

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

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 RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG	6 - 9
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG	10
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG	11
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	12 - 35

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
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	
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	Bổ 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	
Bà Nguyễn Thị Ánh Tuyết	Trưởng Ban Kiểm soát	Bổ nhiệm ngày 29/04/2021
Bà Nguyễn Thị Kim Oanh	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 riêng của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng long (“Công ty”) phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31/12/2021, kết quả hoạt động kinh doanh riêng, lưu chuyển tiền tệ riêng 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;
- 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;

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

- 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 riêng đính kèm, báo cáo này đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31/12/2021, kết quả hoạt động kinh doanh riêng, lưu chuyển tiền tệ riêng 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 Giám đốc



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



Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam
Địa chỉ: Tầng 14 Tòa nhà Sudico, đường Mỹ Đình 1, Q. Nam Từ Liêm, Hà Nội, Việt Nam
Tel: (+84 24) 3868 9566 / (+84 24) 3868 9588
Fax: (+84 24) 3868 6248
Web: kiemtoanava.com.vn

Số : 396 /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 riêng

Chúng tôi đã thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính riêng của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long lập ngày 06/02/2022, từ trang 6 đến trang 35 kèm theo, bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31/12/2021, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Thuyết minh báo cáo tài chính đã được Ban Giám đốc phê duyệt.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 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, chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực, hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính riêng của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.



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 RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: đồng

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		301.648.542.002	321.007.082.555
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	V.01	70.570.668.730	81.875.311.520
111	1. Tiền		70.570.668.730	81.875.311.520
112	2. Các khoản tương đương tiền			
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	V.11		
121	1. Chứng khoán kinh doanh			
122	2. Dự phòng giảm giá CK kinh doanh (*)			
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn			
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		132.448.899.933	192.191.084.475
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	V.02	50.110.242.898	130.019.330.663
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	V.03	36.050.314.105	40.620.901.903
133	3. Phải thu nội bộ ngắn hạn			
134	4. Phải thu theo tiến độ HĐXD			
135	5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	V.04	6.500.000.000	8.500.000.000
136	6. Các khoản phải thu ngắn hạn khác	V.05	39.788.342.930	13.050.851.909
137	7. Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi (*)			
139	8. Tài sản thiếu chờ xử lý			
140	IV. Hàng tồn kho	V.06	98.240.884.093	46.777.274.717
141	1. Hàng tồn kho		98.240.884.093	46.777.274.717
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)			
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		388.089.246	163.411.843
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	V.07	365.560.310	163.411.843
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ			
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	V.14	22.528.936	
154	4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ			
155	5. Tài sản ngắn hạn khác			
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		2.272.816.444.406	978.016.628.768
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		509.009.748.144	142.719.906.144
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			
213	3. Vốn kinh doanh của các đơn vị trực thuộc			

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: đồng

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
215	5. Phải thu về cho vay dài hạn	V.04	14.386.066.687	14.386.066.687
216	6. Phải thu dài hạn khác	V.05	492.241.497.457	125.951.655.457
219	7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)			
220	II. Tài sản cố định		9.898.662.495	3.612.818.601
221	1. Tài sản cố định hữu hình	V.08	9.898.662.495	3.612.818.601
222	- Nguyên giá		23.505.896.255	16.444.013.073
223	- Giá trị hao mòn lũy kế(*)		(13.607.233.760)	(12.831.194.472)
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		305.000.000	305.000.000
229	- Giá trị hao mòn lũy kế(*)		(305.000.000)	(305.000.000)
230	III. Bất động sản đầu tư			
231	- Nguyên giá			
232	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)			
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	V.10	30.093.553.394	48.745.486.250
241	1. Chi phí SXKD dở dang dài hạn		30.093.553.394	48.745.486.250
242	2. Chi phí Xây dựng cơ bản dở dang			
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	V.11	1.723.611.091.766	782.711.091.766
251	1. Đầu tư vào công ty con		1.322.558.400.000	273.500.000.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh		391.400.000.000	464.558.400.000
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	VI. Tài sản dài hạn khác		203.388.607	227.326.007
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	V.07	203.388.607	227.326.007
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại			
263	3. Thiết bị vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn			
268	4. Tài sản dài hạn khác			
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		2.574.464.986.408	1.299.023.711.323

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: đồng

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		1.071.119.742.390	281.495.380.003
310	I. Nợ ngắn hạn		191.560.754.074	253.907.162.063
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	V.12	110.919.731.272	109.868.727.800
312	2. Người mua trả trước ngắn hạn	V.13	20.000.000.000	72.341.781.615
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	V.14	44.642.913.853	14.161.731.816
314	4. Phải trả công nhân viên		849.903.139	687.384.302
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	V.15	2.974.731.458	219.104.795
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			
319	9. Phải trả ngắn hạn khác	V.16	5.746.424.107	10.112.373.490
320	10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	V.17		40.000.000.000
321	11. Dự phòng phải trả ngắn hạn			
322	12. Quỹ Khen thưởng phúc lợi		6.427.050.245	6.516.058.245
323	13. Quỹ Bình ổn giá			
324	14. Giao dịch mua bán lại Trái phiếu CP			
330	II. Nợ dài hạn		879.558.988.316	27.588.217.940
331	1. Phải trả dài hạn người bán	V.12	1.349.311.948	1.349.311.948
332	2. Người mua trả trước dài hạn	V.13	214.859.487.201	
333	3. Chi phí phải trả dài hạn			
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.16	639.800.000.000	
338	8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	V.17	60.000.000	11.286.145.821
339	9. Trái phiếu chuyển đổi			
340	10. Cổ phiếu ưu đãi			
341	11. Thuế TNDN hoàn lại phải trả			
342	12. Dự phòng nợ phải trả dài hạn			
343	13. Quỹ phát triển khoa học công nghệ			

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: đồng

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU		1.503.345.244.018	1.017.528.331.320
410	I. Vốn chủ sở hữu	V.19	1.503.345.244.018	1.017.528.331.320
411	1. Vốn góp của Chủ sở hữu		1.300.068.340.000	909.153.040.000
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 đổi mới 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		180.061.169.705	100.159.557.007
421a	<i>LNST chưa p/phối lũy kế đến cuối kỳ trước</i>		<i>9.244.257.007</i>	<i>51.929.480.338</i>
421b	<i>LNST chưa phân phối kỳ này</i>		<i>170.816.912.698</i>	<i>48.230.076.669</i>
422	12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản			
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		2.574.464.986.408	1.299.023.711.323



Nguyễn Thị Loan

Người lập biểu

TP 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 KINH DOANH RIÊNG

Năm 2021

Đơn vị tính: đồng

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ	VI.01	587.434.220.697	314.379.810.820
02	2. Các khoản giảm trừ	VI.02		
02c	- Hàng bán bị trả lại			
10	3. Doanh thu thuần bán hàng, cung cấp d/vụ	VI.03	587.434.220.697	314.379.810.820
11	4. Giá vốn hàng bán	VI.04	484.540.850.334	282.104.069.385
20	5. Lợi nhuận gộp bán hàng, cung cấp d/vụ		102.893.370.363	32.275.741.435
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	VI.05	124.445.613.483	42.526.763.002
22	7. Chi phí tài chính	VI.06	6.344.067.050	3.248.613.965
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		6.344.067.050	3.278.728.879
25	8. Chi phí bán hàng	VI.07	168.316.061	144.416.360
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	VI.08	12.374.201.815	7.562.911.084
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động KD		208.452.398.920	63.846.563.028
31	11. Thu nhập khác	VI.09	332.126.698	9.622.015
32	12. Chi phí khác	VI.10	1.469.637.207	2.673.256.365
40	13. Lợi nhuận khác		(1.137.510.509)	(2.663.634.350)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		207.314.888.411	61.182.928.678
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	VI.11	36.497.975.713	12.952.852.009
52	16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại			
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		170.816.912.698	48.230.076.669

Nguyễn Thị Loan
Người lập biểu

TP 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 LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
Năm 2021
(Theo phương pháp gián tiếp)

Đơn vị tính: đồng

Mã số	Chi tiêu	TM	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		207.314.888.411	61.182.928.678
	2. Điều chỉnh cho các khoản		(116.643.703.054)	(37.829.457.002)
02	- Khấu hao TSCĐ và BĐS đầu tư		1.666.934.288	1.448.692.035
03	- Các khoản dự phòng		-	(30.114.914)
05	- (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư		(124.654.704.392)	(42.526.763.002)
06	- Chi phí lãi vay		6.344.067.050	3.278.728.879
08	3. Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		90.671.185.357	23.353.471.676
09	-(Tăng)/giảm các khoản phải thu		(38.657.013.717)	(63.210.652.487)
10	-(Tăng)/giảm hàng tồn kho		(32.811.676.520)	(10.364.222.910)
11	- Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)		771.742.542.453	104.679.552.907
12	-(Tăng)/giảm chi phí trả trước		(178.211.067)	160.596.444
14	- Tiền lãi vay đã trả		(4.409.820.474)	(3.549.381.243)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(12.897.748.534)	(29.780.542.315)
17	- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh		(89.008.000)	(129.396.700)
20	Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh		773.370.249.498	21.159.425.372
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
21	1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		(7.952.778.182)	
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản		209.090.909	
23	3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác		(567.226.842.000)	(197.007.337.638)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán công cụ nợ của đơn vị khác		202.937.000.000	178.494.278.372
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(897.237.500.000)	
26	6. Tiền thu hồi tiền góp vốn vào đơn vị khác		130.000.000.000	
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		90.822.282.806	18.664.508.014
	Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư		(1.048.448.746.467)	151.448.748
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		315.000.000.000	
33	2. Tiền thu từ đi vay	VII.01	40.000.000.000	77.000.000.000
34	3. Tiền trả nợ gốc vay	VII.02	(91.226.145.821)	(89.740.230.004)
36	4. Cổ tức, lợi nhuận trả cho chủ sở hữu			
40	Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính		263.773.854.179	(12.740.230.004)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(11.304.642.790)	8.570.644.116
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		81.875.311.520	73.304.667.404
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái			
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm		70.570.668.730	81.875.311.520

Nguyễn Thị Loan
Người lập biểu

TP Hà Nội, ngày 06 tháng 02 năm 2022

Nguyễn Thị Thanh Hương
Kế toán trưởng

11

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ THĂNG LONG
Thanglong Invest Group
Nguyễn Phúc Long
Đại diện Pháp luật
Chủ tịch HĐQT

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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 riêng.

5. Cấu trúc doanh nghiệp

Cho mục đích trình bày báo cáo tài chính riêng, cấu trúc doanh nghiệp bao gồm:

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	60%	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%	Cổng 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 riêng 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 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.

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. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

3.1 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 sau ngày công ty mẹ nắm quyền kiểm soát được ghi vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ của công ty mẹ. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

3.2 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.

3.3 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.

3.4 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.

3.5 Dự phòng tổn thất đầu tư tài chính

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

4 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.

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.

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.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được tính 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.

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

6 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.

7 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.

8 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.

9 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.

10. 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 hoá) 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 hoá), 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 riêng phục vụ việc xây dựng TSCĐ, BĐSĐT, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng;

11 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.

12 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 được phạt do khách hàng vi phạm hợp đồng;
- Các khoản thu nhập khác ngoài các khoản nêu trên.

13 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.

14 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.

15 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...)

16 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*

01 . TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Tiền mặt	7.308.565.933		5.364.416.976	
Tiền gửi thanh toán	63.262.102.797		76.510.894.544	
Cộng	70.570.668.730		81.875.311.520	
02 . PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a/ Ngắn hạn	50.110.242.898		130.019.330.663	
Công ty CP TM và SX ĐT Hà Thành	8.659.416.493		48.455.820.386	
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 Cổ phần Dây Cáp Điện HDE Việt Nam			6.878.588.272	
Lại Thu Huyền			15.238.689.600	
Công ty CP Phát triển Dịch vụ và Địa ốc An Việt Homes	7.996.036.067			
Vũ Thị Phương Thảo			15.744.362.300	
Lê Văn Đạt	8.000.000.000		19.400.000.000	
Các khách hàng khác	3.356.646.268		1.866.885.759	
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)	52.492.426.898		132.401.514.663	
03 . TRẢ TRƯỚC NGƯỜI BÁN	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Công ty CP Thương Mại Sản Xuất Và Đầu Tư Hà Thành	11.975.456.983		31.975.456.983	
Công ty CP Đầu tư Xây dựng- Kỹ thuật và Thương Mại Anh Phát	5.981.966.079			
Các nhà cung cấp khác	18.092.891.043		8.645.444.920	
Cộng	36.050.314.105		40.620.901.903	

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 Phát triển nông nghiệp Hà Nội (1)	6.000.000.000			
b) Dài hạn	14.386.066.687		14.386.066.687	
Cty CP ĐT Thời báo Chứng khoán Việt Nam	13.383.940.000		13.383.940.000	
Các Công ty khác	1.002.126.687		1.002.126.687	
Cộng (a+b)	20.886.066.687		22.886.066.687	

(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 trong 06 tháng. 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.

05 . PHẢI THU KHÁC

Khoản mục	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn	39.788.342.930		13.050.851.909	
Tạm ứng	5.839.804.901		3.348.115.185	
Lãi dự thu, cổ tức phải thu	29.300.078.613		3.180.810.493	
Phí ủy thác đầu tư	1.946.138.620		2.442.076.063	
Ủy thác đầu tư(**)			2.610.000.000	
Đặt cọc	15.000.000		5.000.000	
Phải thu khác	2.687.320.796		1.464.850.168	
b) Dài hạn	492.241.497.457		125.951.655.457	
Đặt cọc	5.314.416.800		5.314.416.800	
Ủy thác đầu tư			237.000.000	
Phải thu dài hạn khác	740.469.657		513.627.657	
Hợp tác thực hiện Dự án Vườn Vua và Dự án Khu Nhà ở CBCNV Báo Kinh tế Đô thị	486.186.611.000		119.886.611.000	
Cộng (a+b)	532.029.840.387		139.002.507.366	

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

Chi tiết	Số cuối năm	Số đầu năm
Nguyễn Quốc Khánh		2.500.000.000

06 . HÀNG TỒN KHO

Khoản mục	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Nguyên vật liệu	699.667.734		1.343.119.788	
Công cụ dụng cụ	146.959.090			
Hàng hóa	45.200.850.526		17.245.470.589	
Hàng hóa bất động sản	22.066.928.784		19.916.868.000	
Chi phí SXKD dở dang	30.126.477.959		8.271.816.340	
Cộng	98.240.884.093		46.777.274.717	

07 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối năm	Số đầu năm
a/ Ngắn hạn		
Chi phí trả trước khác	365.560.310	163.411.843
b/ Dài hạn		
Công cụ, dụng cụ	203.388.607	227.326.007
Cộng (a + b)	568.948.917	390.737.850

08 . TĂNG GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH (PHỤ LỤC 01)**09 TĂNG GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

<u>Khoản mục</u>	<u>Bản quyền phát hành</u>
<u>Nguyên giá</u>	
Số đầu năm	305.000.000
Số cuối năm	305.000.000
<u>Hao mòn lũy kế</u>	
Số đầu năm	305.000.000
Tăng do trích khấu hao	
Số cuối năm	305.000.000
<u>Giá trị còn lại</u>	
Số đầu năm	
Số cuối năm	

10 . TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

<u>Khoản mục</u>	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>
Chi phí SXKD dở dang	30.093.553.394		48.745.486.250	
Cộng	30.093.553.394		48.745.486.250	

11 . ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (PHỤ LỤC 02)**12 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
a/ Ngắn hạn	110.919.731.272	109.868.727.800
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 XNK Hà Nội	35.186.043.945	33.985.436.301
Dương Mạnh Tuấn	7.992.000.000	
Nguyễn Thị Kim Oanh	22.320.000.000	
Lại Thu Huyền	6.493.500.000	
Đỗ Thị Hương		7.485.000.000
Các nhà cung cấp khác	10.775.020.430	8.598.170.657
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)	112.269.043.220	111.218.039.748

13 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
a/ Ngắn hạn	20.000.000.000	72.341.781.615
Công ty CP MBLAND INVEST(*)	20.000.000.000	20.000.000.000
Cty CP ĐT và TM XNK Thủ Đô(***)		14.580.278.825
Công ty CP Đầu tư Thăng Long Phú Thọ (****)		37.761.502.790
Khách hàng khác		

13 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC(Tiếp)	Số cuối năm	Số đầu năm
b/Dài hạn	214.859.487.201	
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và XNK Thủ Đô(***)	185.002.429.911	
Công ty CP Đầu tư Thăng Long Phú Thọ(****)	29.857.057.290	
Cộng (a+b)	234.859.487.201	72.341.781.615

(*) 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

(***) Ứng trước theo Hợp đồng 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.

(****) Ứng trước theo Hợp đồng số 807/2020/TLPT-TIG về việc tiếp thị và giới thiệu dự án Vườn Vua Resort & Villas thuộc Khu du lịch sinh thái Vườn Vua.

14 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Chỉ tiêu	Số đầu năm	Số phải nộp	Số đã trả	Số cuối năm
THUẾ PHẢI NỘP	14.161.731.816	96.781.788.748	66.300.606.711	44.642.913.853
Thuế GTGT	1.175.041.083	59.241.157.704	53.234.685.638	7.181.513.149
Thuế TNDN	12.897.748.534	36.497.975.713	12.897.748.534	36.497.975.713
Thuế TNCN	86.217.727	1.030.852.557	153.645.293	963.424.991
Thuế khác	2.724.472	11.802.774	14.527.246	-

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.

15 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Chi phí lãi vay	1.972.876.713	219.104.795
Chi phí xây dựng, chi phí thuê sever	1.001.854.745	
Cộng	2.974.731.458	219.104.795

16 . PHẢI TRẢ KHÁC	Số cuối năm	Số đầu năm
a/Ngắn hạn	5.746.424.107	10.112.373.490
BHXX, BHYT, BHTN	12.860.456	6.812.864
Đặt cọc mua bán nhà liền kề Đại Mỗ	4.162.818.000	8.515.218.000
Phải trả khác	1.570.745.651	1.590.342.626
b/Dài hạn-Phải trả các 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)	645.546.424.107	10.112.373.490

17 . VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (PHỤ LỤC 03)

18 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN	Số cuối năm	Số đầu năm
Dài hạn		
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	23.490.189.167	14.952.760.171

19 . VỐN CHỦ SỞ HỮU**19.1 Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu (Phụ lục 04)****19.2 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	909.153.040.000
Cộng	100	1.300.068.340.000	100	909.153.040.000

19.3 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

19.4 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

19.5 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	474.941.486.447	260.247.352.376
Hoạt động KD Bất động sản	112.492.734.250	54.132.458.444
Cộng	587.434.220.697	314.379.810.820

02 . CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU	Năm nay	Năm trước
Hàng bán bị trả lại		
Cộng		

	Năm nay	Năm trước
03 . DOANH THU THUẦN		
Hoạt động cung cấp dịch vụ, thương mại	474.941.486.447	260.247.352.376
Hoạt động KD Bất động sản	112.492.734.250	54.132.458.444
Cộng	587.434.220.697	314.379.810.820
04 . GIÁ VỐN		
Hoạt động cung cấp dịch vụ, thương mại	453.188.409.390	236.883.663.682
Hoạt động KD Bất động sản	31.352.440.944	45.220.405.703
Cộng	484.540.850.334	282.104.069.385
05 . DOANH THU TÀI CHÍNH		
Lãi tiền gửi, tiền cho vay, phí UTĐT	24.370.013.483	5.776.763.002
Cổ tức nhận được	27.325.600.000	
Lãi hoạt động chuyển nhượng cổ phần	72.750.000.000	36.750.000.000
Cộng	124.445.613.483	42.526.763.002
06 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH		
Chi phí lãi vay	6.344.067.050	3.278.728.879
Tăng(Giảm) dự phòng tổn thất đầu tư tài chính		(30.114.914)
Cộng	6.344.067.050	3.248.613.965
07 . CHI PHÍ BÁN HÀNG		
Tiền lương	168.316.061	130.056.400
Chi phí khác		14.359.960
Cộng	168.316.061	144.416.360
08 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP		
Chi phí tiền lương	4.236.088.628	3.179.527.900
Chi phí khấu hao	1.581.665.406	1.316.572.793
Chi phí mua ngoài, chi phí bằng tiền khác	6.556.447.781	3.066.810.391
Cộng	12.374.201.815	7.562.911.084
09 . THU NHẬP KHÁC		
Thu nhập khác	332.126.698	9.622.015
Cộng	332.126.698	9.622.015
10 . CHI PHÍ KHÁC		
Phạt hành chính về thuế	408.571.686	
Chi phí khác	1.061.065.521	2.673.256.365
Cộng	1.469.637.207	2.673.256.365

11	CHI PHÍ THUẾ TNDN	Năm nay	Năm trước
	Tổng thu nhập trước thuế (1)	207.314.888.411	61.182.928.678
	Các khoản điều chỉnh tăng (2)	2.500.590.160	3.581.331.366
	<i>Phụ cấp HĐQT và BKS không chuyên trách</i>	54.000.000	75.000.000
	<i>Chi phí không được trừ khác</i>	2.446.590.160	3.506.331.366
	Các khoản điều chỉnh giảm(Cổ tức) (3)	27.325.600.000	
	Tổng thu nhập tính thuế (4=1+2-3)	182.489.878.571	64.764.260.044
	Thuế TNDN theo thuế suất phổ thông	36.497.975.713	12.952.852.009
	Thuế TNDN nộp bổ sung		
	Thuế TNDN phải nộp	36.497.975.713	12.952.852.009
12	CHI PHÍ SXKD THEO YẾU TỐ	Năm nay	Năm trước
	Chi phí nguyên vật liệu		
	Chi phí nhân công	4.404.404.689	3.441.778.500
	Chi phí khấu hao TSCĐ	1.666.934.288	1.448.692.035
	Chi phí dịch vụ mua ngoài, bằng tiền khác	491.012.029.233	284.920.926.294
	Cộng	497.083.368.210	289.811.396.829
13	CÔNG CỤ TÀI CHÍNH	Giá trị ghi sổ kế toán	
a)	Tài sản tài chính	Số cuối năm	Số đầu năm
	Tiền và các khoản tương đương tiền	70.570.668.730	81.875.311.520
	Phải thu khách hàng	52.492.426.898	132.401.514.663
	Phải thu khác	532.029.840.387	139.002.507.366
	Phải thu về cho vay	20.886.066.687	22.886.066.687
	Đầu tư tài chính	1.723.611.091.766	782.711.091.766
	Cộng	2.399.590.094.468	1.158.876.492.002
b)	Công nợ tài chính	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	112.269.043.220	111.218.039.748
	Chi phí phải trả	2.974.731.458	219.104.795
	Phải trả khác	645.546.424.107	10.112.373.490
	Cộng	760.850.198.785	172.835.663.854

Quản lý rủi ro tài chính

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

Quản lý rủi ro lãi suất

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

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng xảy ra khi khách hàng hoặc đối tác không đáp ứng được các nghĩa vụ trong hợp đồng dẫn đến các tổn thất tài chính cho công ty. Công ty có chính sách tín dụng phù hợp và thường xuyên theo dõi 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	109.868.727.800	1.349.311.948	111.218.039.748
Chi phí phải trả	219.104.795		219.104.795
Phải trả khác	10.112.373.490		10.112.373.490
Vay và nợ thuê tài chính	40.000.000.000	11.286.145.821	51.286.145.821
Cộng	160.200.206.085	12.635.457.769	172.835.663.854

Chỉ tiêu	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Tổng cộng
Số cuối năm			
Phải trả người bán	110.919.731.272	1.349.311.948	112.269.043.220
Chi phí phải trả	2.974.731.458		2.974.731.458
Phải trả khác	5.746.424.107	639.800.000.000	645.546.424.107
Vay và nợ thuê tài chính		60.000.000	60.000.000
Cộng	119.640.886.837	641.209.311.948	760.850.198.785

THÔNG TIN BỔ SUNG

VII . CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LCTT

01 . Số tiền thực vay trong năm	Năm nay	Năm trước
Tiền vay theo các KU thông thường	40.000.000.000	77.000.000.000
Cộng	40.000.000.000	77.000.000.000
02 . Số tiền đã thực trả gốc vay	Năm nay	Năm trước
Tiền trả nợ gốc vay theo các KU thông thường	91.226.145.821	89.740.230.004
Cộng	91.226.145.821	89.740.230.004

VIII THÔNG TIN KHÁC

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

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán bán niên 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 GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

a) . Giao dịch bán

<u>Tên công ty</u>	<u>Mối quan hệ</u>	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Công ty CP Đầu tư Thăng Long			
Phú Thọ	Công ty con	65.160.859.546	22.800.906.555
Công ty Cổ phần Phân phối HDE	Công ty liên kết		62.720.410.608
Công ty Cổ phần Thời báo			
Chứng Khoán Việt nam	Công ty liên kết	116.138.383	
Cộng		65.276.997.929	85.521.317.163

a) . Giao dịch mua

<u>Tên công ty</u>	<u>Mối quan hệ</u>	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Công ty Cổ phần Thời báo			
Chứng Khoán Việt nam	Công ty liên kết		289.200.000
Công ty Cổ phần HDE Holdings	Công ty liên kết	22.500.000.000	
Cộng		22.500.000.000	289.200.000

b) 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	Công ty liên kết		4.013.668.010
Cộng			4.013.668.010

c) Giao dịch lãi tài chính

<u>Tên công ty</u>	<u>Mối quan hệ</u>	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Công ty CP Đầu tư Thăng Long			
Phú Thọ	Công ty con	18.926.197.335	
Công ty CP Đầu tư Thời báo			
Chứng khoán Việt Nam	Công ty liên kết	1.204.554.600	1.023.668.010
Cộng		20.130.751.935	1.023.668.010

d) Phải thu cổ tức

<u>Tên công ty</u>	<u>Mối quan hệ</u>	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Công ty CP Đầu tư Tòa nhà			
Công Nghệ xanh TIG-HDE	Công ty con	14.365.600.000	
Cộng		14.365.600.000	

2.2 . 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	254.422.510	17.537.941.781
Công ty CP Đầu tư Thời báo Chứng			
khoán Việt Nam	Công ty liên kết	192.165.189	64.412.968
Cộng		446.587.699	17.602.354.749

b) 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	Công ty liên kết	13.383.940.000	13.383.940.000
Cộng		13.383.940.000	13.383.940.000

c) . Nợ phải trả - Người mua trả trước			
<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 Thăng Long Phú Thọ	Công ty con	29.857.057.290	37.761.502.790
Cộng		29.857.057.290	37.761.502.790

d) . Nợ phải thu khác			
<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 Thăng Long Phú Thọ	Công ty con	496.285.106.496	116.546.150.000
Công ty CP Đầu tư thời báo chứng khoán Việt Nam	Công ty liên kết	2.243.279.794	1.038.725.194
Công ty CP Đầu tư Tòa nhà Công Nghệ xanh TIG-HDE	Công ty con	14.365.600.000	
Cộng		512.893.986.290	117.584.875.194

3 . THU NHẬP BAN TỔNG GIÁM ĐỐC, HĐQT, BAN KIỂM SOÁT			
		<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tổng thu nhập của HĐQT và Ban Giám đốc		1.705.978.300	1.492.320.922
Tổng Thu nhập của Ban Kiểm soát		107.948.300	217.181.800
Cộng		1.813.926.600	1.709.502.722

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 riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 của Công ty đã được kiểm toán.



Nguyễn Thị Loan
Người lập biểu

TP 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, Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội

Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng

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

PHỤ LỤC SỐ 01**08 TĂNG GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH***Đơn vị tính: VND*

T	Chi tiêu	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng cộng tài sản cố định hữu hình
I	Nguyên giá TSCĐ				
1	Số đầu năm	-	15.914.085.000	529.928.073	16.444.013.073
2	Tăng trong năm	-	7.952.778.182	-	7.952.778.182
	- Do mua sắm		7.952.778.182		7.952.778.182
3	Giảm trong năm	-	890.895.000	-	890.895.000
	- Do thanh lý		890.895.000		890.895.000
4	Số cuối năm	-	22.975.968.182	529.928.073	23.505.896.255
II	Hao mòn TSCĐ				
1	Số đầu năm	-	12.303.189.397	528.005.075	12.831.194.472
2	Tăng trong năm	-	1.666.934.288	-	1.666.934.288
	- Do trích khấu hao TSCĐ		1.666.934.288		1.666.934.288
3	Giảm trong năm	-	890.895.000	-	890.895.000
	- Do thanh lý		890.895.000		890.895.000
4	Số cuối năm	-	13.079.228.685	528.005.075	13.607.233.760
III	Giá trị còn lại				
1	Số đầu năm	-	3.610.895.603	1.922.998	3.612.818.601
2	Số cuối năm	-	9.896.739.497	1.922.998	9.898.662.495

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ THĂNG LONG

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

Phường Mỹ Đình, Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội

Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

11 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH		Số cuối năm			Số đầu năm			PHỤ LỤC SỐ 02
		Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	
I	ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN	1.723.692.179.231	(81.087.465)	1.723.611.091.766	782.792.179.231	(81.087.465)	782.711.091.766	
1	Đầu tư vào Công ty con	1.322.558.400.000		1.322.558.400.000	273.500.000.000		273.500.000.000	
1.1	C/ty CP Đầu tư Thăng Long Phú Thọ	407.400.000.000		407.400.000.000	173.400.000.000		173.400.000.000	
	Công ty Cổ phần Điện gió Thăng Long -							
1.2	Hướng Sơn 1	54.200.000.000		54.200.000.000	54.200.000.000		54.200.000.000	
	Công ty Cổ phần Điện gió Thăng Long -							
1.3	Hướng Sơn 2	45.900.000.000		45.900.000.000	45.900.000.000		45.900.000.000	
	Công ty Đầu tư Phát triển Bất động sản và							
1.4	Năng lượng tái tạo Việt Nam	485.000.000.000		485.000.000.000				
	Công ty CP tòa nhà công nghệ xanh TIG-							
1.5	HDE	330.058.400.000		330.058.400.000				
2	Đầu tư vào công ty Liên kết	391.400.000.000	-	391.400.000.000	464.558.400.000	-	464.558.400.000	
	Công ty CP Đầu tư Thời báo Chứng							
2.1	khoán Việt Nam	2.600.000.000		2.600.000.000	2.600.000.000		2.600.000.000	
	Công ty Cổ phần Tòa nhà Công nghệ							
2.2	Xanh TIG-HDE				93.158.400.000		93.158.400.000	
	Công ty TNHH Điện tử và Hàng gia dụng							
2.3	Hyundai Việt Nam	54.000.000.000		54.000.000.000	54.000.000.000		54.000.000.000	
2.4	Công ty CP Phân phối HDE				61.000.000.000		61.000.000.000	
	Công ty CP Đầu tư Bất động sản Hà							
2.5	Thành	108.000.000.000		108.000.000.000	108.000.000.000		108.000.000.000	
2.6	Công ty Cổ phần Đầu tư HDE Holdings	226.800.000.000		226.800.000.000	145.800.000.000		145.800.000.000	
3	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							
3.1	Năng lượng tái tạo Việt Nam				35.000.000.000		35.000.000.000	
	Công ty CP Đầu tư Phát triển Đô thị Sinh							
3.2	thái Vân Trì	9.733.779.231	(81.087.465)	9.652.691.766	9.733.779.231	(81.087.465)	9.652.691.766	
	TỔNG CỘNG	1.723.692.179.231	(81.087.465)	1.723.611.091.766	782.792.179.231	(81.087.465)	782.711.091.766	

PHỤ LỤC SỐ 03

17 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	-	-	40.000.000.000	80.000.000.000	40.000.000.000	40.000.000.000
Ngân hàng TMCP Việt Nam thương tín (Vietbank)			40.000.000.000	80.000.000.000	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 Tiên Phong Bank(*)	60.000.000	60.000.000		176.145.821	236.145.821	236.145.821
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương tín (Vietbank)				9.050.000.000	9.050.000.000	9.050.000.000
Vay cá nhân				2.000.000.000	2.000.000.000	2.000.000.000
Cộng (a+b)	60.000.000	60.000.000	40.000.000.000	91.226.145.821	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, Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội

Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng

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

19.1 - BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG VỐN CHỦ SỞ HỮU**PHỤ LỤC SỐ 04**

Chỉ tiêu	Vốn chủ sở hữu	Thặng dư Vốn cổ phần	Quỹ Khác thuộc vốn chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế	Tổng cộng
Năm trước						
1. Số dư đầu năm	826.502.770.000		1.065.033.362	7.150.700.951	135.059.750.338	969.778.254.651
2. Số tăng trong năm	82.650.270.000				48.230.076.669	130.880.346.669
- Tăng vốn	82.650.270.000					82.650.270.000
- Lãi trong năm					48.230.076.669	48.230.076.669
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
4. Số cuối năm	909.153.040.000		1.065.033.362	7.150.700.951	100.159.557.007	1.017.528.331.320
Năm nay						
1. Số dư đầu năm	909.153.040.000		1.065.033.362	7.150.700.951	100.159.557.007	1.017.528.331.320
2. Số tăng trong năm	390.915.300.000	15.000.000.000			170.816.912.698	576.732.212.698
- Tăng vốn trong năm	390.915.300.000					390.915.300.000
- Lãi(Lỗ) năm nay					170.816.912.698	170.816.912.698
- Tăng do phát hành cổ phiếu		15.000.000.000				15.000.000.000
3. Số giảm trong năm					90.915.300.000	90.915.300.000
- Phân phối lợi nhuận					90.915.300.000	90.915.300.000
4. Số cuối năm	1.300.068.340.000	15.000.000.000	1.065.033.362	7.150.700.951	180.061.169.705	1.503.345.244.018



VIII.04 - BÁO CÁO BỘ PHẬN

Báo cáo theo lĩnh vực kinh doanh

PHỤ LỤC SỐ 05

Đơn vị tính: đồng

TT	Năm nay	Kinh doanh và Môi giới BĐS	Thương mại và Xây lắp	Dịch vụ khác	Tổng bộ phận đã báo cáo	Loại trừ	Tổng cộng toàn DN
1	Doanh thu bán hàng ra bên ngoài	47.751.874.704	470.817.408.799	3.704.077.648	522.273.361.151		522.273.361.151
2	Doanh thu bán hàng cho các bộ phận khác	64.740.859.546		420.000.000	65.160.859.546		65.160.859.546
3	Khấu hao và chi phí phân bổ	31.352.440.944	452.357.033.977	831.375.413	484.540.850.334		484.540.850.334
4	Khấu hao và chi phí không phân bổ				0		12.542.517.876
5	Tổng cộng chi phí(3+4)	31.352.440.944	452.357.033.977	831.375.413	484.540.850.334		497.083.368.210
6	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	81.140.293.306	18.460.374.822	3.292.702.235	102.893.370.363		90.350.852.487
7	Tổng chi phí đã phát sinh mua sắm TSCĐ không phân bổ						7.952.778.182
8	Tài sản bộ phận không phân bổ						2.574.464.986.408
9	Nợ phải trả bộ phận không phân bổ						1.071.119.742.390

Cho mục đích trình bày báo cáo riêng: Công ty không lập Báo cáo Bộ phận theo Khu vực địa lý vì hoạt động tập trung tại một địa bàn

