TIG phân phối độc quyền các sản phẩm hàng gia dụng Hyundai trên toàn lãnh thổ Việt Nam, hướng tới lắp ráp sản phẩm tại Việt Nam tất cả các sản phẩm điện tử, điện gia dụng và dân dụng thương hiệu Hyundai. TIG hiện đang sở hữu độc quyền thương quyền, thương hiệu Hyundai Electronics tại Việt Nam.

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

#### 4. Chu kỳ kinh doanh thông thường

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

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

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

#### 6 Cấu trúc doanh nghiệp

##### 6.1 Các công ty con của công ty tính tại thời điểm 31/12/2021

Công ty	Nơi thành lập	Tỉ lệ sở hữu	Tỉ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty CP Đầu tư Thăng Long Phú Thọ	Hà Nội	60%	60%	Dịch vụ lưu trú; Bất động sản....
Công ty CP Điện Gió Thăng Long – Hướng Sơn 1	Quảng Trị	60%	60%	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật, sản xuất điện ...
Công ty CP Điện Gió Thăng Long – Hướng Sơn 2	Quảng Trị	60%	60%	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật, sản xuất điện ...

Công ty CP Đầu tư tòa nhà công nghệ xanh TIG-HDE	Hà Nội	94,92%	94,92%	Đầu tư BĐS, thi công xây dựng và kinh doanh VLXD
Công ty cổ phần Đầu tư PT Bất động sản và Năng lượng tái tạo Việt Nam	Hà Nội	95,71%	95,71%	Thương mại, thi công xây dựng.

## 6.2 Các công ty liên kết tại thời điểm 31/12/2021

Công ty	Nơi thành lập	Tỉ lệ sở hữu	Tỉ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty CP Đầu tư Thời Báo CK Việt Nam.	Hà Nội	26%	26%	Công thông tin điện tử, quảng cáo...
Công ty TNHH Điện tử và Hàng gia dụng Huyndai Việt Nam	Hà Nội	45%	45%	Lắp ráp, phân phối hàng điện tử
Công ty CP Đầu tư BĐS Hà Thành	Hà Nội	45,25%	46.25%	Đầu tư xây dựng
Công ty CP Đầu tư HDE Holding	Hà Nội	45%	45%	Đầu tư xây dựng, kinh doanh Bất động sản

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

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

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

## III CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

### 1 Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

### 3. Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính riêng của Công ty và Báo cáo tài chính của Công ty con do Công ty kiểm soát. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các Công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ các hoạt động của các Công ty này.

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

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

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

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

## VI CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

### 1 Công cụ tài chính

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

#### *Ghi nhận ban đầu*

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

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

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

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

#### *Giá trị sau ghi nhận ban đầu*

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

### 2 Các giao dịch bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

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

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

### **4. Lợi thế thương mại**

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

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

### **5 Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính**

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

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

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

#### **5.2 Chứng khoán kinh doanh**

Chứng khoán kinh doanh là chứng khoán do công ty nắm giữ cho mục đích kinh doanh tức là mua để bán lại. Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua cộng các chi phí

liên quan trực tiếp. Sau ghi nhận ban đầu, chứng khoán được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh. Dự phòng được lập khi giá thị trường của chứng khoán kinh doanh thấp hơn giá trị ghi sổ. Sau khi khoản dự phòng này được lập, nếu giá trị thị trường của chứng khoán kinh doanh tăng lên thì khoản dự phòng sẽ được hoàn nhập. Khoản dự phòng được hoàn nhập trong phạm vi không làm giá trị ghi sổ của các chứng khoán hiện có vượt quá giá trị ghi sổ khi giá định không có khoản dự phòng nào được ghi nhận.

### 5.3 Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

### 5.4 Các khoản cho vay

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

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

### 5.5 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

## 6 Nguyên tắc kế toán Nợ phải thu

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

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

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

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

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

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

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

#### **7 Nguyên tắc kế toán Hàng tồn kho**

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

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

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

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

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

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

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

#### **9. Nguyên tắc kế toán bất động sản đầu tư**

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 10 Nguyên tắc kế toán các khoản Chi phí trả trước

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

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

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

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

#### 11 Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả

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

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

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

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

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

#### 12 Nguyên tắc kế toán Chi phí phải trả

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

#### 13 Nguyên tắc kế toán Vốn chủ sở hữu

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

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

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

#### 14 Nguyên tắc kế toán Doanh thu

##### *Doanh thu bán hàng:*

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

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

#### ***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

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

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

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

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

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

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

#### ***Doanh thu hoạt động tài chính***

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

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

#### ***Thu nhập khác***

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

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

### **15 Nguyên tắc kế toán Giá vốn**

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

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

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

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

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

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

#### **16 Nguyên tắc kế toán Chi phí tài chính**

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

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

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

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

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

#### **18 Nguyên tắc kế toán Các khoản thuế**

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

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

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

**THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC**  
**V . KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

	<i>Đơn vị tính: đồng</i>	
	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>01 . TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN</b>		
Tiền mặt	25.567.027.637	20.496.981.427
Tiền gửi thanh toán	514.642.547.997	146.418.324.956
<b>Cộng</b>	<b>540.209.575.634</b>	<b>166.915.306.383</b>
<b>02 . PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG</b>		
<b>a/ Ngắn hạn</b>	<b>164.497.475.292</b>	<b>181.180.433.682</b>
Công ty CP TM và SX ĐT Hà Thành	8.659.416.493	48.455.820.386
Công ty Cổ phần Dây Cáp Điện HDE Việt Nam		6.878.588.272
Công ty CP Phân phối HDE		17.537.941.781
Công ty cổ phần Max Việt Nam	21.658.081.887	4.897.042.565
Lại Thu Huyện		15.238.689.600
Vũ Thị Phương Thảo		15.744.362.300
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN DỊCH VỤ VÀ ĐỊA ỐC AN VIỆT HOMES	7.996.036.067	
Lê Thị Hoa	23.000.000.000	
Lê Văn Đạt	20.532.000.000	19.400.000.000
Đỗ Thị Thanh Hương		32.000.000.000
Phạm Thị Thu Nga		8.600.000.000
Phải thu khách hàng BĐS	28.496.428.945	9.368.768.075
Các khách hàng khác	54.155.511.900	3.059.220.703
<b>b/Dài hạn</b>	<b>2.382.184.000</b>	<b>2.382.184.000</b>
Các khách hàng khác	2.382.184.000	2.382.184.000
<b>Cộng(a+b) (*)</b>	<b>166.879.659.292</b>	<b>183.562.617.682</b>
(*) <i>Chi tiết công nợ với các bên liên quan xem tại Thuyết minh VIII. 2.3</i>		
<b>03 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN</b>		
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>287.018.612.993</b>	<b>254.637.225.056</b>
Công ty CP TM Sản xuất và Đầu tư Hà Thành (ii)	124.082.808.675	136.975.456.983
Công ty CP Đầu tư Xây dựng- Kỹ thuật và Thương Mại Anh Phát	5.981.966.079	
Công ty CP Đầu tư và TM XNK Thủ Đô (iii)	107.500.000.000	107.500.000.000
Các nhà cung cấp khác	49.453.838.239	10.161.768.073
<b>b) Dài hạn</b>	<b>360.802.246.776</b>	<b>135.976.067.406</b>
Công ty CP Đầu tư HDE Holdings (i)	360.802.246.776	93.402.246.776
<b>Cộng(a+b) (*)</b>	<b>647.820.859.769</b>	<b>390.613.292.462</b>

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

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

#### 04 . PHẢI THU VỀ CHO VAY

Khoản mục	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn	6.500.000.000		8.500.000.000	
Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển nông nghiệp Hà Nội				
(1)	6.000.000.000			
Phạm Quang Tiến	500.000.000			
Phạm Thị Thu Nga			3.500.000.000	
Lại Thu Huyền (*)			5.000.000.000	
Các cá nhân khác (*)				
b) Dài hạn	14.386.066.687		17.984.786.687	
Cty CP ĐT Thời báo Chứng khoán Việt Nam	13.383.940.000		13.383.940.000	
Các cá nhân khác (*)			3.598.720.000	
Các Công ty khác (*)	1.002.126.687		1.002.126.687	
<b>Cộng(a+b)</b>	<b>20.886.066.687</b>		<b>26.484.786.687</b>	

(\* - Cho vay theo các hợp đồng cho vay tín chấp, kỳ hạn từ 6 tháng đến 18 tháng, lãi suất cho vay từ 7%-10%)

(1) Cho Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển nông nghiệp Hà Nội vay theo Hợp đồng thỏa thuận số 43/2021/HĐVT ngày 29/01/2021 số tiền 6 tỷ đồng, lãi suất 8%/ năm . Trả lãi cuối kỳ. Mục đích vay là Nộp tiền thuê đất tại chợ Cầu Diễn và đầu tư xây dựng Chợ Cầu Diễn. Nguồn tiền trả nợ là từ nguồn thu của các hộ kinh doanh đang thuê địa điểm tại Chợ Cầu Diễn.

Khoản mục	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>174.305.502.000</b>		<b>42.741.585.050</b>	
Tạm ứng	15.162.280.119		9.780.821.336	
Lãi dự thu	6.764.803.878		3.225.648.040	
Phí ủy thác đầu tư	7.863.378.368		2.835.808.698	
Ủy thác đầu tư(**)	142.003.188.000		25.358.900.000	
Đặt cọc	15.000.000		5.000.000	
Phải thu khác	2.496.851.635		1.535.406.976	
<b>b) Dài hạn</b>	<b>356.512.850.575</b>		<b>101.201.703.708</b>	
Đặt cọc	5.314.416.800		5.314.416.800	
Ủy thác đầu tư(**)	345.334.411.720		38.929.430.156	
Phải thu dài hạn khác			513.627.657	
Công ty CP Đầu tư tài chính Kim				
Lân	2.523.561.055		53.103.768.095	
Dự án Khu Nhà ở CBCNV Báo				
Kinh tế Đô thị	3.340.461.000		3.340.461.000	
<b>Cộng (a+b)</b>	<b>530.818.352.575</b>		<b>143.943.288.758</b>	

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

Chi tiết		Số cuối năm	Số đầu năm
<b>a) Ngắn hạn</b>		<b>52.089.000.000</b>	<b>25.248.900.000</b>
Hồ Văn Dũng Ủy thác mua cổ phiếu		7.973.000.000	5.498.900.000
Phạm Thị Kiên Ủy thác mua cổ phiếu		19.116.000.000	
Trần Đức Dũng Ủy thác mua cổ phiếu		25.000.000.000	
Lê Thị Hương			5.200.000.000
Trần Xuân Hòa			12.050.000.000
Nguyễn Quốc Khánh			2.500.000.000
<b>b) Dài hạn ( Ủy thác Mua Bất động sản)</b>		<b>45.235.524.360</b>	<b>38.673.812.100</b>
Vũ Ngọc Quân Ủy thác mua đất		18.000.000.000	
Bùi Thanh Sơn Ủy thác mua đất		22.800.000.000	
Lê Văn Đạt Ủy thác mua đất		14.000.000.000	
Nguyễn Thị Phương Ủy thác mua đất		21.000.000.000	
Phạm Thị Kiên Ủy thác mua đất		48.720.000	6.242.412.100
Hồ Văn Dũng Ủy thác mua đất		4.255.404.360	7.500.000.000
Vũ Thị Thanh Hải Ủy thác mua đất		2.500.000.000	4.000.000.000
Đỗ Thị Thanh Hương Ủy thác mua đất		2.200.000.000	6.700.000.000
Nguyễn Thị Hương Ủy thác mua đất		1.231.400.000	14.231.400.000
<b>Cộng (a+b)</b>		<b>138.124.524.360</b>	<b>63.922.712.100</b>

Khoản mục	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Nguyên vật liệu	845.849.536		1.594.856.781	
Công cụ dụng cụ	1.321.167.472		1.117.388.850	
Chi phí SXKD dở dang	227.762.994.934		192.397.312.291	

Hàng hóa	45.248.974.591	17.406.176.149
Hàng hóa bất động sản	22.066.928.784	24.016.868.000
<b>Cộng</b>	<b>297.245.915.317</b>	<b>236.532.602.071</b>

07 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC	Số cuối năm	Số đầu năm
a) Ngắn hạn	652.233.746	400.983.356
Chi phí trả trước khác	652.233.746	400.983.356
b) Dài hạn	14.240.362.279	10.025.437.578
Công cụ, dụng cụ, chi phí trả trước dài hạn khác	14.240.362.279	10.025.437.578
<b>Cộng (a + b)</b>	<b>14.892.596.025</b>	<b>10.426.420.934</b>

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

## 09 TĂNG GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

Khoản mục	Phần mềm
<u>Nguyên giá</u>	
Số đầu năm	445.790.000
Số cuối năm	945.790.000
<u>Hao mòn lũy kế</u>	
Số đầu năm	445.790.000
Tăng do trích khấu hao	
Số cuối năm	820.789.999
<u>Giá trị còn lại</u>	
Số đầu năm	
Số cuối năm	125.000.001

## 10 TĂNG GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

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

## 11 . TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

Khoản mục	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Chi phí SXKD dở dang	30.093.553.394		48.745.486.250	
Chi phí XD CB dở dang (i)	11.731.839.613		48.642.839.034	
<b>Cộng</b>	<b>41.825.393.007</b>		<b>97.388.325.284</b>	

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>		
(i) Trong đó				
<i>Dự án Khu sinh thái nghỉ dưỡng Vườn Vua</i>	<i>11.731.839.613</i>	<i>48.642.839.034</i>		
<b>12 . ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN(Xem Phụ lục số 02)</b>				
<b>13 . LỢI THẾ THƯƠNG MẠI</b>	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>		
Công ty CP Đầu tư Thăng Long Phú Thọ	585.000.000	2.925.000.000		
Công ty cổ phần Đầu tư PT Bất động sản và Năng lượng tái tạo Việt Nam	148.750.000.000			
Công ty CP Đầu tư tòa nhà công nghệ xanh TIG-HDE	101.398.313.333			
<b>Cộng</b>	<b>250.733.313.333</b>	<b>2.925.000.000</b>		
<b>14 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN</b>	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>		
a) Ngắn hạn	121.882.012.805	159.025.219.466		
Công ty CP TMSX và Đầu tư Hà Thành		1.083.897.660		
Công ty CP đầu tư và thương mại XNK Thủ Đức	28.153.166.897	59.800.120.842		
Công ty CP sản xuất và Xuất Nhập Khẩu Hà Nội	35.186.043.945	33.985.436.301		
Công ty CP TMĐT Ngôi nhà thế kỷ	977.476.060			
Đỗ Thị Thanh Hương		7.485.000.000		
Hồ Thị Hồng Nhung		9.717.000.000		
Nguyễn Thị Thu Phương		13.407.000.000		
Lại Thu Huyền		19.980.000.000		
Dương Mạnh Tuấn	7.992.000.000	3.596.400.000		
Các nhà cung cấp khác	49.573.325.903	9.970.364.663		
b) Dài hạn	1.349.311.948	1.349.311.948		
Các nhà cung cấp khác	1.349.311.948	1.349.311.948		
<b>Cộng (a+b)</b>	<b>123.231.324.753</b>	<b>160.374.531.414</b>		
<b>15 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC</b>	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>		
Ngắn hạn				
Công ty CP MBLAND INVEST (i)	20.000.000.000	90.000.000.000		
Cty CP ĐT và TM XNK Thủ Đức (ii)		14.580.278.825		
Khách hàng khác	211.082.581	90.260.000		
<b>Cộng</b>	<b>20.211.082.581</b>	<b>104.670.538.825</b>		
(i) Ứng trước theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 186/2019/HĐHTĐT về việc hợp tác đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật... thuộc một phần Khu du lịch sinh thái Vườn Vua.				
(ii) Ứng trước theo Hợp đồng Hợp tác đầu tư số 1010/2019/HĐ/TL-TTD về việc thi công xây dựng Nhà Biệt thự ven hồ thuộc Khu du lịch sinh thái Vườn Vua.				
<b>16 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC</b>				
<b>Chỉ tiêu</b>	<b>Số đầu năm</b>	<b>Số phải nộp</b>	<b>Số đã trả</b>	<b>Số cuối năm</b>
<b>THUẾ PHẢI NỘP</b>				
Thuế GTGT	5.249.738.888	84.998.655.074	77.177.847.745	13.070.546.216
Thuế TNDN	18.554.006.446	52.026.858.736	19.951.208.200	50.629.656.982
Thuế TNCN	652.750.965	2.133.681.491	1.558.572.387	1.227.860.069
Thuế, phí khác	2.724.472	39.602.446	42.326.918	
<b>Cộng</b>	<b>24.459.220.771</b>	<b>139.198.797.747</b>	<b>98.729.955.250</b>	<b>64.928.063.267</b>

	Số cuối năm	Số đầu năm		
<b>17 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ</b>				
a) Ngắn hạn	146.205.394.879	25.406.053.434		
Chi phí lãi vay	2.974.731.458	219.104.795		
Chi phí dự án Vườn Vua	143.230.663.421	25.186.948.639		
b) Dài hạn	293.203.661			
Tiền thuế đất	293.203.661	361.260.000		
<b>Cộng (a+b)</b>	<b>146.498.598.540</b>	<b>25.767.313.434</b>		
<b>18 . PHẢI TRẢ KHÁC</b>	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>		
Ngắn hạn		6.812.864		
Kinh phí công đoàn	67.412.573			
Bảo hiểm y tế	3.341.383			
Bảo hiểm xã hội	18.562.646.882	51.690.282.875		
Đặt cọc mua bán Bất động sản	16.856.484.134	6.207.026.133		
Phải trả, phải nộp khác	35.489.884.972	57.904.121.872		
<b>Cộng</b>				
<b>19 . VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (PHỤ LỤC 03)</b>				
<b>20 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN</b>	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>		
Ngắn hạn	83.722.822.616	104.705.714.414		
Dự án Vườn Vua	83.722.822.616	104.705.714.414		
Dài hạn	23.490.189.167	14.952.760.171		
Dự án Đại Mỗ	21.124.102.985	12.586.673.989		
Tòa nhà Viettel Quảng Ngãi	2.366.086.182	2.366.086.182		
<b>Cộng</b>	<b>107.213.011.783</b>	<b>119.658.474.585</b>		
<b>21 . VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>				
a) Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu (Phụ lục 04)				
b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu				
Danh sách cổ đông góp vốn	Tỉ lệ(%)	Số cuối năm	Tỉ lệ(%)	Số đầu năm
Vốn góp của các cổ đông	100	1.300.068.340.000	100	826.502.770.000
<b>Cộng</b>	<b>100</b>	<b>1.300.068.340.000</b>	<b>100</b>	<b>826.502.770.000</b>
c) Các giao dịch về Vốn chủ sở hữu		Năm nay	Năm trước	
Vốn góp đầu năm		909.153.040.000	826.502.770.000	
Vốn góp tăng trong năm		390.915.300.000		
Vốn góp giảm trong năm				
Vốn góp cuối năm		1.300.068.340.000	826.502.770.000	
d) Cổ phiếu		Số cuối năm	Số đầu năm	
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành		130.006.834	90.915.304	
Số lượng cổ phiếu đã chào bán ra công chúng		130.006.834	90.915.304	
Cổ phiếu phổ thông				
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		130.006.834	90.915.304	
Cổ phiếu phổ thông				
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành		10.000 đ/CP	10.000 đ/CP	

	Số cuối năm	Số đầu năm
e) Các Quỹ của doanh nghiệp		
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	<u>8.215.734.313</u>	<u>8.215.734.313</u>
<b>THUYẾT MINH BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC</b>		
<b>VI TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH</b>		
	Năm nay	Năm trước
<b>01 . DOANH THU</b>		
Hoạt động cung cấp dịch vụ, thương mại	440.090.992.748	289.369.804.920
Hoạt động KD Bất động sản	465.584.326.148	182.128.061.361
Cộng	<u>905.675.318.896</u>	<u>471.497.866.281</u>
<b>02 . CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU</b>		
Hàng bán bị trả lại		
Cộng		
<b>03 . DOANH THU THUẦN</b>		
Hoạt động cung cấp dịch vụ, thương mại	440.090.992.748	289.369.804.920
Hoạt động KD Bất động sản	465.584.326.148	182.128.061.361
Cộng	<u>905.675.318.896</u>	<u>471.497.866.281</u>
<b>04 . GIÁ VỐN</b>		
Hoạt động cung cấp dịch vụ, thương mại	460.694.170.666	262.150.836.382
Hoạt động KD Bất động sản	285.949.186.087	136.516.154.904
Cộng	<u>746.643.356.753</u>	<u>398.666.991.286</u>
<b>05 . DOANH THU TÀI CHÍNH</b>		
Lãi tiền gửi, tiền cho vay, phí UTĐT	96.590.229.437	6.203.255.541
Lãi chuyển nhượng cổ phần	85.710.000.000	53.750.000.000
Cộng	<u>182.300.229.437</u>	<u>59.953.255.541</u>
<b>06 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH</b>		
Chi phí lãi vay	7.008.584.540	3.278.728.879
Tặng/ Giám dự phòng tài chính		
Cộng	<u>7.008.584.540</u>	<u>3.278.728.879</u>
<b>07 . CHI PHÍ BÁN HÀNG</b>		
Chi phí tiền lương	172.491.106	130.056.400
Chi phí hoa hồng môi giới	31.399.655.857	8.492.608.321
Chi phí khác	-	5.093.827.137
Cộng	<u>31.572.146.963</u>	<u>13.716.491.858</u>

	Năm nay	Năm trước
<b>08 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP</b>		
Chi phí tiền lương	5.789.505.807	4.680.342.800
Chi phí khấu hao	1.602.675.113	1.358.592.220
Chi phí mua ngoài, chi phí bằng tiền khác	8.414.940.121	3.856.735.150
Lợi thế Thương mại phân bổ	4.442.086.667	2.340.000.000
<b>Cộng</b>	<b>20.249.207.708</b>	<b>12.235.670.170</b>
<b>09 . THU NHẬP KHÁC</b>		
Thu nhập khác	2.706.507.266	449.622.015
<b>Cộng</b>	<b>2.706.507.266</b>	<b>449.622.015</b>
<b>10 . CHI PHÍ KHÁC</b>		
Chi phí khác	4.552.543.261	2.803.536.197
<b>Cộng</b>	<b>4.552.543.261</b>	<b>2.803.536.197</b>
<b>11 CHI PHÍ THUẾ TNDN</b>		
Tổng thu nhập trước thuế	265.414.269.482	106.146.153.646
Các khoản điều chỉnh tăng(2)	844.268.750	6.049.611.198
Các khoản điều chỉnh giảm ( 3)	(15.241.946.892)	4.946.828.199
Tổng thu nhập tính thuế(4=1+2-3)	281.500.485.124	107.248.936.645
Thuế TNDN theo thuế suất phổ thông (5)	51.107.266.079	18.609.109.921
Thuế TNDN được miễn giảm, ưu đãi (30%)		2.421.144.121
Thuế TNDN hoãn lại	-	8.535.883
<b>Thuế TNDN hiện hành</b>	<b>51.107.266.079</b>	<b>18.600.574.038</b>
<b>12 . LÃI CƠ BẢN-LÃI SUY GIẢM TRÊN CP</b>		
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN(1)	214.307.003.403	87.528.507.842
Các điều chỉnh tăng hoặc giảm Lợi nhuận(2)		
Trích Quỹ KTPL(Tạm tính theo Kế hoạch)(3)		
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ	214.307.003.403	87.528.507.842
Cổ phiếu phổ thông lưu hành BQ trong kỳ(5)	130.006.834	82.650.270
Cổ phiếu phổ thông dự kiến phát hành thêm(6)		
Lãi cơ bản trên cổ phiếu(7=4:5)	1.648	1.059
Lãi suy giảm trên cổ phiếu(8=4/(5+6))	1.648	1.059
<i>(5) - Cổ phiếu lưu hành bình quân trong kỳ xem phụ lục số 07</i>		
<i>(6) - Tại thời điểm phát hành Báo cáo này, Công ty chưa tăng vốn bổ sung</i>		
<b>13 . CHI PHÍ SXKD THEO YẾU TỐ</b>		
Chi phí nguyên vật liệu	799.489.564	59.425.754.094
Chi phí nhân công	2.465.191.567	2.640.240.540
Chi phí khấu hao TSCĐ	732.742.921	4.346.193.569
Chi phí dịch vụ mua ngoài, bằng tiền khác	92.133.614.074	2.154.308.129
<b>Cộng</b>	<b>96.131.038.126</b>	<b>68.566.496.332</b>

14 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH	Giá trị ghi sổ kế toán	
	Số cuối năm	Số đầu năm
a) Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	540.209.575.634	166.915.306.383
Phải thu khách hàng	166.879.659.292	183.562.617.682
Phải thu khác	530.818.352.575	143.943.288.758
Phải thu về cho vay	20.886.066.687	26.484.786.687
Đầu tư tài chính	399.995.913.093	532.894.061.833
<b>Cộng</b>	<b>1.658.789.567.281</b>	<b>1.053.800.061.343</b>
b) Công nợ tài chính		
Các khoản vay và nợ thuê tài chính	41.207.223.640	51.286.145.821
Phải trả người bán	123.231.324.753	160.374.531.414
Chi phí phải trả	146.498.598.540	25.767.313.434
Phải trả khác	125.401.681.892	57.904.121.872
<b>Cộng</b>	<b>436.338.828.825</b>	<b>295.332.112.541</b>

**Quản lý rủi ro tài chính**

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

**Quản lý rủi ro lãi suất**

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

**Rủi ro tín dụng**

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

**Rủi ro thanh khoản**

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

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

Chỉ tiêu	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Tổng cộng
Số đầu năm			
Phải trả người bán	159.025.219.466	1.349.311.948	160.374.531.414
Chi phí phải trả	25.406.053.434	361.260.000	25.767.313.434
Phải trả khác	57.904.121.872		57.904.121.872
Vay và nợ thuê tài chính	40.000.000.000	11.286.145.821	51.286.145.821
<b>Cộng</b>	<b>282.335.394.772</b>	<b>12.996.717.769</b>	<b>295.332.112.541</b>

Chỉ tiêu	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Tổng cộng
<b>Số cuối năm</b>			
Phải trả người bán	121.882.012.805	1.349.311.948	123.231.324.753
Chi phí phải trả	146.205.394.879	293.203.661	146.498.598.540
Phải trả khác	35.489.884.972	89.911.796.920	125.401.681.892
Vay và nợ thuê tài chính		41.207.223.640	41.207.223.640
<b>Cộng</b>	<b>303.577.292.656</b>	<b>132.761.536.169</b>	<b>436.338.828.825</b>

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

1 . Số tiền thực vay trong năm		Kỳ này	Kỳ trước
Tiền vay theo các KU thông thường		161.807.223.640	35.000.000.000
<b>Cộng</b>		<b>161.807.223.640</b>	<b>35.000.000.000</b>
2 . Số tiền đã thực trả gốc vay		Kỳ này	Kỳ trước
Tiền trả nợ gốc vay theo các KU thông thường		171.886.145.821	39.649.605.002
<b>Cộng</b>		<b>171.886.145.821</b>	<b>39.649.605.002</b>

## VIII THÔNG TIN KHÁC

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

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

## 02 . NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ CÁC BÊN LIÊN QUAN

## 2.1 CÁC BÊN LIÊN QUAN

Tên công ty	Mối quan hệ
Cty cổ phần Đầu tư Thời Báo Chứng Khoán Việt Nam	Công ty liên kết
Công ty cổ phần Đầu tư HDE Holdings	Công ty liên kết
Cty TNHH Điện tử và Hàng gia dụng Hyundai Việt Nam	Công ty liên kết
Công ty cổ phần Đầu tư Tòa nhà Công nghệ xanh TIG- HDE	Công ty con

## 2.2 GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

## a) . Giao dịch bán

Tên công ty	Kỳ này	Kỳ trước
Công ty Cổ phần Phân phối HDE	-	18.754.479.915
Công ty CP Đầu tư Thời báo Chứng khoán Việt Nam	29.716.889	56.570.253
Công ty cổ phần Đầu tư HDE Holdings		
<b>Cộng</b>	<b>29.716.889</b>	<b>18.811.050.168</b>

## b) Giao dịch mua

Tên công ty	Nội dung	Kỳ này	Kỳ trước
Công ty CP Đầu tư HDE Holdings	Thi công Xây lắp		
<b>Cộng</b>			

## c) Giao dịch cho vay

Tên công ty	Mối quan hệ	Kỳ này	Kỳ trước
-------------	-------------	--------	----------

Công ty CP Đầu tư Thời báo			340.000.000
Chứng khoán Việt Nam	Công ty liên kết		340.000.000
<b>Cộng</b>			<b>340.000.000</b>

**2.3 . SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

**a) . Nợ phải thu**

Tên công ty	Mối quan hệ	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty CP Đầu tư HDE Holdings	Công ty liên kết	480.788.116	223.997.702
Công ty CP Đầu tư Thời báo Chứng khoán Việt Nam	Công ty liên kết	192.165.189	730.748.717
<b>Cộng</b>		<b>672.953.305</b>	<b>954.746.419</b>

**b) . Ứng trước cho người bán**

Tên công ty	Mối quan hệ	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty CP Đầu tư HDE Holdings	Công ty liên kết	360.802.246.776	123.460.044.116
Công ty CP đầu tư phát triển BĐS và năng lượng tái tạo VN	Công ty con	43.500.000.000	
<b>Cộng</b>		<b>404.302.246.776</b>	<b>123.460.044.116</b>

**c) Nợ phải thu về cho vay**

Tên công ty	Mối quan hệ	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty CP Đầu tư Thời báo			
Chứng khoán Việt Nam	Công ty liên kết	13.383.940.000	10.733.940.000
<b>Cộng</b>		<b>13.383.940.000</b>	<b>10.733.940.000</b>

**3 . Thu nhập Bộ phận quản lý**

	Kỳ này	Kỳ trước
Thu nhập Ban Giám đốc và HĐQT	575.593.900	301.211.450
Thu nhập Ban Kiểm soát	24.000.000	24.000.000
<b>Cộng</b>	<b>599.593.900</b>	<b>325.211.450</b>

**4 . BÁO CÁO BỘ PHẬN (Phụ lục 05)**

**5 . ẢNH HƯỞNG CỦA VIỆC GHI NHẬN DOANH THU MỘT LẦN (Phụ lục 06)**

**6 . SỐ LIỆU SO SÁNH**

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính Hợp nhất cho năm tài chính 2020 đã được kiểm toán và báo cáo tài chính hợp nhất quý 4 năm 2020.



Nguyễn Thị Loan

Người lập biểu

Hà Nội, ngày 06 tháng 02 năm 2022



Nguyễn Thị Thanh Hương

Kế toán trưởng



Nguyễn Phúc Long

Đại diện Pháp luật

Chủ tịch HĐQT

08. TĂNG GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

PHỤ LỤC SỐ 01  
Đơn vị tính: VND

TT	Chi tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, quản lý	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Tổng cộng tài sản cố định hữu hình
<b>I</b>	<b>Nguyên giá TSCĐ</b>						
1	Số đầu năm	74.581.406.294	1.253.529.806	17.818.886.635	941.401.709	1.027.479.412	95.622.703.856
2	Tăng trong năm - Do mua sắm, xây mới	6.054.427.758	147.236.400	8.141.235.182 7.952.778.182			14.342.899.340 7.952.778.182
3	Giảm trong năm - Do phân loại			1.289.495.000			1.289.495.000
4	Số cuối kỳ	80.635.834.052	1.400.766.206	24.670.626.817	941.401.709	1.027.479.412	108.676.108.196
<b>II</b>	<b>Hao mòn TSCĐ</b>						
1	Số đầu năm	16.144.728.832	649.959.071	12.701.789.399	770.814.165	804.179.008	31.071.470.475
2	Tăng trong năm - Do trích khấu hao TSCĐ - Do phân loại	3.049.464.576	20.078.545	1.666.934.288	8.000.000	101.298.253	4.845.775.662
3	Giảm trong năm - Do phân loại	3.049.464.576	20.078.545	1.666.934.288	8.000.000	101.298.253	4.845.775.662
4	Số cuối kỳ	19.194.193.408	670.037.616	13.079.228.685	778.814.165	905.477.261	34.627.751.135
<b>III</b>	<b>Giá trị còn lại</b>						
1	Số đầu năm	58.436.677.462	603.570.735	5.117.097.236	170.587.544	223.300.404	64.551.233.381
2	Số cuối kỳ	61.441.640.644	730.728.590	11.591.398.132	162.587.544	122.002.151	74.048.357.061

Khoản mục đầu tư	Số cuối kỳ		Số đầu năm		PHỤ LỤC SỐ 02
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng	
<b>I ĐẦU TƯ NGẮN HẠN</b>					
Đầu tư cổ phiếu					
<b>II ĐẦU TƯ DÀI HẠN</b>					
1 Đầu tư vào công ty liên kết	391.400.000.000		390.343.221.327	-	488.241.370.067
1.1 Công ty cổ phần Đầu tư Thời báo Chứng khoán Việt Nam	2.600.000.000		2.600.000.000		2.626.725.041
1.2 Cty TNHH Điện tử và Hàng gia dụng Hyundai Việt Nam	54.000.000.000		54.000.000.000		54.035.424.787
1.3 Công ty cổ phần Đầu tư Tòa Nhà Công nghệ Xanh TIG-HDE					102.615.666.954
1.4 Công ty cổ phần Phân phối HIDE					60.966.328.563
1.5 Công ty CP Đầu tư Bất động sản Hà Thành	108.000.000.000		106.943.221.327		108.156.628.424
1.6 Công ty cổ phần Đầu tư HDE Holdings	226.800.000.000		226.800.000.000		159.840.596.298
2 Góp vốn vào đơn vị khác	9.733.779.231	(81.087.465)	9.652.691.766	(81.087.465)	44.652.691.766
Công ty Đầu tư Phát triển Bất động sản và Năng lượng tái tạo Việt Nam					35.000.000.000
2.1 Công ty CP Đầu tư Phát triển Đô thị Sinh thái Vân Trì	9.733.779.231	(81.087.465)	9.652.691.766	(81.087.465)	9.652.691.766
2.2 Công ty CP Đầu tư Phát triển Đô thị Sinh thái Vân Trì	401.133.779.231	(81.087.465)	399.995.913.093	(81.087.465)	532.894.061.833
<b>Cộng (1+2)</b>					

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

Tầng 8 - Tháp B, Tòa nhà Sông Đà, Đường Phạm Hùng

Phường Mỹ Đình 1, Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội

Báo cáo tài chính hợp nhất  
Quý 4 năm 2021

CHỈ TIÊU	Số cuối kỳ		Số đầu năm		Số có khả năng trả
	Giá trị	Số có khả năng trả	Vay vào	Trả nợ vay	
<b>19 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH</b>					<b>PHỤ LỤC SỐ 03</b>
<b>a) VAY NGẮN HẠN</b>					
Nợ dài hạn đến hạn trả					
Ngân hàng Vietbank (1)			40.000.000.000	80.000.000.000	40.000.000.000
Ngân hàng VietBank (3)			40.000.000.000	80.000.000.000	40.000.000.000
<b>b) VAY DÀI HẠN</b>					
Ngân hàng Tienphongbank (2)	41.207.223.640	41.207.223.640	102.460.000.000	72.538.922.181	11.286.145.821
Ngân hàng VietBank (3)	60.000.000	60.000.000		176.145.821	236.145.821
Vay cá nhân (4)	41.147.223.640	41.147.223.640	102.460.000.000	63.312.776.360	9.050.000.000
<b>Cộng (a+b)</b>	<b>41.207.223.640</b>	<b>41.207.223.640</b>	<b>142.460.000.000</b>	<b>152.538.922.181</b>	<b>51.286.145.821</b>

(1) Tiền vay theo Hợp đồng tín dụng số PGDTHO.DN.01200619 với Ngân hàng TMCP Việt Nam thương tín (Vietbank) - CN Hà Nội; mục đích vay để bổ sung vốn lưu động sản xuất kinh doanh thiết bị điện gia dụng và vật liệu xây dựng, thời hạn vay 6 tháng, lần đầu tiên ngày 20/12/2019; lãi suất tại thời điểm giải ngân 9,5%/tháng.

(2) Hợp đồng cho vay số 133/2015/HĐTD/TPBANK.THNC và Khế ước nhận nợ số 01; Hợp đồng cho vay số 135/2017/HĐTD/THNC/01; Hợp đồng cho vay số 135/2017/HĐTD/THNC/02. Mục đích vay: Mua phương tiện vận tải. Lãi suất điều chỉnh 03 tháng/lần. Tài sản đảm bảo: các xe ô tô, kỳ hạn vay 48 - 60 tháng, nợ gốc được trả hàng tháng, tiền lãi được trả 01 lần/tháng và

(3) Tiền vay theo Hợp đồng tín dụng số PGDTHO.DN.02220117 và Hợp đồng tín dụng số PGDTHO.CN.01231217 với Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương tín (Vietbank) - CN Hà Nội; mục đích vay: thực hiện các dự án của Công ty, thời hạn vay 43 tháng, hoàn trả gốc vay chia 6 lần, mỗi lần cách nhau 6 tháng, lần đầu tiên ngày 24/9/2018; lãi suất tại thời điểm giải ngân 9,5%/tháng và được điều chỉnh 3 tháng/lần bằng lãi suất tiền gửi huy động thời hạn 13 tháng + biên độ 4,5%/năm;

(4) Các hợp đồng vay cá nhân lãi suất từ 8,5% đến 11,2%

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ THĂNG LONG**  
 Tầng 8 - Tháp B, Tòa nhà Sóng Đà, Đường Phạm Hùng  
 Phường Mỹ Đình 1, Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội

Báo cáo tài chính hợp nhất  
 Quý 4 năm 2021

**21. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

a) Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

Chỉ tiêu	Vốn góp của chủ sở hữu	Quý Đầu tư Phát triển	Quý Khác của Chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
<b>Năm trước</b>						
1. Số dư đầu năm	826.502.770.000	7.150.700.951	1.065.033.362	137.780.376.240	244.867.499.347	1.217.366.379.900
2. Số tăng trong năm	82.650.270.000	-	-	72.831.156.039	14.697.351.803	170.178.777.842
- Tăng do lãi				72.831.156.039	14.697.351.803	87.528.507.842
- Tăng vốn trong năm	82.650.270.000					82.650.270.000
- Tăng do hợp nhất						-
3. Số giảm trong năm	-	-	-	83.130.270.000	-	83.130.270.000
- Phân phối lợi nhuận				83.130.270.000		83.130.270.000
- Giảm do hợp nhất						-
4. Số cuối kỳ	909.153.040.000	7.150.700.951	1.065.033.362	127.481.262.279	259.564.851.150	1.304.414.887.742
<b>Năm nay</b>						
1. Số dư đầu năm	909.153.040.000	7.150.700.951	1.065.033.362	127.481.262.279	259.564.851.150	1.304.414.887.742
2. Số tăng trong năm	405.915.300.000	-	-	204.510.913.929	192.988.089.474	803.414.303.403
- Lãi năm nay				204.510.913.929	9.796.089.474	214.307.003.403
- Tăng vốn trong năm	390.915.300.000				183.192.000.000	574.107.300.000
- Thặng dư vốn cổ phần	15.000.000.000					15.000.000.000
3. Số giảm trong năm	-	-	-	99.608.326.020	-	99.608.326.020
-Giảm do hợp nhất				8.693.026.020		8.693.026.020
- Giảm do chia cổ tức				90.915.300.000		90.915.300.000
4. Số cuối kỳ	1.315.068.340.000	7.150.700.951	1.065.033.362	232.383.850.188	452.552.940.624	2.008.220.865.125

VIII. 04 - BÁO CÁO BỘ PHẬN

PHỤ LỤC SỐ 05  
Đơn vị tính: đồng

a) Báo cáo theo lĩnh vực kinh doanh

TT	Kỳ này	Kinh doanh Bất động sản	Thương mại	Dịch vụ khác	Tổng bộ phận đã báo cáo	Loại trừ	Tổng cộng toàn DN
1	Doanh thu thuần bán hàng ra bên ngoài	465.584.326.148	424.146.354.831	15.944.637.917	905.675.318.896		905.675.318.896
2	Doanh thu thuần bán hàng cho các bộ phận khác			0	0		0
3	Khấu hao và chi phí phân bổ	319.558.989.880	422.694.170.666	13.190.196.207	755.443.356.753		755.443.356.753
4	Khấu hao và chi phí không phân bổ						0
5	Tổng cộng chi phí(3+4)	319.558.989.880	422.694.170.666	13.190.196.207	755.443.356.753		755.443.356.753
6	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	146.025.336.268	1.452.184.165	2.754.441.710	150.231.962.143		150.231.962.143
7	Tổng chi phí đã phát sinh mua sắm TSCĐ không phân bổ						7.952.778.182
8	Nợ phải trả bộ phận không phân bổ						1.002.224.997.550

b) Báo cáo theo khu vực địa lý

TT	Kỳ này	Hà Nội	Phụ Thọ	Quảng Trị	Tổng bộ phận đã báo cáo	Điều chỉnh	Tổng cộng toàn DN
1	Doanh thu thuần bán hàng ra bên ngoài	547.503.462.777	354.871.856.119		902.375.318.896		902.375.318.896
2	Tổng chi phí đã phát sinh mua sắm TSCĐ	7.952.778.182	10.586.141.341		18.538.919.523		18.538.919.523
3	Tài sản bộ phận	2.572.551.053.198	1.678.774.693.017	55.307.942	4.251.381.054.157	2.196.954.612.330	2.054.426.441.827

Đơn vị tính: đồng

**VIII.05. TỔNG HỢP ẢNH HƯỞNG CỦA VIỆC GHI NHẬN DOANH THU - GIÁ VỐN  
 HOẠT ĐỘNG CHO THUÊ BẤT ĐỘNG SẢN 1 LẦN**

Năm 2021

Phụ lục số: 06

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	KQKD Năm 2021	Giá trị phân bổ cho KQKD năm nay	Tổng cộng
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	905.675.318.896	62.448.936.170	968.124.255.066
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	0		0
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp DV	905.675.318.896	62.448.936.170	968.124.255.066
4. Giá vốn hàng bán	746.643.356.753	54.887.420.791	801.530.777.544
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp DV	159.031.962.143	7.561.515.379	166.593.477.522
6. Doanh thu hoạt động tài chính	182.300.229.437		182.300.229.437
7. Chi phí tài chính	7.008.584.540		7.008.584.540
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	25.934.781.876		25.934.781.876
Lãi lỗ từ Công ty liên doanh liên kết	(15.241.946.892)		(15.241.946.892)
8. Chi phí bán hàng	31.572.146.963		31.572.146.963
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	20.249.207.708		20.249.207.708
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	267.260.305.477	7.561.515.379	274.821.820.856
11. Thu nhập khác	2.706.507.266		2.706.507.266
12. Chi phí khác	4.552.543.261		4.552.543.261
13. Lợi nhuận khác	(1.846.035.995)	0	(1.846.035.995)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	265.414.269.482	7.561.515.379	272.975.784.861
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51.107.266.079	1.512.303.076	52.619.569.155
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	0	0	0
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	214.307.003.403	6.049.212.303	220.356.215.707

Năm 2020 Công ty đã kết thúc các thỏa thuận đối với hoạt động cho thuê dài hạn 50 năm thu tiền một lần. Theo đó, các bên dù kết thúc hoạt động thuê trước thời hạn nhưng đều thống nhất không thu lại số tiền tương ứng với các năm chưa thuê đã trả