

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

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

CÔNG TY CỔ

**NỘI DUNG**

	<b>Trang</b>
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO TÀI CHÍNH	
Bảng cân đối kế toán	4 - 7
Báo cáo kết quả kinh doanh	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	9
Thuyết minh Báo cáo tài chính	10 - 35

**BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC**

**THÔNG TIN CÔNG TY**

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

**Hội đồng Quản trị**

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

**Ban Giám đốc**

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

**Ban Kiểm soát**

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

**Kế toán tài chính**

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

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

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

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

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

Tầng 8, tháp B Toà nhà Sông Đà, P. Mỹ Đình 1, Q. 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 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 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 155/2015/TT-BTC ngày 06 tháng 10 năm 2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

### PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Thay mặt Ban Giám đốc



Hà Nội, ngày 06 tháng 02 năm 2022

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Đơn vị tính: đồng	
			Số cuối năm	Số đầu năm
100	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		299.735.408.904	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		
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn			
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		131.798.215.877	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	39.137.658.874	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	96.978.435.051	46.777.274.717
141	1. Hàng tồn kho		96.978.435.051	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		22.528.936	
200	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		2.272.815.644.294	978.016.628.768
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		509.008.948.032	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

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
				Đơn vị tính: đồng
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	492.240.697.345	125.951.655.457
219	7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)			
220	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>9.898.662.495</b>	<b>3.612.818.601</b>
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	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>			
231	- Nguyên giá			
232	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)			
240	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	V.10	<b>30.093.553.394</b>	<b>48.745.486.250</b>
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	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	V.11	<b>1.723.611.091.766</b>	<b>782.711.091.766</b>
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	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>203.388.607</b>	<b>227.326.007</b>
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	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>2.572.551.053.198</b>	<b>1.299.023.711.323</b>

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Đơn vị tính: đồng	
			Số cuối năm	Số đầu năm
300	<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>1.069.401.246.851</b>	<b>281.495.380.003</b>
310	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>189.842.258.535</b>	<b>253.907.162.063</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	V.12	109.016.428.436	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	44.742.876.728	14.161.731.816
314	4. Phải trả công nhân viên		934.747.561	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	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>879.558.988.316</b>	<b>27.588.217.940</b>
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		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			
338	8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	V.17	639.860.000.000	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

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Đơn vị tính: đồng	
			Số cuối năm	Số đầu năm
400	<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		1.503.149.806.347	1.017.528.331.320
410	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	V.19	1.503.149.806.347	1.017.528.331.320
411	1. Vốn góp 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 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		179.865.732.034	100.159.557.007
421a	LNST chưa p/phối lũy kế đến cuối kỳ trước		9.244.257.007	51.929.480.338
421b	LNST chưa phân phối kỳ này		170.621.475.027	48.230.076.669
422	12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản			
430	<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>			
431	1. Nguồn kinh phí			
432	2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ			
440	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>2.572.551.053.198</b>	<b>1.299.028.711.323</b>



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**

Quý 4 năm 2021

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 4		Lũy kế đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	19	255.069.549.996	155.996.850.090	586.796.718.459	314.379.810.820
2. Các khoản giảm trừ	02	20				
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	21	255.069.549.996	155.996.850.090	586.796.718.459	314.379.810.820
4. Giá vốn hàng bán	11	22	196.786.441.331	133.681.887.106	484.121.681.967	282.104.069.385
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		58.283.108.665	22.314.962.984	102.675.036.492	32.275.741.435
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	23	71.074.077.170	4.938.553.466	124.445.613.483	42.526.763.002
7. Chi phí tài chính	22	24	1.803.494.004	1.002.438.766	6.344.320.303	3.248.613.965
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		1.803.494.004	1.002.438.766	6.344.320.303	3.278.728.879
8. Chi phí bán hàng	25	25a	51.356.654	49.318.530	172.491.107	144.416.360
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	25b	6.115.723.039	2.468.533.856	12.395.736.733	7.562.911.084
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		121.386.612.138	23.733.225.298	208.208.101.832	63.846.563.028
11. Thu nhập khác	31	26	2.026.160.814	-	2.351.174.318	9.622.015
12. Chi phí khác	32	27	2.552.229.498	2.149.744.497	3.488.684.826	2.673.256.365
13. Lợi nhuận khác	40		(526.068.684)	(2.149.744.497)	(1.137.510.508)	(2.663.634.350)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		120.860.543.454	21.583.480.801	207.070.591.324	61.182.928.678
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	28	18.907.830.659	4.765.729.643	36.449.116.297	12.952.852.009
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		101.952.712.795	16.817.751.158	170.621.475.027	48.230.076.669



*(Handwritten signature)*

Nguyễn Thị Thanh Hương  
Kế toán trưởng

Nguyễn Phúc Long  
Đại diện Pháp luật  
Chủ tịch HĐQT

Nguyễn Thị Loan

Người lập biểu

TP Hà Nội, ngày 06 tháng 02 năm 2022

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG**

Từ ngày 01/01/2021 đến ngày 31/12/2021

(Theo phương pháp gián tiếp)

Đơn vị tính: đồng

Mã số	Chỉ tiêu	TM	Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		207.070.591.324	61.182.928.678
	2. Điều chỉnh cho các khoản		(38.936.129.562)	(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		(46.947.384.153)	(42.526.763.002)
06	- Chi phí lãi vay		6.344.320.303	3.278.728.879
08	3. Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		168.134.461.762	23.353.471.676
09	- (Tăng)/giảm các khoản phải thu		(593.595.116.737)	(63.210.652.487)
10	- (Tăng)/giảm hàng tồn kho		(31.549.227.478)	(10.364.222.910)
11	- Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)		(50.673.740.923)	104.679.552.907
12	- (Tăng)/giảm chi phí trả trước		(178.211.067)	160.596.444
14	- Tiền lãi vay đã trả		(3.588.693.640)	(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		(645.013.506.217)	(129.396.700)
20	Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh		(1.169.361.782.834)	21.159.425.372
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
23	3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác		(222.528.234.474)	(197.007.337.638)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán công cụ nợ của đơn vị khác		455.687.466.863	178.494.278.372
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		21.324.053.476	18.664.508.014
	Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư		254.483.285.865	151.448.748
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở		315.000.000.000	77.000.000.000
33	2. Tiền thu từ đi vay		695.460.000.000	
34	3. Tiền trả nợ gốc vay		(106.886.145.821)	(89.740.230.004)
36	4. Cổ tức, lợi nhuận trả cho chủ sở hữu			-
40	Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính		903.573.854.179	(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



Nguyễn Phúc Long  
Đại diện Pháp luật  
Chủ tịch HĐQT

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

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

#### 1 Hình thức sở hữu vốn

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

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

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

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

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

#### 4 Chu kỳ kinh doanh thông thường

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

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

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

#### 6 Cấu trúc doanh nghiệp

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

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

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

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

Công ty	Nơi thành lập	Tỉ lệ sở hữu	Tỉ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty CP Đầu tư Thời Báo CK Việt Nam.	Hà nội	26%	26%	Công thông tin điện tử, quảng cáo...
Công ty TNHH Điện tử và Hàng gia dụng Hyundai Việt Nam	Hà nội	45%	45%	Lắp ráp, phân phối hàng điện tử
Công ty CP Đầu tư BĐS Hà Thành	Hà Nội	46,25%	46,25%	Đầu tư xây dựng
Công ty CP Đầu tư HDE Holding	Hà Nội	45%	45%	Đầu tư xây dựng, kinh doanh Bất động sản

## 7 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/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp.

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

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

## VI CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

### 1 Công cụ tài chính

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

#### Ghi nhận ban đầu

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

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

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

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

### **Giá trị sau ghi nhận ban đầu**

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

## **2 Các giao dịch bằng ngoại tệ**

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

- Tỷ giá giao dịch thực tế;
- Tỷ giá ghi sổ kế toán.

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

- Trường hợp mua ngoại tệ về nhập quỹ tiền mặt, gửi vào Ngân hàng hoặc thanh toán công nợ ngoại tệ bằng Đồng Việt Nam thì được quy đổi ngoại tệ ra đồng Việt Nam theo tỷ giá mua hoặc tỷ giá thanh toán.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 4.2 Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh là chứng khoán do công ty nắm giữ cho mục đích kinh doanh tức là mua để bán lại. Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua cộng các chi phí liên quan trực tiếp. Sau ghi nhận ban đầu, chứng khoán được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh. Dự phòng được lập khi giá thị trường của chứng khoán kinh doanh thấp hơn giá trị ghi sổ. Sau khi khoản dự phòng này được lập, nếu giá trị thị trường của chứng khoán kinh doanh tăng lên thì khoản dự phòng sẽ được hoàn nhập. Khoản dự phòng được hoàn nhập trong phạm vi không làm giá trị ghi sổ của các chứng khoán hiện có vượt quá giá trị ghi sổ khi giả định không có khoản dự phòng nào được ghi nhận.

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

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

#### 4.4 Các khoản cho vay

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

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

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

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí có liên quan. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá khoản đầu tư. Dự phòng giảm giá khoản đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát

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

## 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 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7/12/2009.

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

## 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.

## 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 các khoản Chi phí trả trước

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

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

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

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

## 9 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.

## 10 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.

## 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, thuê 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.

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

	<i>Đơn vị tính: đồng</i>	
	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>01 . TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN</b>		
Tiền mặt	7.308.565.933	5.364.416.976
Tiền gửi thanh toán	63.262.102.797	76.510.894.544
<b>Cộng</b>	<b>70.570.668.730</b>	<b>81.875.311.520</b>
<b>02 . PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG</b>		
<b>a/ Ngắn hạn</b>	<b>50.110.242.898</b>	<b>130.019.330.663</b>
Công ty CP TM và SX ĐT Hà Thành	8.659.416.493	48.455.820.386
Công ty CP Phân phối HDE		17.537.941.781
Công ty cổ phần Max Việt Nam	21.658.081.887	4.897.042.565
Công ty Cổ phần Dây Cáp Điện HDE Việt Nam		6.878.588.272
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN DỊCH VỤ VÀ ĐỊA ỐC AN VIỆT HOMES	7.996.036.067	
Trần Thị Thúy Hằng		15.238.689.600
Lại Thu Huyền		15.744.362.300
Vũ Thị Phương Thảo		19.400.000.000
Lê Văn Đạt	8.000.000.000	1.866.885.759
Các khách hàng khác	3.796.708.451	2.382.184.000
<b>b/ Dài hạn</b>	<b>2.382.184.000</b>	<b>2.382.184.000</b>
Các khách hàng khác	2.382.184.000	2.382.184.000
<b>Cộng</b>	<b>52.492.426.898</b>	<b>132.401.514.663</b>
<b>03 . TRẢ TRƯỚC NGƯỜI BÁN</b>		
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
<b>Cộng</b>	<b>36.050.314.105</b>	<b>40.620.901.903</b>

**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	
Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển nông nghiệp Hà Nội				
(1)	6.000.000.000			
Phạm Quang Tiến	500.000.000			
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	
<b>Cộng (a+b)</b>	<b>20.886.066.687</b>		<b>22.886.066.687</b>	

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

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

**05 . PHẢI THU KHÁC**

Khoản mục	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn	39.137.658.874		13.050.851.909	
Tạm ứng	5.839.804.901		3.348.115.185	
Lãi dự 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	2.036.636.740		1.464.850.168	
b) Dài hạn	492.240.697.345		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	4.080.130.545		513.627.657	
Hợp tác thực hiện Dự án Vườn Vua và Dự án Khu Nhà ở CBCNV Báo Kinh tế Đô thị	482.846.150.000		119.886.611.000	
<b>Cộng (a+b)</b>	<b>531.378.356.219</b>		<b>139.002.507.366</b>	

(\*\*) 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

<u>Chi tiết</u>	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>a/Ngắn hạn</b>		2.500.000.000
Nguyễn Quốc Khánh		2.500.000.000
<b>b/Dài hạn</b>		237.000.000
Bùi Thanh Sơn		237.000.000
<b>Cộng (a+b)</b>		<b>2.737.000.000</b>

**06 . HÀNG TỒN KHO**

<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>
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	28.864.028.917		8.271.816.340	
<b>Cộng</b>	<b>96.978.435.051</b>		<b>46.777.274.717</b>	

**07 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

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

**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>
<b>Nguyên giá</b>	
Số đầu năm	305.000.000
Số cuối năm	305.000.000
<b>Hao mòn lũy kế</b>	
Số đầu năm	305.000.000
Tăng do trích khấu hao	
Số cuối năm	305.000.000
<b>Giá trị còn lại</b>	
Số đầu năm	
Số cuối năm	

**10 . 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	
<b>Cộng</b>	<b>30.093.553.394</b>		<b>48.745.486.250</b>	

**11 . ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (PHỤ LỤC 02)**

12 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN	Số cuối năm		Số đầu năm	
a/ Ngắn hạn	109.016.428.436		109.868.727.800	
Công ty CP đầu tư và thương mại XNK Thủ Đức	28.153.166.897		59.800.120.842	
Công ty CP Sản xuất và XNK Hà Nội	35.186.043.945		33.985.436.301	
Công ty CP TMĐT Ngôi nhà thế kỷ	977.476.060		2.571.896.760	
Dương Mạnh Tuấn	7.992.000.000			
Nguyễn Thị Kim Oanh	22.320.000.000			
Lại Thu Huyền	6.493.500.000			
Đỗ Thị Thanh Hương			7.485.000.000	
Các nhà cung cấp khác	7.894.241.534		6.026.273.897	
b/ Dài hạn	1.349.311.948		1.349.311.948	
Các nhà cung cấp khác	1.349.311.948		1.349.311.948	
<b>Cộng (a+b)</b>	<b>110.365.740.384</b>		<b>111.218.039.748</b>	
13 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC	Số cuối năm		Số đầu năm	
Ngắn hạn				
Công ty CP MBLAND INVEST(*)	20.000.000.000		20.000.000.000	
Cty CP ĐT và TM XNK Thủ Đức			14.580.278.825	
Công ty CP Đầu tư Thăng Long Phú Thọ			37.761.502.790	
<b>Cộng</b>	<b>20.000.000.000</b>		<b>72.341.781.615</b>	

(\*) 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

**14 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

Chỉ tiêu	Số đầu năm	Số phải nộp	Số đã trả	Số cuối năm
<b>THUẾ PHẢI NỘP</b>	<b>14.161.731.816</b>	<b>96.881.751.623</b>	<b>66.300.606.711</b>	<b>44.742.876.728</b>
Thuế GTGT	1.175.041.083	59.401.003.417	53.234.685.638	7.341.358.862
Thuế TNDN	12.897.748.534	36.449.116.297	12.897.748.534	36.449.116.297
Thuế TNCN	86.217.727	1.019.829.135	153.645.293	952.401.569
Thuế khác	2.724.472	11.802.774	14.527.246	



	Số cuối năm	Số đầu năm		
<b>15 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ</b>				
Ngắn hạn				
Chi phí lãi vay	2.974.731.458	219.104.795		
Cộng	<u>2.974.731.458</u>	<u>219.104.795</u>		
<b>16 . PHẢI TRẢ KHÁC</b>	Số cuối năm	Số đầu năm		
Ngắn hạn				
Bảo hiểm y tế	9.519.073	6.812.864		
Bảo hiểm xã hội	3.341.383			
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		
Cộng	<u>5.746.424.107</u>	<u>10.112.373.490</u>		
<b>17 . VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (PHỤ LỤC 03)</b>				
<b>18 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN</b>	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	<u>23.490.189.167</u>	<u>14.952.760.171</u>		
<b>19 . VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>				
<b>19.1 Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu (Phụ lục 04)</b>				
<b>19.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>				
<b>Danh sách cổ đông góp vốn</b>	<b>Tỉ lệ(%)</b>	<b>Số cuối năm</b>	<b>Tỉ lệ(%)</b>	<b>Số đầu năm</b>
Vốn góp của các cổ đông	100	1.300.068.340.000	100	909.153.040.000
Cộng	100	<u>1.300.068.340.000</u>	100	<u>909.153.040.000</u>
<b>19.3 Các giao dịch về Vốn chủ sở hữu</b>		<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>	
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	
<b>19.4 Cổ phiếu</b>		<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>	
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	
<b>19.5 Các Quỹ của doanh nghiệp</b>		<b>Năm nay</b>	<b>Số đầu năm</b>	
Quỹ Đầu tư phát triển		7.150.700.951	7.150.700.951	
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		1.065.033.362	1.065.033.362	
Cộng		<u>8.215.734.313</u>	<u>8.215.734.313</u>	

<b>THUYẾT MINH BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC</b>		
<b>VI TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH</b>		
	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<b>01 . DOANH THU</b>		
Hoạt động cung cấp dịch vụ, thương mại	476.084.248.430	286.274.460.566
Hoạt động KD Bất động sản	110.712.470.029	28.105.350.254
<b>Cộng</b>	<b>586.796.718.459</b>	<b>314.379.810.820</b>
<b>02 . CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU</b>	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Hàng bán bị trả lại		
<b>Cộng</b>		
<b>03 . DOANH THU THUẦN</b>	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Hoạt động cung cấp dịch vụ, thương mại	476.084.248.430	286.274.460.566
Hoạt động KD Bất động sản	110.712.470.029	28.105.350.254
<b>Cộng</b>	<b>586.796.718.459</b>	<b>314.379.810.820</b>
<b>04 . GIÁ VỐN</b>	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Hoạt động cung cấp dịch vụ, thương mại	452.769.241.023	257.517.008.966
Hoạt động KD Bất động sản	31.352.440.944	20.354.764.094
<b>Cộng</b>	<b>484.121.681.967</b>	<b>277.871.773.060</b>
<b>05 . DOANH THU TÀI CHÍNH</b>	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi tiền gửi, tiền cho vay, phí UTĐT	38.735.613.483	15.776.763.002
Lãi hoạt động chuyển nhượng cổ phần	85.710.000.000	22.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>124.445.613.483</b>	<b>37.776.763.002</b>
<b>06 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH</b>	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí lãi vay	6.344.320.303	3.248.613.965
<b>Cộng</b>	<b>6.344.320.303</b>	<b>3.248.613.965</b>
<b>07 . CHI PHÍ BÁN HÀNG</b>	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tiền lương	172.491.107	130.056.400
Chi phí khác		12.966.060
<b>Cộng</b>	<b>172.491.107</b>	<b>143.022.460</b>
<b>08 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP</b>	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí tiền lương	3.519.053.157	3.179.527.900
Chi phí khấu hao	1.581.665.399	1.316.572.793
Chi phí bằng tiền khác	7.295.018.177	3.150.144.191
<b>Cộng</b>	<b>12.395.736.733</b>	<b>7.646.244.884</b>

	Năm nay	Năm trước
<b>09 . THU NHẬP KHÁC</b>		
Thu nhập khác	2.351.174.318	9.622.015
<b>Cộng</b>	<b>2.351.174.318</b>	<b>9.622.015</b>
<b>10 . CHI PHÍ KHÁC</b>		
Chi phí khác	3.488.684.826	2.673.256.365
<b>Cộng</b>	<b>3.488.684.826</b>	<b>2.673.256.365</b>
<b>11 CHI PHÍ THUẾ TNDN</b>		
Tổng thu nhập trước thuế (1)	207.070.591.324	60.583.285.103
Các khoản điều chỉnh tăng (2)	2.500.590.160	3.417.485.532
<i>Phụ cấp HDQT và BKS không chuyên trách</i>	54.000.000	75.000.000
<i>Chi phí không được trừ khác</i>	2.446.590.160	3.342.485.532
Các khoản điều chỉnh giảm (3)	27.325.600.000	
<b>Tổng thu nhập tính thuế (4=1+2-3)</b>	<b>182.245.581.484</b>	<b>64.000.770.635</b>
Thuế TNDN theo thuế suất phổ thông	36.449.116.297	12.800.154.127
Thuế TNDN nộp bổ sung		
<b>Thuế TNDN phải nộp</b>	<b>36.449.116.297</b>	<b>12.800.154.127</b>
<b>12 . CHI PHÍ SXKD THEO YẾU TỐ</b>		
Chi phí nguyên vật liệu		
Chi phí nhân công	3.710.268.815	3.441.778.500
Chi phí khấu hao TSCĐ	722.238.064	1.448.692.035
Chi phí dịch vụ mua ngoài, bằng tiền khác	491.004.880.726	284.920.926.294
<b>Cộng</b>	<b>495.437.387.605</b>	<b>289.811.396.829</b>
<b>13 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH</b>		Giá trị ghi sổ kế toán
<b>a) Tài sản tài chính</b>	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
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	531.378.356.219	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
<b>Cộng</b>	<b>2.398.938.610.300</b>	<b>1.158.876.492.002</b>
<b>b) Công nợ tài chính</b>	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
Các khoản vay và nợ thuê tài chính	639.860.000.000	51.286.145.821
Phải trả người bán	110.365.740.384	111.218.039.748
Chi phí phải trả	2.974.731.458	219.104.795
Phải trả khác	5.746.424.107	10.112.373.490
<b>Cộng</b>	<b>758.946.895.949</b>	<b>172.835.663.854</b>

**Quản lý rủi ro tài chính**

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

**Quản lý rủi ro lãi suất**

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

**Rủi ro tín dụng**

Rủi ro tín dụng xảy ra khi khách hàng hoặc đối tác không đáp ứng được các nghĩa vụ trong hợp đồng dẫn đến các tổn thất tài chính cho công ty. Công ty có chính sách tín dụng phù hợp và thường xuyên theo dõi 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
<b>Số đầu năm</b>			
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
<b>Cộng</b>	<b>160.200.206.085</b>	<b>12.635.457.769</b>	<b>172.835.663.854</b>

Chỉ tiêu	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Tổng cộng
<b>Số cuối năm</b>			
Phải trả người bán	109.016.428.436	1.349.311.948	110.365.740.384
Chi phí phải trả	2.974.731.458		2.974.731.458
Phải trả khác	5.746.424.107		5.746.424.107
Vay và nợ thuê tài chính		639.860.000.000	639.860.000.000
<b>Cộng</b>	<b>117.737.584.001</b>	<b>641.209.311.948</b>	<b>758.946.895.949</b>

**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	695.460.000.000	77.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>695.460.000.000</b>	<b>77.000.000.000</b>

	Năm nay	Năm trước
02 . Số tiền đã thực trả gốc vay		
Tiền trả nợ gốc vay theo các KU thông thường	106.886.145.821	89.740.230.004
Cộng	<u>106.886.145.821</u>	<u>89.740.230.004</u>

**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 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**

Tên công ty	Mối quan hệ	Kỳ này	Kỳ trước
Công ty CP Đầu tư Thăng Long Phú Thọ	Công ty con	9.687.376.418	25.080.997.210
Công ty Cổ phần Phân phối HDE	Công ty liên kết		
Công ty CP Đầu tư Thời báo Chứng khoán Việt Nam	Công ty liên kết	29.716.889	126.640.246
Cộng		<u>9.717.093.307</u>	<u>25.207.637.456</u>

**b . Giao dịch mua**

Tên công ty	Mối quan hệ	Kỳ này	Kỳ trước
Công ty CP Đầu tư Thời báo Chứng khoán Việt Nam	Công ty liên kết		318.120.000
Cộng			<u>318.120.000</u>

**c . Giao dịch cho vay**

Tên công ty	Mối quan hệ	Kỳ này	Kỳ trước
Công ty CP Đầu tư Thời báo Chứng khoán Việt Nam	Công ty liên kết		4.013.668.010
Cộng			<u>4.013.668.010</u>

**2.2 . SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN****a . Nợ phải thu**

Tên công ty	Mối quan hệ	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty CP Đầu tư Thời báo Chứng khoán Việt Nam	Công ty liên kết	192.165.189	64.412.968
Cộng		<u>192.165.189</u>	<u>64.412.968</u>

**b) Nợ phải thu về cho vay**

Tên công ty	Mối quan hệ	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty CP Đầu tư thời báo chứng khoán Việt Nam	Công ty liên kết	13.383.940.000	13.383.940.000
Cộng		<u>13.383.940.000</u>	<u>13.383.940.000</u>

c) . Nợ phải trả - Người mua trả trước			
Tên công ty	Mối quan hệ	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty CP Đầu tư Thăng Long			
Phụ Thọ	Công ty con	29.857.057.290	40.513.171.350
Cộng		<u>29.857.057.290</u>	<u>40.513.171.350</u>

3 . THU NHẬP BAN TỔNG GIÁM ĐỐC, HĐQT, BAN KIỂM SOÁT			
		Kỳ này	Kỳ trước
Tổng thu nhập của HĐQT và Ban Giám đốc		575.593.900	301.211.450
Tổng Thu nhập của Ban Kiểm soát		24.000.000	24.000.000
Cộng		<u>599.593.900</u>	<u>325.211.450</u>

## 4 . BÁO CÁO BỘ PHẬN (PHỤ LỤC 05)

## 5 . ẢNH HƯỞNG CỦA VIỆC GHI NHẬN DOANH THU MỘT LẦN (PHỤ LỤC 06)

## 6 . SỐ LIỆU SO SÁNH

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



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 ĐÀU 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  
Quý 4 năm 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  
 Quý 4 năm 2021

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



CHỈ TIÊU	Số cuối năm			Số đầu năm			PHỤ LỤC SỐ 03
	Giá trị	Số có khả năng trả	Vay vào	Phát sinh trong năm		Số có khả năng trả	
				Trả nợ vay	Giá trị		
<b>a) VAY NGẮN HẠN</b>							
Ngân hàng TMCP Việt Nam thương tín (Vietbank) (1)		-	40.000.000.000	80.000.000.000	40.000.000.000	40.000.000.000	40.000.000.000
<b>b) VAY DÀI HẠN</b>							
Ngân hàng Tiên Phong Bank(2)	60.000.000	60.000.000		176.145.821	236.145.821	236.145.821	236.145.821
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương tín (Vietbank) (3)				9.050.000.000	9.050.000.000	9.050.000.000	9.050.000.000
Các cá nhân (*)	639.800.000.000	639.800.000.000	655.460.000.000	17.660.000.000	2.000.000.000	2.000.000.000	2.000.000.000
<b>Cộng (a+b)</b>	<b>639.860.000.000</b>	<b>639.860.000.000</b>	<b>695.460.000.000</b>	<b>106.886.145.821</b>	<b>51.286.145.821</b>	<b>51.286.145.821</b>	<b>51.286.145.821</b>

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

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐÀU TƯ THẮNG LONG  
Tầng 8, Tháp B, Tòa nhà Sông Đà, Đường Phạm Hùng  
Phường Mỹ Đình, Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội

**PHỤ LỤC SỐ 04**

**19.1 - BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG VỐN CHỦ SỞ HỮU**

Chỉ tiêu	Vốn chủ sở hữu	Quỹ Khác thuộc vốn chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế	Tổng cộng
<b>Năm trước</b>					
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					
- Lãi trong năm					
3. Số giảm trong năm					
- Phân phối lợi nhuận					
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
<b>Năm nay</b>					
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	405.915.300.000			170.621.475.027	576.536.775.027
- Tăng vốn	390.915.300.000				390.915.300.000
- Thặng dư vốn cổ phần	15.000.000.000				15.000.000.000
- Lãi(Lỗ) năm nay				170.621.475.027	170.621.475.027
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	1.315.068.340.000	1.065.033.362	7.150.700.951	179.865.732.034	1.503.149.806.347

VIII.04 - BÁO CÁO BỘ PHẬN

PHỤ LỤC SỐ 05  
Đơn vị tính: đồng

Báo cáo theo lĩnh vực kinh doanh

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	110.712.470.029	534.987.268.083	73.100.237.984	718.799.976.096		718.799.976.096
2	Doanh thu bán hàng cho các bộ phận khác	0		0	0		0
3	Khấu hao và chi phí phân bổ	31.352.440.944	458.246.522.650	4.355.723.502	493.954.687.096		493.954.687.096
4	Khấu hao và chi phí không phân bổ						12.568.227.840
5	Tổng cộng chi phí(3+4)	31.352.440.944	458.246.522.650	4.355.723.502	506.522.914.936		506.522.914.936
6	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	79.360.029.085	76.740.745.433	68.744.514.482	212.277.061.160		212.277.061.160
7	Tổng chi phí đã phát sinh mua sắm TSCĐ không phân bổ						
8	Tài sản bộ phận không phân bổ						2.572.551.053.198
9	Nợ phải trả bộ phận không phân bổ						1.069.401.246.851

Công ty không lập Báo cáo Bộ phận theo Khu vực địa lý vì hoạt động tập trung tại một địa bàn

**ẢNH HƯỞNG CỦA VIỆC GHI NHẬN DOANH THU - GIÁ VỐN  
HOẠT ĐỘNG CHO THUÊ BẤT ĐỘNG SẢN  
Quý 4 năm 2021**

Phụ lục số: 06

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	KQKD Quý 4 Năm 2021	Số tiền thuê phân bổ theo kỳ cho thuê tính cho kỳ này	KQKD (Nếu tính theo từng kỳ phân bổ)
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	255.069.549.996	15.612.234.043	270.681.784.039
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	0	0	0
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp DV	255.069.549.996	15.612.234.043	270.681.784.039
4. Giá vốn hàng bán	196.786.441.331	14.281.382.979	211.067.824.310
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp DV	58.283.108.665	1.330.851.064	59.613.959.729
6. Doanh thu hoạt động tài chính	71.074.077.170		71.074.077.170
7. Chi phí tài chính	1.803.494.004		1.803.494.004
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	<i>6.344.320.303</i>	<i>0</i>	<i>6.344.320.303</i>
8. Chi phí bán hàng	51.356.654		51.356.654
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	6.115.723.039		6.115.723.039
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	121.386.612.138	1.330.851.064	122.717.463.202
11. Thu nhập khác	2.026.160.814		2.026.160.814
12. Chi phí khác	2.552.229.498		2.552.229.498
13. Lợi nhuận khác	(526.068.684)	0	(526.068.684)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	120.860.543.454	1.330.851.064	122.191.394.518
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	18.907.830.659	266.170.213	19.174.000.872
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại			
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	101.952.712.795	1.064.680.851	103.017.393.646