

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

(đã được kiểm toán)



NỘI DUNG

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	6 - 9
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	10
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	11
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	12 - 39

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

THÔNG TIN CÔNG TY

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

Hội đồng Quản trị	Chức vụ	Thông tin bổ sung
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 Tổng Giám đốc	Chức vụ	Thông tin bổ sung
Ông Hồ Ngọc Hải	Quyền Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Minh Quân	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Đào Thị Thanh	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Mạnh Đức	Phó Tổng Giám đốc	Bỏ nhiệm ngày 15/09/2021
Bà Phạm Công Phong	Nguyên Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 15/09/2021

Ban Kiểm soát	Chức vụ	Thông tin bổ sung
Bà Nguyễn Thị Ánh Tuyết	Trưởng Ban Kiểm soát	Bỏ nhiệm ngày 29/04/2021
Bà Nguyễn Thị Kim Oanh	Nguyên Trưởng Ban Kiểm soát	Miễn nhiệm ngày 29/04/2021
Ông Trần Xuân Đại Thắng	Thành viên Ban Kiểm soát	
Bà Hồ Thị Thu Hà	Thành viên Ban Kiểm soát	

Trụ sở đăng ký Tầng 8 – Tháp B, Tòa Nhà Sông Đà, Đường Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 1, Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội

Công ty Kiểm toán Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam

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

Ban Tổng 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 năm tài chính kết thúc cùng ngày. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ THĂNG LONG

Tầng 8 – Tháp B, Tòa Nhà Sông Đà, Đường Phạm Hùng,
Phường Mỹ Đình 1, Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội

- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính 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 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 Tổng 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 trước của Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính 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. Ban Tổng 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 Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020//TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Chúng tôi phê duyệt Báo cáo tài chính Hợp nhất đính kèm, Báo cáo tài chính Hợp nhất đã phản ánh trung thực và 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 năm tài chính 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.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Nguyễn Phúc Long
Đại diện pháp luật
Chủ tịch Hội đồng quản trị
Hà Nội, ngày 06 tháng 02 năm 2022

Số: 397/BCKT/TC/NV8

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Các Cổ đông, Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc
Công ty cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng long**

Báo cáo kiểm toán về Báo cáo tài chính hợp nhất

Chúng tôi đã thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long lập ngày 06/02/2022, từ trang 6 đến trang 39 kèm theo, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2021, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất đã được Ban Tổng Giám đốc phê duyệt.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty theo 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả kiểm toán của chúng tôi, chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực, hợp lý xét trên khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.



Mai Quang Hiệp

Phó Tổng Giám đốc

Số Giấy Chứng nhận ĐKHN kiểm toán :

1320 – 2018 - 126 - 1

Thay mặt và đại diện cho

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ THẨM ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM (AVA)

Hà Nội, Ngày 30 tháng 03 năm 2022

Trần Thị Chúc

Kiểm toán viên

Số Giấy Chứng nhận ĐKHN kiểm toán :

3278 – 2020 - 126 - 1

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
				ĐVT: Đồng
				Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		1.470.883.625.467 ✓	890.960.287.734 ✓
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	V.01	540.209.575.634 ✓	166.915.306.383
111	1. Tiền		125.209.575.634	166.915.306.383
112	2. Các khoản tương đương tiền		415.000.000.000 ✓	
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	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	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		640.414.760.212 ✓	487.059.243.788 ✓
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	V.02	164.428.067.167 ✓	181.180.433.682
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	V.03	257.034.055.703 ✓	254.637.225.056 ✓
134	4. Phải thu theo tiến độ HỖXD			
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	212.452.637.342 ✓	42.741.585.050 ✓
137	7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)			
139	8. Tài sản thiếu chờ xử lý			
140	IV. Hàng tồn kho	V.06	289.517.985.364 ✓	236.532.602.071 ✓
141	1. Hàng tồn kho		289.517.985.364 ✓	236.532.602.071 ✓
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)			
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		741.304.257 ✓	453.135.492
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	V.07	652.233.746 ✓	400.983.356 ✓
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		65.118.131	52.152.136
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	V.15	23.952.380	
154	4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu chính phủ			
155	5. Tài sản ngắn hạn khác			
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		2.047.670.908.237 ✓	966.074.479.877 ✓
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		1.264.894.407.804 ✓	257.544.741.801 ✓
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	333.314.422.461 ✓	135.976.067.406 ✓
214	4. Phải thu nội bộ dài hạn			
215	5. Phải thu về cho vay dài hạn	V.04	14.387.374.055 ✓	17.984.786.687 ✓
216	6. Phải thu dài hạn khác	V.05	914.810.427.288 ✓	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	II. Tài sản cố định		74.012.607.062 ✓	64.551.233.381 ✓
221	1. Tài sản cố định hữu hình	V.08	74.012.607.062 ✓	64.551.233.381 ✓
222	- Nguyên giá		108.640.358.197 ✓	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		
228	- Nguyên giá		945.790.000 ✓	445.790.000 ✓
229	- Giá trị hao mòn lũy kế(*)		(945.790.000)	(445.790.000)
230	III. Bất động sản đầu tư	V.10		
231	- Nguyên giá		38.425.986.090 ✓	38.425.986.090 ✓
232	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(38.425.986.090)	(38.425.986.090)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	V.11	41.861.143.007 ✓	97.388.325.284 ✓
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		11.767.589.613	48.642.839.034
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	V.12	405.413.918.351	532.894.061.833 ✓
251	1. Đầu tư vào công ty con		-	-
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh		395.761.226.585 ✓	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	V.12		
260	VI. Tài sản dài hạn khác		261.488.832.013 ✓	13.696.117.578 ✓
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	247.248.469.734 ✓	2.925.000.000 ✓
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		3.518.554.533.704 ✓	1.857.034.767.611 ✓

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
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		1.509.560.916.269	552.619.879.869
310	I. Nợ ngắn hạn		659.565.781.582	524.670.401.929
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	V.14	123.785.315.641	159.025.219.466
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	V.15	168.655.341.978	104.670.538.825
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	V.16	65.436.615.536	24.459.220.771
314	4. Phải trả người lao động		2.629.005.517	2.013.074.902
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	V.17	95.594.291.155	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.18	86.171.679.617	104.705.714.414
319	9. Phải trả ngắn hạn khác	V.19	110.908.581.893	57.904.121.872
320	10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	V.20		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			
330	II. Nợ dài hạn		849.995.134.687	27.949.477.940
331	1. Phải trả người bán dài hạn	V.14	1.349.311.948	1.349.311.948
332	2. Người mua trả tiền trước dài hạn	V.15	185.002.429.911	
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.18	23.490.189.167	14.952.760.171
337	7. Phải trả dài hạn khác	V.19	639.800.000.000	
338	8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	V.20	60.000.000	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		2.008.993.617.435 ✓	1.304.414.887.742
410	I. Vốn chủ sở hữu	V.21	2.008.993.617.435	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		231.455.549.332 ✓	127.481.262.279
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		36.565.962.279	54.650.106.240
421b	- LNST chưa phân phối kỳ này		194.889.587.053	72.831.156.039
422	12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản			
429	13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		454.253.993.790 ✓	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		3.518.554.533.704 ✓	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

BÁO CÁO
KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Năm 2021

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ	VI.01	906.312.821.134 ✓	471.497.866.281
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	VI.02		
10	3. Doanh thu thuần bán hàng, cung cấp d/vụ	VI.03	906.312.821.134 ✓	471.497.866.281
11	4. Giá vốn hàng bán	VI.04	744.954.617.139	398.666.991.286 ✓
20	5. Lợi nhuận gộp bán hàng, cung cấp d/vụ		161.358.203.995 ✓	72.830.874.995
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	VI.05	179.437.795.669	59.953.255.541
22	7. Chi phí tài chính	VI.06	7.008.331.288 ✓	3.278.728.879
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		7.008.331.288 ✓	3.248.613.965
24	8. Phần lãi (lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết		(19.321.743.480) ✓	4.946.828.199
25	8. Chi phí bán hàng	VI.07	30.470.283.702 ✓	13.716.491.858
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	VI.08	20.198.388.391 ✓	12.235.670.170
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động KD		263.797.252.803 ✓	108.500.067.828
31	11. Thu nhập khác	VI.09	803.368.737 ✓	449.622.015
32	12. Chi phí khác	VI.10	2.649.404.733 ✓	2.803.536.197
40	13. Lợi nhuận khác		(1.846.035.996) ✓	(2.353.914.182)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		261.951.216.807 ✓	106.146.153.646
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	VI.11	55.673.624.941 ✓	18.609.109.921
52	16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	VI.11	745.680.000 ✓	8.535.883
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		205.531.911.866 ✓	87.528.507.842
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		194.889.587.053 ✓	72.831.156.039
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông KKS		10.642.324.813 ✓	14.697.351.803
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	VI.12	1.899	881
71	19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	VI.12	1.899	881

(Signature)

Nguyễn Thị Loan
Người lập biểu

Hà Nội, ngày 06 tháng 02 năm 2022

(Signature)

Nguyễn Thị Thanh Hương
Kế toán Trưởng



Nguyễn Phúc 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
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		261.951.216.807	106.146.153.646
	2. Điều chỉnh cho các khoản		(158.445.578.100)	(48.515.520.533)
02	- Khấu hao TSCĐ và BĐS đầu tư		4.845.775.660	10.765.834.327
03	- Các khoản dự phòng		-	(30.114.914)
05	- (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư		(170.299.685.048)	(62.529.968.825)
06	- Chi phí lãi vay		7.008.331.288	3.278.728.879
07	- Các khoản điều chỉnh khác			
08	3. Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		103.505.638.707	57.630.633.113
09	- (Tăng)/giảm các khoản phải thu		(245.313.416.506)	(102.575.778.493)
10	- (Tăng)/giảm hàng tồn kho		3.596.551.126	(91.550.874.516)
	- Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kê lãi			
11	vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)		927.312.314.979	308.542.528.055
12	- (Tăng)/giảm chi phí trả trước		(4.465.017.052)	(4.937.674.933)
14	- Tiền lãi vay đã trả		(10.574.084.712)	(3.549.381.243)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(20.026.631.753)	(29.959.777.998)
17	- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh		(89.008.000)	(135.696.133)
20	Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh		753.946.346.789	133.463.977.852
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
21	1. Tiền chi mua sắm, XD TSCĐ và các tài sản dài hạn		(13.908.549.341)	(31.634.167.377)
22	2. Tiền thu từ nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác		300.000.000	-
23	3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác		(724.375.562.000)	(288.938.737.638)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán công cụ nợ của đơn vị khác		357.879.143.699	249.876.060.316
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(657.237.500.000)	-
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		130.000.000.000	
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		112.916.535.925	18.916.247.301
30	Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư		(794.425.931.717)	(51.780.597.398)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ		465.000.000.000	
33	3. Tiền thu từ đi vay	VII.01	70.000.000.000	77.000.000.000
34	4. Tiền trả nợ gốc vay	VII.02	(121.226.145.821)	(89.740.230.004)
36	6. Cổ tức, lợi nhuận trả cho chủ sở hữu		-	
40	Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính		413.773.854.179	(12.740.230.004)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		373.294.269.251	68.943.150.450
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		166.915.306.383	97.972.155.933
61	Ảnh hưởng của thay đổi TG hối đoái quy đổi ngoại tệ			
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm		540.209.575.634	166.915.306.383



Nguyễn Thị Loan

Người lập biểu

Hà Nội, ngày 06 tháng 02 năm 2022



Nguyễn Thị Thanh Hương

Kế toán Trưởng



Nguyễn Phước Hưng

Đại diện Pháp luật

Chủ tịch HĐQT

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính 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 0101164614. Đăng ký lần đầu ngày 27 tháng 7 năm 2001 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp. Đăng ký thay đổi lần thứ 27 ngày 24 tháng 09 năm 2021.

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.

3. 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

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

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

5. Cấu trúc doanh nghiệp

5.1. 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
1/Công ty CP Đầu tư Thăng Long Phú Thọ	Phú Thọ	60%	60%	Dịch vụ lưu trú; Bất động sản....
2/Công ty CP Điện gió Thăng Long - Hướng Sơn 1	Quảng Trị	40%	60%	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật, sx điện,...
3/Công ty CP Điện gió Thăng Long - Hướng Sơn 2	Quảng Trị	40%	60%	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật, sx điện,...
4/Công ty Cổ phần Đầu tư Tòa Nhà Công nghệ Xanh TIG-HDE	Hà Nội	94,92%	94,92%	Đầu tư BĐS, thi công xây dựng, kinh doanh VLXD
5/Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản và Năng lượng Tái tạo Việt Nam	Hà Nội	95,71%	95,71%	Thương mại, thi công xây dựng

5.2. 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
1/Công ty CP Đầu tư Thời Báo Chứng khoán Việt Nam.	Hà Nội	26%	26%	Công thông tin điện tử, quảng cáo...
2/Công ty TNHH Điện tử và Hàng gia dụng Hyundai Việt Nam	Hà Nội	45%	45%	Lắp ráp, phân phối hàng điện tử
3/Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Hà Thành	Hà Nội	46,25%	46,25%	Đầu tư Xây dựng
4/Công ty Cổ phần Đầu tư HDE Holdings	Hà Nội	45%	45%	Đầu tư Xây dựng, kinh doanh BĐS

6. Tuyên bố về khả năng so sánh

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 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính Hướng dẫn Chế độ kế toán Doanh nghiệp; Thông tư 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính Hướng dẫn lập và trình bày Báo cáo Tài chính hợp nhất; 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 75/2015/TT-BTC ngày 18/05/2015 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung Điều 128 Thông tư 200/2014/TT-BTC.

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 không kiểm soát 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.

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 của các công ty liên kết được sử dụng để lập Báo cáo hợp nhất là Báo cáo tài chính chưa được kiểm toán.

IV. 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. 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.

3. 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

4. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

4.1. Đầu tư vào công ty con, công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào công ty con, Công ty liên kết mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc. Các khoản phân phối lợi nhuận mà công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các công ty con.

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này. Kết quả hoạt động kinh doanh, tài sản và công nợ của các công ty liên kết được hợp nhất trong báo cáo tài chính theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Các khoản góp vốn liên kết được trình bày trong Bảng cân đối kế toán theo giá gốc được điều chỉnh theo những thay đổi trong phần vốn góp của Công ty vào phần tài sản thuần của công ty liên kết sau ngày mua khoản đầu tư. Các khoản lỗ của công ty liên kết vượt quá khoản góp vốn của Công ty tại công ty liên kết đó (bao gồm bất kể các khoản góp vốn dài hạn mà về thực chất tạo thành đầu tư thuần của Công ty tại công ty liên kết đó) không được ghi nhận. Trong trường hợp một công ty thành viên của Công ty thực hiện giao dịch với một công ty liên kết với Công ty, lãi/lỗ chưa thực hiện tương ứng với phần góp vốn của Công ty vào công ty liên kết, được loại trừ khỏi báo cáo tài chính hợp nhất.

4.2. 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.

4.3. Các khoản cho vay

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

4.4. 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.

4.5 Dự phòng tổn thất đầu tư tài chính

Dự phòng tổn thất đầu tư tài chính được trích lập theo quy định tại Thông tư số 48/2019TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 08/08/2019.

5. Nguyên tắc kế toán Nợ phải thu

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

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

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

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

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho từng khoản phải thu khó đòi căn cứ theo quy định tại Thông tư số 48/2019TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 08/08/2019.

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.

6. 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.

Dự phòng hàng tồn kho được trích lập theo quy định tại Thông tư số 48/2019TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 08/08/2019.

7. 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.

8. Nguyên tắc kế toán bất động sản đầu tư

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.

BSDĐT 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.

9. 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.

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.

10. Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả

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

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

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

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

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

11. 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.

12. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản 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 hóa) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hóa), bao gồm các khoản lãi tiền vay, phân bổ các khoản chiết khấu hoặc phụ trội khi phát hành trái phiếu, các khoản chi phí phụ phát sinh liên quan tới quá trình làm thủ tục vay. Đối với khoản vay hợp nhất phục vụ việc xây dựng TSCĐ, BĐSĐT, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng;

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 bán bất động sản

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân 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;
- 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 chi phí giá vốn hàng bán không được coi là chi phí tính thuế TNDN theo quy định của Luật thuế nhưng có đầy đủ hóa đơn chứng từ và đã hạch toán đúng theo Chế độ kế toán Công ty không ghi giảm chi phí kế toán mà chỉ điều chỉnh trong quyết toán thuế TNDN để làm tăng số thuế TNDN phải nộp.

16. Nguyên tắc kế toán Chi phí tài chính

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

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

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

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

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

18. Nguyên tắc kế toán Các khoản thuế

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

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

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

THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC

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

Đơn vị tính: đồng

	Số cuối năm	Số đầu năm
01 . TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN		
Tiền mặt	25.569.267.560	20.496.981.427
Tiền gửi thanh toán	99.640.308.074	146.418.324.956
Tiền và tương đương tiền	415.000.000.000	
Cộng	540.209.575.634	166.915.306.383
02 . PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG		
a/ Ngắn hạn	164.428.067.167	181.180.433.682
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	440.062.183	17.537.941.781
Công ty cổ phần Max Việt Nam	21.658.081.887	4.897.042.565
Công ty CP Phát triển Dịch vụ và Địa ốc An Việt Homes	7.996.036.067	
Lại Thu Huyền		15.238.689.600
Vũ Thị Phương Thảo		15.744.362.300
Lê Văn Đạt	38.532.000.000	19.400.000.000
Đỗ Thị Thanh Hương		32.000.000.000
Phạm Thị Thu Nga		8.600.000.000
Lê Khắc Hiệp	19.800.000.000	
Trần Thị Thúy Hằng	2.100.000.000	
Lê Thị Hoa	23.000.000.000	
Phải thu khách hàng BĐS	32.523.805.605	9.368.768.075
Các khách hàng khác	9.718.664.932	3.059.220.703
b/Dài hạn	2.382.184.000	2.382.184.000
Các khách hàng khác	2.382.184.000	2.382.184.000
Cộng(a+b) (*)	166.810.251.167	183.562.617.682
(*) Chi tiết công nợ với các bên liên quan xem tại Thuyết minh VIII. 2.3		
03 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN		
a) Ngắn hạn	257.034.055.703	254.637.225.056
Công ty CP TM Sản xuất và Đầu tư Hà Thành (ii)	114.082.808.675	136.975.456.983
Công ty CP Đầu tư và TM XNK Thủ Đô (iii)	117.500.000.000	107.500.000.000
Các nhà cung cấp khác	25.451.247.028	10.161.768.073
b) Dài hạn	333.314.422.461	135.976.067.406
Công ty CP Đầu tư HDE Holdings (i)	333.314.422.461	93.402.246.776
Công ty CP Đầu tư Phát triển BĐS và Năng lượng tái tạo VN		42.573.820.630
Cộng(a+b) (*)	590.348.478.164	390.613.292.462
(*) 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 sơn 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 sơn 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 sơn 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 sơn 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	
Phạm Thị Thu Nga			3.500.000.000	
Lại Thu Huyền			5.000.000.000	
Phạm Quang Tiến	500.000.000			
Công ty TNHH MTV Đầu tư và	6.000.000.000			
b) Dài hạn	14.387.374.055		17.984.786.687	
Cty CP ĐT Thời báo Chứng				
khoán Việt Nam	13.383.940.000		13.383.940.000	
Lại Thu Huyền			2.550.000.000	
Nguyễn Thị Phương			1.000.000.000	
Phạm Thị Kiên			48.720.000	
Các Công ty khác	1.003.434.055		1.002.126.687	
Cộng(a+b)(*)	20.887.374.055		26.484.786.687	

05 . PHẢI THU KHÁC

Khoản mục	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn	212.452.637.342		42.741.585.050	
Tạm ứng	15.162.280.119		9.780.821.336	
Lãi dự thu	18.461.008.233		3.225.648.040	
Phí ủy thác đầu tư	11.275.131.058		2.835.808.698	
Ủy thác đầu tư(**)	164.752.088.000		25.358.900.000	
Đặt cọc	15.000.000		5.000.000	
Phải thu khác	2.787.129.932		1.535.406.976	

05 . PHẢI THU KHÁC (Tiếp)

Khoản mục	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
b) Dài hạn	914.810.427.288		101.201.703.708	
Đặt cọc	5.314.416.800		5.314.416.800	
Ủy thác đầu tư(**)	120.931.400.000		38.929.430.156	
Phải thu dài hạn khác(***)	782.700.588.433		513.627.657	
Công ty CP Đầu tư tài chính Kim Lân	2.523.561.055		53.103.768.095	
Hợp tác Dự án Khu Nhà ở CBCNV Báo Kinh tế Đô thị	3.340.461.000		3.340.461.000	
Cộng (a+b)	1.127.263.064.630		143.943.288.758	

(**) 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
a/Ngắn hạn	107.988.300.000	25.248.900.000
Vũ Quang Trung		5.498.900.000
Lê Thị Hường	5.200.000.000	5.200.000.000
Trần Xuân Hòa	12.050.000.000	12.050.000.000
Nguyễn Quốc Khánh		2.500.000.000
Hồ Ngọc Hải	26.282.300.000	
Phạm Thị Kiên	19.116.000.000	
Phạm Thị Thu Phương	20.340.000.000	
Trần Đức Dũng	25.000.000.000	
b/Dài hạn	120.931.400.000	38.673.812.100
Phạm Thị Kiên		6.242.412.100
Hồ Văn Dũng		7.500.000.000
Vũ Thị Thanh Hải	42.500.000.000	4.000.000.000
Đỗ Thị Thanh Hương	32.200.000.000	6.700.000.000
Nguyễn Thị Hương	46.231.400.000	14.231.400.000

(***) Chi tiết cho số nợ phải thu dài hạn khác có số dư lớn hơn 10%

Dài hạn	Số cuối năm
Dài hạn	677.350.994.416
Lại Thu Huyện	73.054.987.360
Lê Ngọc Hà	50.000.000.000
Nguyễn Thị Kim Oanh	21.412.389.000
Vũ Ngọc Quân	34.115.000.000
Trần Thị Thúy Hằng	60.000.000.000
Nguyễn Thị Như Hoa	29.918.618.056
Nguyễn Thị Phương	21.000.000.000
Lê Khắc Hiệp	41.000.000.000
Lê Thị Hoa	78.050.000.000
Lê Thị Hường	52.000.000.000
Phan Thị Ngát	50.000.000.000
Đặng Văn Giáp	35.000.000.000
Nguyễn Thị Tính	23.000.000.000
Lê Văn Đạt	40.000.000.000
Nguyễn Quốc Khánh	23.000.000.000
Nguyễn Thị Quế	23.000.000.000
Bùi Thanh Sơn	22.800.000.000

06 . HÀNG TỒN KHO

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	220.035.064.981		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	
Cộng	289.517.985.364		236.532.602.071	

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
Cộng (a + b)	14.892.596.025	10.426.420.934

08 . TĂNG GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH (Phụ lục 01)**09 TĂNG GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

Khoản mục	Phần mềm
Nguyên giá	
Số đầu năm	445.790.000
Tăng trong năm	500.000.000
Số cuối năm	945.790.000
Hao mòn lũy kế	
Số đầu năm	445.790.000
Tăng do trích khấu hao	500.000.000
Số cuối năm	945.790.000
Giá trị còn lại	
Số đầu năm	
Số cuối năm	

10 TĂNG GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Khoản mục	Bất động sản cho thuê
Nguyên giá	
Số đầu năm	38.425.986.090
Giảm trong năm	
Số cuối năm	38.425.986.090
Hao mòn lũy kế	
Số đầu năm	38.425.986.090
Giảm trong năm	
Số cuối năm	38.425.986.090
Giá trị còn lại	
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)	11.767.589.613		48.642.839.034	
Cộng	41.861.143.007		97.388.325.284	

(i) Trong đó	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Khu sinh thái nghỉ dưỡng Vườn Vua	11.767.589.613	48.642.839.034

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

13 . LỢI THẾ THƯƠNG MẠI	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty CP Đầu tư Thăng Long Phú Thọ	585.000.000	2.925.000.000
Công ty CP Đầu tư Phát triển BĐS và Năng lượng Tái tạo Việt Nam	145.257.223.067	
Công ty CP Tòa nhà Công nghệ Xanh TIG-HDE	101.406.246.667	
Cộng	247.248.469.734	2.925.000.000

14 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN	Số cuối năm	Số đầu năm
a) Ngắn hạn	123.785.315.641	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 Đô	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
Nguyễn Thị Kim Oanh	22.320.000.000	
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	6.493.500.000	19.980.000.000
Dương Mạnh Tuấn	7.992.000.000	3.596.400.000
Các nhà cung cấp khác	23.640.604.799	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
Cộng (a+b)	125.134.627.589	160.374.531.414

15 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	168.655.341.978	104.670.538.825
Công ty CP MBLAND INVEST (i)	20.000.000.000	90.000.000.000
Cty CP ĐT và TM XNK Thủ Đô (ii)		14.580.278.825
Thu theo tiến độ Dự án Vườn Vua	142.950.936.205	
Khách hàng khác	5.704.405.773	90.260.000
Dài hạn	185.002.429.911	
Cty CP ĐT và TM XNK Thủ Đô (ii)	185.002.429.911	
Cộng	353.657.771.889	104.670.538.825

- (i) Ứng trước theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 186/2019/HĐHTĐT về việc hợp tác đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật...thuộc một phần Khu du lịch sinh thái Vườn Vua.
- (ii) Ứng trước theo Hợp đồng Hợp tác đầu tư số 1010/2019/HĐ/TL-TTD về việc thi công xây dựng Nhà Biệt thự ven hồ thuộc Khu du lịch sinh thái Vườn Vua.

16 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Chi tiêu	Số đầu năm	Số phải nộp	Số đã trả	Số cuối năm
THUẾ PHẢI NỘP				
Thuế GTGT	5.249.738.888	72.306.311.532	67.625.834.217	9.930.216.203
Thuế TNDN	18.554.006.446	55.740.141.148	20.026.631.752	54.267.515.842
Thuế TNCN	652.750.965	2.144.704.913	1.558.572.387	1.238.883.491
Thuế, phí khác	2.724.472	1.656.607.670	1.659.332.142	-
Cộng	24.459.220.771	131.847.765.263	90.870.370.498	65.436.615.536

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

17 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Số cuối năm	Số đầu năm
a) Ngắn hạn	95.594.291.155	25.406.053.434
Chi phí lãi vay	1.972.876.713	219.104.795
Chi phí xây dựng, chi phí khác	1.001.854.745	
Chi phí dự án Vườn Vua	92.619.559.697	25.186.948.639
b) Dài hạn	293.203.661	361.260.000
Tiền thuế đất	293.203.661	361.260.000
Cộng (a+b)	95.887.494.816	25.767.313.434

18 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Số cuối năm	Số đầu năm
a/ Ngắn hạn	86.171.679.617	104.705.714.414
Dự án Vườn Vua	86.171.679.617	104.705.714.414
b/ 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
Cộng (a+b)	109.661.868.784	119.658.474.585

19 . PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối năm	Số đầu năm
a/ Ngắn hạn	110.908.581.893	57.904.121.872
Kinh phí công đoàn		6.812.864
Bảo hiểm y tế	12.860.456	
Đặt cọc mua bán Bất động sản	108.474.443.802	51.690.282.875
Phải trả, phải nộp khác	2.421.277.635	6.207.026.133
b/ Dài hạn - Phải trả cá nhân	639.800.000.000	
Phan Thị Ngát	50.000.000.000	
Lại Thu Huyền	40.000.000.000	
Lê Khắc Hiệp	40.000.000.000	
Lê Thị Hoa	50.000.000.000	
Nguyễn Thị Hương	45.000.000.000	
Nguyễn Thị Kim Oanh	40.000.000.000	
Vũ Thị Thanh Hải	40.000.000.000	
Đặng Văn Giáp	40.000.000.000	
Trần Thị Thúy Hằng	60.000.000.000	
Lê Ngọc Hà	40.000.000.000	
Các cá nhân khác	194.800.000.000	
Cộng (a+b)	750.708.581.893	57.904.121.872

20 . VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (PHỤ LỤC 03)**21 . VỐN CHỦ SỞ HỮU****a) Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu (Phụ lục 04)****b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

<u>Danh sách cổ đông góp vốn</u>	<u>Tỉ lệ(%)</u>	<u>Số cuối năm</u>	<u>Tỉ lệ(%)</u>	<u>Số đầu năm</u>
Vốn góp của các cổ đông	100	1.300.068.340.000	100	909.153.040.000
Cộng	100	1.300.068.340.000	100	909.153.040.000

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	82.650.270.000
Vốn góp giảm trong năm		
Vốn góp cuối năm	1.300.068.340.000	909.153.040.000
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		
Cổ phiếu phổ thông	130.006.834	90.915.304
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
Cổ phiếu phổ thông	130.006.834	90.915.304
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành	10.000 đ/CP	10.000 đ/CP
e) Các Quỹ của doanh nghiệp	Số cuối năm	Số đầu năm
Quỹ Đầu tư phát triển	7.150.700.951	7.150.700.951
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	1.065.033.362	1.065.033.362
Cộng	8.215.734.313	8.215.734.313

THUYẾT MINH BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC**VI TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH**

01 . DOANH THU	Năm nay	Năm trước
Hoạt động cung cấp dịch vụ, thương mại	503.689.090.311	289.369.804.920
Hoạt động KD Bất động sản	402.623.730.823	182.128.061.361
Cộng	906.312.821.134	471.497.866.281
02 . CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU	Năm nay	Năm trước
Hàng bán bị trả lại		
Cộng		
03 . DOANH THU THUẦN	Năm nay	Năm trước
Hoạt động cung cấp dịch vụ, thương mại	503.689.090.311	289.369.804.920
Hoạt động KD Bất động sản	402.623.730.823	182.128.061.361
Cộng	906.312.821.134	471.497.866.281
04 . GIÁ VỐN	Năm nay	Năm trước
Hoạt động cung cấp dịch vụ, thương mại	482.664.378.486	262.150.836.382
Hoạt động KD Bất động sản	262.290.238.653	136.516.154.904
Cộng	744.954.617.139	398.666.991.286

	Năm nay	Năm trước
05 . DOANH THU TÀI CHÍNH		
Lãi tiền gửi, tiền cho vay, phí UTĐT	29.885.795.669	6.203.255.541
Cổ tức nhận được	12.960.000.000	
Lãi chuyển nhượng cổ phần	136.592.000.000	53.750.000.000
Cộng	179.437.795.669	59.953.255.541
06 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH		
Chi phí lãi vay	7.008.331.288	3.278.728.879
Cộng	7.008.331.288	3.278.728.879
07 . CHI PHÍ BÁN HÀNG		
Chi phí tiền lương	168.316.061	130.056.400
Chi phí hoa hồng môi giới	20.542.351.241	8.492.608.321
Chi phí Marketing, sale	9.759.616.400	4.698.018.981
Chi phí khác		395.808.156
Cộng	30.470.283.702	13.716.491.858
08 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP		
Chi phí tiền lương	6.529.929.338	4.680.342.800
Chi phí khấu hao	1.602.675.120	1.358.592.220
Chi phí mua ngoài, chi phí bằng tiền khác	7.652.981.667	3.856.735.150
Lợi thế Thương mại phân bổ	4.412.802.266	2.340.000.000
Cộng	20.198.388.391	12.235.670.170
09 . THU NHẬP KHÁC		
Thu nhập khác	803.368.737	449.622.015
Cộng	803.368.737	449.622.015
10 . CHI PHÍ KHÁC		
Chi phí khác	2.649.404.733	2.803.536.197
Cộng	2.649.404.733	2.803.536.197
11 CHI PHÍ THUẾ TNDN		
Tổng thu nhập trước thuế	261.951.216.807	106.146.153.646
Các khoản điều chỉnh tăng(2)	7.232.710.608	6.049.611.198
Các khoản điều chỉnh giảm (3)	(19.321.743.480)	4.946.828.199
Tổng thu nhập tính thuế(4=1+2-3)	288.505.670.895	107.248.936.645
<i>Thu nhập từ hoạt động KD BĐS (4.1)</i>	31.210.591.471	28.294.974.385
<i>Thu nhập từ hoạt động kinh doanh khác (4.2)</i>	257.295.079.424	75.274.465.975
Thuế TNDN theo thuế suất phổ thông (5)	55.644.005.480	21.030.254.042
<i>Thuế hoạt động KD BĐS (5.1=4.1 x 20%)</i>	6.242.118.294	5.658.994.877
<i>Thuế hoạt động kinh doanh khác (5.2)</i>	49.401.887.186	15.371.259.165
Thuế TNDN được miễn giảm, ưu đãi (30%)		2.421.144.121
Thuế điều chỉnh cho năm trước	29.619.461	
Thuế TNDN hiện hành	55.673.624.941	18.609.109.921

12 . LÃI CƠ BẢN-LÃI SUY GIẢM TRÊN CP	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN(1)	194.889.587.053	72.831.156.039
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	194.889.587.053	72.831.156.039
Cổ phiếu phổ thông lưu hành BQ trong kỳ(5)	102.629.111	82.650.277
Cổ phiếu phổ thông dự kiến phát hành thêm(6)		
Lãi cơ bản trên cổ phiếu(7=4:5)	1.899	881
Lãi suy giảm trên cổ phiếu(8=4/(5+6))	1.899	881

(5) - Cổ phiếu lưu hành bình quân trong kỳ xem phụ lục số 07

13 . CHI PHÍ SXKD THEO YẾU TỐ	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên vật liệu	9.610.330.350	5.457.622.481
Chi phí nhân công	17.384.701.660	12.595.321.333
Chi phí khấu hao TSCĐ	4.845.775.660	10.765.834.327
Chi phí dịch vụ mua ngoài, bằng tiền khác	759.369.679.296	393.460.375.173
Cộng	791.210.486.966	422.279.153.314

14 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

a) Tài sản tài chính	Giá trị ghi sổ kế toán	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền và các khoản tương đương tiền	540.209.575.634	166.915.306.383
Phải thu khách hàng	166.810.251.167	183.562.617.682
Phải thu khác	1.127.263.064.630	143.943.288.758
Phải thu về cho vay	20.887.374.055	26.484.786.687
Đầu tư tài chính	405.413.918.351	532.894.061.833
Cộng	2.260.584.183.837	1.053.800.061.343
b) Công nợ tài chính	Số cuối năm	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Các khoản vay và nợ thuê tài chính	60.000.000	51.286.145.821
Phải trả người bán	125.134.627.589	160.374.531.414
Chi phí phải trả	95.887.494.816	25.767.313.434
Phải trả khác	750.708.581.893	57.904.121.872
Cộng	971.790.704.298	295.332.112.541

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
Cộng	282.335.394.772	12.996.717.769	295.332.112.541

Chỉ tiêu	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Tổng cộng
Số cuối năm			
Phải trả người bán	123.785.315.641	1.349.311.948	125.134.627.589
Chi phí phải trả	95.594.291.155	293.203.661	95.887.494.816
Phải trả khác	110.908.581.893	639.800.000.000	750.708.581.893
Vay và nợ thuê tài chính		60.000.000	60.000.000
Cộng	330.288.188.689	641.502.515.609	971.790.704.298

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

1 . Số tiền thực vay trong năm	Năm nay	Năm trước
Tiền vay theo các KU thông thường	70.000.000.000	77.000.000.000
Cộng	70.000.000.000	77.000.000.000
2 . Số tiền đã thực trả gốc vay	Năm nay	Năm trước
Tiền trả nợ gốc vay theo các KU thông thường	121.226.145.821	89.740.230.004
Cộng	121.226.145.821	89.740.230.004

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
Công ty cổ phần Đầu tư Bất động sản Hà Thành	Công ty liên kết
Cty cổ phần Đầu tư Thời Báo Chứng Khoán Việt Nam	Công ty liên kết
Công ty cổ phần Đầu tư HDE Holdings	Công ty liên kết
Cty TNHH Điện tử và Hàng gia dụng Hyundai Việt	Công ty liên kết

2.2 GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

a) . Giao dịch bán

<u>Tên công ty</u>	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Công ty Cổ phần Phân phối HDE		62.720.410.608
Công ty CP Đầu tư Thời báo Chứng khoán Việt Nam	295.185.113	126.640.246
Công ty CP Đầu tư HDE Holdings	335.265.338	
Cộng	630.450.451	62.847.050.854

b) Giao dịch mua

<u>Tên công ty</u>	<u>Nội dung</u>	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Công ty CP Đầu tư Thời báo Chứng khoán Việt Nam	Dịch vụ		289.200.000
Công ty cổ phần Đầu tư BĐS Hà Thành	Dịch vụ		719.963.518
Công ty CP Đầu tư HDE Holdings	Thi công Xây lắp	147.488.931.197	47.647.753.224
Cộng		147.488.931.197	48.367.716.742

c) Giao dịch cho vay

<u>Tên công ty</u>	<u>Mối quan hệ</u>	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Công ty CP Đầu tư Thời báo Chứng khoán Việt Nam	Gốc cho vay		4.013.668.010
	Lãi cho vay	1.204.554.600	
Cộng		1.204.554.600	4.013.668.010

2.3 . SÓ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

a) . Nợ phải thu

<u>Tên công ty</u>	<u>Mối quan hệ</u>	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty CP Phân phối HDE	Công ty liên kết		17.537.941.781
Công ty CP Đầu tư HDE Holdings	Công ty liên kết	368.791.872	
Công ty CP Đầu tư Thời báo Chứng khoán Việt Nam	Công ty liên kết	196.951.403	64.412.968
Cộng		565.743.275	17.602.354.749

b) . Ứng trước cho người bán

<u>Tên công ty</u>	<u>Mối quan hệ</u>	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty CP Đầu tư HDE Holdings	Công ty liên kết	333.314.422.459	93.402.246.776
Cộng		333.314.422.459	93.402.246.776

c) Nợ phải thu về cho vay

<u>Tên công ty</u>	<u>Mối quan hệ</u>	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty CP Đầu tư Thời báo Chứng khoán Việt Nam	Gốc cho vay	13.383.940.000	13.383.940.000
	Lãi cho vay	2.243.279.794	1.037.345.185
Cộng		15.627.219.794	14.421.285.185

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
3 . Thu nhập Bộ phận quản lý		
Thu nhập Ban Giám đốc và HĐQT	1.705.978.300	1.492.320.922
Thu nhập Ban Kiểm soát	107.948.300	217.181.800
Cộng	<u>1.813.926.600</u>	<u>1.709.502.722</u>

4 . BÁO CÁO BỘ PHẬN (Phụ lục 05)

6 . SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 của Công ty đã được kiểm toán.

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 ĐÀU TƯ THĂNG LONG

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

08. TĂNG GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

PHỤ LỤC SỐ 01

Đơn vị tính: VND

TT	Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, quản lý	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Tổng cộng tài sản cố định hữu hình
I	Nguyên giá TSCĐ						
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	6.054.427.759	147.236.400	8.105.485.182			14.307.149.341
	- Do mua sắm, xây mới	6.054.427.759	147.236.400	8.105.485.182			14.307.149.341
3	Giảm trong năm	79.313.338	159.071.526	2.043.679.180		(992.569.044)	1.289.495.000
	- Do thanh lý, nhượng bán			1.289.495.000			1.289.495.000
	- Do phân loại	79.313.338	159.071.526	754.184.180		(992.569.044)	
4	Số cuối năm	80.556.520.715	1.241.694.680	23.880.692.637	941.401.709	2.020.048.456	108.640.358.197
II	Hao mòn TSCĐ						
1	Số đầu năm	16.144.728.832	789.389.981	12.701.789.399	631.383.255	804.179.008	31.071.470.475
2	Tăng trong năm	3.049.464.576	20.078.543	1.666.934.288	8.000.000	101.298.253	4.845.775.660
	- Do trích khấu hao TSCĐ	3.049.464.576	20.078.543	1.666.934.288	8.000.000	101.298.253	4.845.775.660
3	Giảm trong năm	298.825.384	(298.506.943)	1.009.905.617		279.270.942	1.289.495.000
	- Do thanh lý, nhượng bán			1.289.495.000			1.289.495.000
	- Do phân loại	298.825.384	(298.506.943)	(279.589.383)		279.270.942	
4	Số cuối năm	18.895.368.024	1.107.975.467	13.358.818.070	639.383.255	626.206.319	34.627.751.135
III	Giá trị còn lại						
1	Số đầu năm	58.436.677.462	464.139.825	5.117.097.236	310.018.454	223.300.404	64.551.233.381
2	Số cuối năm	61.661.152.691	133.719.213	10.521.874.567	302.018.454	1.393.842.137	74.012.607.062

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

12 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Khoản mục đầu tư	Giá gốc	Số cuối năm	Giá trị hợp nhất	Giá gốc	Số đầu năm	Giá trị hợp nhất
		Dự phòng			Dự phòng	
ĐẦU TƯ DÀI HẠN						
1 Đầu tư vào công ty liên kết	391.400.000.000		395.761.226.585 ✓	464.558.400.000	-	488.241.370.067 ✓
Công ty cổ phần Đầu tư Thời báo Chứng khoán						
1.1 Việt Nam	2.600.000.000		2.657.809.151	2.600.000.000		2.626.725.042
Cty TNHH Điện tử và Hàng gia dụng Hyundai						
1.2 Việt Nam	54.000.000.000		54.042.813.962	54.000.000.000		54.035.424.787
Công ty cổ phần Đầu tư Tòa Nhà Công nghệ						
1.3 Xanh TIG-HDE				93.158.400.000		102.615.666.954
Công ty cổ phần Phân phối HDE				61.000.000.000		60.966.328.562
1.5 Công ty CP Đầu tư Bất động sản Hà Thành	108.000.000.000		108.214.094.233	108.000.000.000		108.156.628.424
1.6 Công ty cổ phần Đầu tư HDE Holdings	226.800.000.000		230.846.509.239	145.800.000.000		159.840.596.298
2 Góp vốn vào đơn vị khác	9.733.779.231 ✓	(81.087.465)	9.652.691.766	44.733.779.231 ✓	(81.087.465)	44.652.691.766
Công ty Đầu tư Phát triển Bất động sản và						
2.1 Năng lượng tái tạo Việt Nam				35.000.000.000		35.000.000.000
Công ty CP Đầu tư Phát triển Đô thị Sinh thái						
2.2 Vân Trì	9.733.779.231	(81.087.465)	9.652.691.766	9.733.779.231	(81.087.465)	9.652.691.766
Cộng(1+2)	401.133.779.231	(81.087.465)	405.413.918.351	509.292.179.231	(81.087.465)	532.894.061.833

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

PHỤ LỤC SỐ 03

20 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

CHỈ TIÊU	Số cuối năm		Phát sinh trong năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả	Vay vào	Trả nợ vay	Giá trị	Số có khả năng trả
a) VAY NGẮN HẠN			70.000.000.000	110.000.000.000	40.000.000.000	40.000.000.000
Nợ dài hạn đến hạn trả			70.000.000.000	110.000.000.000	40.000.000.000 ✓	40.000.000.000
Ngân hàng Vietbank			70.000.000.000	110.000.000.000	40.000.000.000	40.000.000.000
b) VAY DÀI HẠN	60.000.000 ✓	60.000.000		11.226.145.821	11.286.145.821 ✓	11.286.145.821
Ngân hàng VietBank				9.050.000.000	9.050.000.000	9.050.000.000
Ngân hàng Tienphongbank	60.000.000	60.000.000		176.145.821	236.145.821	236.145.821
Vay cá nhân				2.000.000.000	2.000.000.000	2.000.000.000
Cộng (a+b)	60.000.000	60.000.000	70.000.000.000	121.226.145.821	51.286.145.821	51.286.145.821

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
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

PHỤ LỤC SỐ 04

Chỉ tiêu	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng Dư Vốn Cổ phần	Quỹ Đầu tư Phát triển	Quỹ Khác của Chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
Năm trước							
1. Số dư đầu năm	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
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 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 ✓
Năm nay							
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	390.915.300.000	15.000.000.000	-	-	194.889.587.053	195.425.652.640	796.230.539.693
- Lãi năm nay			-	-	194.889.587.053	10.642.324.813	205.531.911.866
- Tăng vốn trong năm	390.915.300.000 ✓	15.000.000.000				156.000.000.000	561.915.300.000
- Tăng do hợp nhất						28.783.327.827	28.783.327.827
3. Số giảm trong năm	-		-	-	90.915.300.000	736.510.000	91.651.810.000
- Phân phối lợi nhuận					90.915.300.000	736.510.000	91.651.810.000
4. Số cuối năm	1.300.068.340.000 ✓	15.000.000.000 ✓	7.150.700.951 ✓	1.065.033.362 ✓	231.455.549.332 ✓	454.253.993.790 ✓	2.008.993.617.435 ✓

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

VIII. 04 - BÁO CÁO BỘ PHẬN**a) Báo cáo theo lĩnh vực kinh doanh****PHỤ LỤC SỐ 05**

Đơn vị tính: đồng

TT	Năm nay	Kinh doanh Bất động sản	Thương mại	Dịch vụ khác	Tổng bộ phận đã báo cáo	Loại trừ	Tổng cộng toàn DN
1	Doanh thu thuần bán hàng ra bên ngoài	402.623.730.823	398.347.704.171	105.341.386.140	906.312.821.134		906.312.821.134
2	Doanh thu thuần bán hàng cho các bộ phận khác				0	0	0
3	Khấu hao và chi phí phân bổ	292.760.522.355	394.905.700.705	87.758.677.781	775.424.900.841	0	775.424.900.841
4	Khấu hao và chi phí không phân bổ						20.198.388.391
5	Tổng cộng chi phí(3+4)	292.760.522.355	394.905.700.705	87.758.677.781	775.424.900.841		795.623.289.232
6	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	109.863.208.468	3.442.003.466	17.582.708.359	130.887.920.293		110.689.531.902
7	Tổng chi phí đã phát sinh mua sắm TSCĐ không phân bổ						14.307.149.341
8	Nợ phải trả bộ phận không phân bổ						1.509.560.916.269

b) Báo cáo theo khu vực địa lý

Đơn vị tính: đồng

TT	Năm nay	Hà Nội	Phú Thọ	Quảng Trị	Tổng bộ phận đã báo cáo	Điều chỉnh	Tổng cộng toàn DN
1	Doanh thu thuần bán hàng ra bên ngoài	522.273.361.151	384.039.459.983		906.312.821.134		906.312.821.134
2	Tổng chi phí đã phát sinh mua sắm TSCĐ	7.952.778.182	6.354.371.159		14.307.149.341		14.307.149.341
3	Tài sản bộ phận	3.286.337.050.591	1.642.204.581.582	244.157.930.465	5.172.699.562.638	1.654.145.028.934	3.518.554.533.704

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

Cổ phiếu lưu hành bình quân trong kỳ**PHỤ LỤC SỐ 07**

TT	Chi tiêu	Ngày giao dịch	Số lượng CP (2)	Mệnh giá (3)	Giá trị (4) = 2x3	Số ngày lưu hành trong kỳ (5)	Số cổ phiếu lưu hành bình quân (6) = 2x5/365
I	Số lượng cổ phiếu đầu năm		90.915.304	10.000	909.153.040.000		90.915.304
II	Số lượng cổ phiếu phát hành thêm trong kỳ		39.091.530		390.915.300.000		11.713.807
	Trả cổ tức bằng cổ phiếu	16/08/2021	9.091.530	10.000	90.915.300.000	137	3.412.437
	Phát hành riêng lẻ	21/09/2021	30.000.000	10.000	300.000.000.000	101	8.301.370
III	Số lượng cổ phiếu mua lại						
IV	Số lượng cổ phiếu cuối năm		<u>130.006.834</u>		<u>1.300.068.340.000</u>		
IV	Số lượng cổ phiếu bình quân lưu hành trong kỳ (I+II-III)						<u>102.629.111</u>