

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020**

**NỘI DUNG**

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

**BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC**

**THÔNG TIN CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long hoạt động theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh số 010300446 ngày 27 tháng 7 năm 2001 và đăng ký thay đổi lần thứ 25 ngày 23 tháng 12 năm 2020 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	bổ nhiệm ngày 29/06/2020
Ông Trần Xuân Đại Thắng	Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị	miễn nhiệm ngày 29/06/2020
Bà Đào Thị Thanh	Ủy viên Hội đồng quản trị	bổ nhiệm ngày 29/06/2020
Bà Hồ Thị Thanh Hương	Ủy viên Hội đồng quản trị	miễn nhiệm ngày 29/06/2020
Ông Nguyễn Việt Việt	Ủy viên Hội đồng quản trị	

**Ban Giám đốc**

Ông Nguyễn Phúc Long	Tổng Giám đốc	miễn nhiệm từ ngày 01/07/2020
Ông Hồ Ngọc Hải	Quyền Tổng giám đốc	bổ nhiệm từ ngày 01/07/2020
Bà Phạm Công Phong	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm từ ngày 01/07/2020
Bà Đào Thị Thanh	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 1/07/2020
Ông Nguyễn Minh Quân	Phó Tổng Giám đốc	

**Ban Kiểm soát**

Ông Trần Hải Văn	Trưởng Ban Kiểm soát	miễn nhiệm ngày 29/06/2020
Bà Nguyễn Thị Kim Oanh	Trưởng ban Kiểm soát	bổ nhiệm ngày 02/07/2020
Bà Hồ Thị Thu Hà	Thành viên Ban Kiểm soát	
Ông Trần Xuân Đại Thắng	Thành viên Ban Kiểm soát	bổ nhiệm ngày 29/06/2020
Bà Phạm Thị Hồng Nhung	Thành viên Ban Kiểm soát	miễn nhiệm ngày 29/06/2020

**Kế toán tài chính**

Bà Vũ Huyền Trâm	Kế toán trưởng	miễn nhiệm ngày 11/11/2020
Bà Phạm Thị Hồng Nhung	Phụ trách kế toán	bổ nhiệm ngày 11/11/2020

**Trụ sở đăng ký** Tầng 8, tháp B Toà nhà Sông Đà, đường Phạm Hùng, phường Mỹ Đình 1, quận Nam Từ Liêm, TP Hà Nội

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

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng long (“Công ty”) phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày



## **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

31/12/2020, kết quả kinh doanh hợp nhất, lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày.

Trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất, Ban Giám đốc được yêu cầu phải:

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

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

### **Cam kết khác**

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

### **PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Chúng tôi phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm, báo cáo này đã phản ánh trung và thực hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2020, kết quả kinh doanh hợp nhất, lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.



**Đại diện pháp luật**  
**Nguyễn Phúc Long**  
Hà Nội, ngày 20 tháng 01 năm 2021



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

ĐVT: Đồng

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>916.322.444.441</b>	<b>511.860.672.832</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	V.01a	<b>166.915.306.383</b>	<b>97.972.155.933</b>
111	1. Tiền		166.915.306.383	97.972.155.933
112	2. Các khoản tương đương tiền			
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	V.01b		
121	1. Chứng khoán kinh doanh			
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán KD			
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn			
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>512.608.546.578</b>	<b>354.289.701.800</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	V.02	173.969.033.682	85.597.295.970
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	V.03	292.398.727.846	245.554.965.395
134	4. Phải thu theo tiến độ HĐXD			
135	5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	V.04	3.500.000.000	122.925.255
136	6. Phải thu ngắn hạn khác	V.05	42.740.785.050	23.014.515.180
137	7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)			
139	8. Tài sản thiếu chờ xử lý			
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	V.06	<b>236.370.864.971</b>	<b>46.221.705.348</b>
141	1. Hàng tồn kho		236.370.864.971	46.221.705.348
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)			
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>427.726.509</b>	<b>13.377.109.751</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	V.07	400.983.356	208.440.251
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ			13.168.669.500
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	V.15	26.743.153	
154	4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu chính phủ			
155	5. Tài sản ngắn hạn khác			
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>970.140.603.332</b>	<b>987.647.531.800</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>257.544.741.801</b>	<b>208.562.108.874</b>
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	V.02	2.382.184.000	2.382.184.000
212	2. Trả trước cho người bán dài hạn	V.03	135.976.067.406	142.573.820.630
214	4. Phải thu nội bộ dài hạn			
215	5. Phải thu về cho vay dài hạn	V.04	17.984.786.687	23.703.786.687
216	6. Phải thu dài hạn khác	V.05	101.201.703.708	39.902.317.557
219	7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)			

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>64.551.233.381</b>	<b>182.113.481.000</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	V.08	64.551.233.381	182.086.105.167
222	- Nguyên giá		95.622.703.856	215.881.115.245
223	- Giá trị hao mòn lũy kế(*)		(31.071.470.475)	(33.795.010.078)
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		27.375.833
228	- Nguyên giá		445.790.000	445.790.000
229	- Giá trị hao mòn lũy kế(*)		(445.790.000)	(418.414.167)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	V.10		
231	- Nguyên giá		38.425.986.090	59.907.602.436
232	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(38.425.986.090)	(59.907.602.436)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	V.11	<b>101.620.621.609</b>	<b>57.717.766.822</b>
241	1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang		52.977.782.575	40.709.095.165
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		48.642.839.034	17.008.671.657
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	V.12	<b>532.718.867.401</b>	<b>527.947.233.634</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con		-	
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh		488.066.175.635	483.294.541.868
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		44.733.779.231	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			
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>13.705.139.140</b>	<b>11.306.941.470</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	V.07	10.025.437.578	5.281.702.604
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		754.701.562	760.238.866
263	3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn			
268	4. Tài sản dài hạn khác			
269	5. Lợi thế thương mại	V.13	2.925.000.000	5.265.000.000
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>1.886.463.047.773</b>	<b>1.499.508.204.632</b>



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>582.902.059.336</b>	<b>282.141.824.732</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>413.567.835.750</b>	<b>267.739.467.794</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	V.14	151.545.319.466	19.484.912.376
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	V.15	142.432.041.615	132.915.569.122
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	V.16	30.769.123.569	34.657.351.853
314	4. Phải trả người lao động		1.591.849.224	1.220.464.755
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	V.17	25.406.053.434	489.757.159
316	6. Phải trả nội bộ ngắn hạn			
317	7. Phải trả theo kế hoạch tiến độ HDXD			
318	8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn			
319	9. Phải trả ngắn hạn khác	V.18	15.336.990.197	18.496.577.584
320	10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	V.19	40.000.000.000	53.858.980.000
321	11. Dự phòng phải trả ngắn hạn			
322	12. Quỹ khen thưởng phúc lợi		6.486.458.245	6.615.854.945
323	13. Quỹ bình ổn giá			
324	14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ			
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>169.334.223.586</b>	<b>14.402.356.938</b>
331	1. Phải trả người bán dài hạn	V.14	1.349.311.948	1.349.311.948
332	2. Người mua trả tiền trước dài hạn			
333	3. Chi phí phải trả dài hạn	V.17	361.260.000	513.540.000
334	4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh			
335	5. Phải trả nội bộ dài hạn			
336	6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	V.20	156.331.482.834	2.366.086.182
337	7. Phải trả dài hạn khác			
338	8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	V.19	11.286.145.821	10.167.395.825
339	9. Trái phiếu chuyển đổi			
340	10. Cổ phiếu ưu đãi			
341	11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		6.022.983	6.022.983
342	12. Dự phòng phải trả dài hạn			
343	13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ			



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		1.303.560.988.437	1.217.366.379.900
410	I. Vốn chủ sở hữu	V.21	1.303.560.988.437	1.217.366.379.900
411	1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu		909.153.040.000	826.502.770.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		909.153.040.000	826.502.770.000
411b	- Cổ phiếu ưu đãi			
412	2. Thặng dư vốn cổ phần			
413	3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu			
414	4. Vốn khác của chủ sở hữu			
415	5. Cổ phiếu quỹ			
416	6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản			
417	7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái			
418	8. Quỹ đầu tư phát triển		7.150.700.951	7.150.700.951
419	9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp			
420	10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		1.065.033.362	1.065.033.362
421	11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		126.721.266.078	137.780.376.240
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		54.650.106.240	21.710.118.141
421b	- LNST chưa phân phối kỳ này		72.071.159.838	116.070.258.099
422	12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản			
429	13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		259.470.948.046	244.867.499.347
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		1.886.463.047.773	1.499.508.204.632



Nguyễn Thị Loan

Người lập biểu

Hà Nội, ngày 20 tháng 01 năm 2021



Phạm Thị Hồng Nhung

Phụ trách Kế toán



Nguyễn Phúc Long

Đại diện Pháp luật

Chủ tịch HĐQT

**BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT**

Quý 4 năm 2020

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 4		Lũy kế đầu năm đến cuối quý này	Năm trước
			Năm nay	Năm trước		
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	21	215.915.145.528	101.105.114.526	471.497.866.281	304.180.195.594
2. Các khoản giảm trừ	02	22				
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	23	215.915.145.528	101.105.114.526	471.497.866.281	304.180.195.594
4. Giá vốn hàng bán	11	24	168.055.900.929	75.834.354.176	378.898.266.388	246.681.056.216
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		47.859.244.599	25.270.760.350	92.599.599.893	57.499.139.378
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	25	22.113.688.142	61.304.096.423	55.203.255.541	105.566.107.524
7. Chi phí tài chính	22	26	1.032.553.680	1.726.991.020	3.278.728.879	3.396.666.879
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		1.032.553.680	1.726.991.020	3.278.728.879	3.396.666.879
8. Phần lãi (lỗ) trong công ty LD, liên kết	24	27	4.373.933.934	544.537.115	4.771.633.767	4.152.118.582
9. Chi phí bán hàng	25	27	12.757.538.237	35.749.486	28.941.837.175	278.733.630
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	27	3.608.514.471	2.986.752.508	12.247.793.026	12.761.195.853
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		56.948.260.287	82.369.900.874	108.106.130.121	150.780.769.122
12. Thu nhập khác	31	28	385.000.000	(18.295.115)	449.622.015	4.617.343
13. Chi phí khác	32	29	2.149.882.329	57.599.997	2.803.536.197	955.075.235
14. Lợi nhuận khác	40		(1.764.882.329)	(75.895.112)	(2.353.914.182)	(950.457.892)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50	30	55.183.377.958	82.294.005.762	105.752.215.939	149.830.311.230
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		8.444.742.612	15.667.717.200	19.072.070.098	29.858.635.748
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		13.173.536	10.239.286	5.537.304	(14.558.866)
18. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		46.725.461.810	66.616.049.276	86.674.608.537	119.986.234.348
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		36.248.435.644	66.616.049.276	72.071.159.838	119.704.060.446
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không KS	62		10.477.026.166		14.603.448.699	282.173.902
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	31	439.	806,00	1.448	



*Handwritten signature*

Nguyễn Phúc Long  
Đại diện Pháp luật  
Chủ tịch HĐQT

Phạm Thị Hồng Nhung  
Phụ trách kế toán

Nguyễn Thị Loan  
Người lập biểu  
Hà Nội, ngày 20 tháng 01 năm 2021



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

Theo phương pháp gián tiếp

Năm 2020

Mã số	Chỉ tiêu	TM	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		105.752.215.939	145.403.101.227
	2. Điều chỉnh cho các khoản		(84.422.769.813)	(90.016.236.932)
02	- Khấu hao TSCĐ và BĐS đầu tư		(2.696.163.770)	11.073.841.426
03	- Các khoản dự phòng		-	-
05	- (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư		(84.063.111.487)	(105.056.745.237)
06	- Chi phí lãi vay		2.336.505.444	3.966.666.879
07	- Các khoản điều chỉnh khác			
08	3. Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		21.329.446.126	55.386.864.295
09	- (Tăng)/giảm các khoản phải thu		(45.239.291.442)	(248.728.536.509)
10	- (Tăng)/giảm hàng tồn kho		(202.417.847.033)	38.141.430.487
	- Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kê lãi			
11	vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)		308.946.515.988	122.254.811.530
12	- (Tăng)/giảm chi phí trả trước		(4.937.674.933)	2.806.234.031
14	- Tiền lãi vay đã trả		(29.840.831.015)	(3.974.302.038)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		42.145.627.969	(14.445.458.058)
16	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		28.969.885.086	
17	- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh		(10.978.376.036)	(2.123.485.252)
20	Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh		107.977.454.710	(50.682.441.514)
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
21	1. Tiền chi mua sắm, XD TSCĐ và các tài sản dài hạn		88.624.244.012	(54.611.706.600)
23	3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác		(58.324.144.779)	(327.517.870.196)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán công cụ nợ của đơn vị khác		47.730.209.739	409.722.989.430
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	(159.258.400.000)
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác			44.430.000.000
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		7.013.366.371	79.094.564.152
30	Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư		(25.039.386.757)	(8.140.423.214)
<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			144.100.000.000
33	3. Tiền thu từ đi vay	VII.01	66.000.000.000	52.429.115.800
34	4. Tiền trả nợ gốc vay	VII.02	(79.994.917.503)	(59.367.250.004)
36	6. Cổ tức, lợi nhuận trả cho chủ sở hữu		-	-
40	Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính		(13.994.917.503)	97.718.168.546,0
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		68.943.150.450	38.895.303.818
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		97.972.155.933	59.076.852.115
61	Ảnh hưởng của thay đổi TG hối đoái quy đổi ngoại tệ			
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ		166.915.306.383	97.972.155.933



Nguyễn Thị Loan

Người lập biểu

Hà Nội, ngày 20 tháng 01 năm 2021



Phạm Thị Hồng Nhung

Phụ trách Kế toán



Nguyễn Phúc Long

Đại diện Pháp luật

Chủ tịch HĐQT



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

( 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 25 ngày 23 tháng 12 năm 2020 do Sở Kế hoạch đầu tư Thành phố Hà Nội cấp với số đăng ký kinh doanh mới là 0101164614.

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 6 Cấu trúc doanh nghiệp

##### 6.1 Các công ty con của công ty tính tại thời điểm 31/12/2020

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 ...

**6.2 Các công ty liên kết tại thời điểm 30/09/2020**

Công ty	Nơi thành lập	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty CP Đầu tư Thời Báo CK Việt Nam.	Hà nội	26%	26%	Cổng 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 Phân phối HDE	Hà Nội	50%	50%	Phân phối hàng điện tử, tiêu dùng
Công ty CP Đầu tư BĐS Hà Thành	Hà Nội	45,25%	46,25%	Đầu tư xây dựng
Công ty CP Đầu tư HDE Holding	Hà Nội	45%	45%	Đầu tư xây dựng, kinh doanh Bất động sản
Công ty CP Đầu tư tòa nhà công nghệ xanh TIG-HDE	Hà Nội	44%	44%	Đầu tư BĐS, thi công xây dựng và kinh doanh VLXD

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

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

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

**III CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG****1 Chế độ kế toán áp dụng**

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

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

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

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

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

Báo cáo tài chính của các Công ty con được lập cho cùng năm tài chính với Báo cáo tài chính riêng của Công ty, áp dụng các chính sách kế toán nhất quán với chính sách kế toán của Công ty. Trong trường



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

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

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

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

## **VI CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

### **1 Công cụ tài chính**

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

#### ***Ghi nhận ban đầu***

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

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

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

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

#### ***Giá trị sau ghi nhận ban đầu***

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

### **2 Các giao dịch bằng ngoại tệ**

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

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



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

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

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

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

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

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

### **4. Lợi thế thương mại**

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

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

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

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

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

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



## 5.2 Chứng khoán kinh doanh

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

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

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

## 5.4 Các khoản cho vay

Các khoản cho vay theo 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.

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

## 5.5 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

## 6 Nguyên tắc kế toán Nợ phải thu

Việc phân loại các khoản phải thu là phải 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.

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- a. Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán (là đơn vị độc lập với người mua, gồm cả các khoản phải trả giữa công ty mẹ và công ty con, công ty liên doanh, liên kết).
- b. Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ:
  - Các khoản phải trả liên quan đến chi phí tài chính, như: khoản phải trả về lãi vay, cổ tức và lợi nhuận phải trả, chi phí hoạt động đầu tư tài chính phải trả;
  - Các khoản phải trả không mang tính thương mại như phải trả do mượn tài sản, phải trả về tiền phạt, bồi thường, tài sản thừa chờ xử lý, phải trả về các khoản BHXH, BHYT, BHTN, KPCD...

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

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

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

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

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

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

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

#### **14 Nguyên tắc kế toán Doanh thu**

*Doanh thu bán hàng:*



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

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

#### ***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### ***Thu nhập khác***

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

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

### **15 Nguyên tắc kế toán Giá vốn**

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Đơn vị tính: đồng

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>01a . TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN</b>		
Tiền mặt	20.496.981.427	25.849.354.553
Tiền gửi thanh toán	146.418.324.956	72.122.801.380
<b>Cộng</b>	<b>166.915.306.383</b>	<b>97.972.155.933</b>
<b>01b . ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN</b>		
Chứng khoán kinh doanh		
Đầu tư Cổ phần Công ty CP XNK Đông Đô		
<b>Cộng</b>		
<b>02 . PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG</b>		
<b>a/Ngắn hạn</b>	<b>173.969.033.682</b>	<b>85.597.295.970</b>
Công ty CP TM và SX ĐT Hà Thành	48.455.820.386	12.275.337.725
Công ty Cổ phần Dây Cáp Điện HDE Việt Nam	6.878.588.272	
Công ty CP Phân phối HDE	17.537.941.781	3.149.110.049
Công ty cổ phần Max Việt Nam	4.897.042.565	5.300.042.565
Đỗ Thị Thanh Hương	24.515.000.000	15.346.104.600
Lê Văn Đạt	29.780.000.000	
Trần Thị Thu Hiền		27.306.000.000
Vũ Thị Phương Thảo	15.744.362.300	15.964.362.300
Khách hàng mua nhà Biệt thự	9.368.768.075	
Các khách hàng khác	16.791.510.303	6.256.338.731
<b>b/Dài hạn</b>	<b>2.382.184.000</b>	<b>2.382.184.000</b>
Các khách hàng khác	2.382.184.000	2.382.184.000
<b>Cộng(a+b)</b>	<b>176.351.217.682</b>	<b>87.979.479.970</b>
<b>03 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN</b>		
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>292.398.727.846</b>	<b>245.554.965.395</b>
Công ty CP Đầu tư HDE Holdings (i)		23.460.044.116
Công ty CP TM Sản xuất và Đầu tư Hà Thành (ii)	136.975.456.983	115.000.000.000
Công ty CP Đầu tư và TM XNK Thủ Đô (iii)	107.500.000.000	104.000.000.000
Công ty CP Đầu Tư Xây Dựng PT Đông Đô 9-BQP	835.467.186	
Các nhà cung cấp khác	47.087.803.677	3.094.921.279
<b>b) Dài hạn</b>	<b>135.976.067.406</b>	<b>142.573.820.630</b>
Công ty CP Đầu tư HDE Holdings (i)	93.402.246.776	100.000.000.000
Công ty CP Đầu tư Phát triển BĐS và Năng lượng tái tạo VN (iiii)	42.573.820.630	42.573.820.630
<b>Cộng(a+b)</b>	<b>428.374.795.252</b>	<b>388.128.786.025</b>



- (i) Tạm ứng theo Hợp đồng thi công xây dựng số 01/2014/HĐXL ngày 02/06/2014 với Công ty CP Đầu tư HDE Holdings kèm theo các phụ lục số 01 ngày 02/06/2014; số 02 ngày 08/05/2016; số 03 ngày 08/05/2016; số 04 ngày 05/01/2017 ; số 05 ngày 30/07/2018; số 06 ngày 25/12/2018 v/v "Thi công xây dựng, hoàn thiện công trình và các hạng mục phụ trợ" thuộc công trình "Cải tạo ao hồ, đào đắp mở rộng đường giao thông, thi công các công trình kiến trúc, cảnh quan" thuộc dự án "Khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng Vườn Vua".
- (ii) - Giá trị ứng trước theo hợp đồng số 0207/2019/HĐTC/TLHS-HT ngày 02/07/2019 về việc đặt cọc mua thiết bị chuẩn bị mặt bằng thi công dự án Nhà máy điện gió Thăng long - Hướng sơn 1, Giá trị hợp đồng 150,735 tỉ. Giá trị đã ứng trước theo hợp đồng 73,5 tỉ. Thời gian thực hiện 540 ngày kể từ ngày bàn giao mặt bằng.  
- Giá trị ứng trước theo hợp đồng số 0507/2019/HĐTC/TLHS-HT ngày 02/07/2019 về việc đặt cọc mua thiết bị chuẩn bị mặt bằng thi công dự án Nhà máy điện gió Thăng long - Hướng sơn 2, Giá trị hợp đồng 156,224 tỉ. Giá trị đã ứng trước theo hợp đồng 41,5 tỉ. Thời gian thực hiện 540 ngày kể từ ngày bàn giao mặt bằng.
- (iii) - Giá trị ứng trước theo hợp đồng số 0307/2019/HĐTC/TLHS-TĐ ngày 02/07/2019 về việc đặt cọc mua thiết bị chuẩn bị mặt bằng thi công dự án Nhà máy điện gió Thăng long - Hướng sơn 1, Giá trị hợp đồng 132,050 tỉ. Giá trị đã ứng trước theo hợp đồng 56,5 tỉ. Thời gian thực hiện 540 ngày kể từ ngày bàn giao mặt bằng.  
- Giá trị ứng trước theo hợp đồng số 0107/2019/HĐ/HS2-HT ngày 01/07/2019 về việc đặt cọc mua thiết bị chuẩn bị mặt bằng thi công dự án Nhà máy điện gió Thăng long - Hướng sơn 2, Giá trị hợp đồng 109,885 tỉ. Giá trị đã ứng trước theo hợp đồng 47,5 tỉ. Thời gian thực hiện 540 ngày kể từ ngày bàn giao mặt bằng.
- (iiii) Hợp đồng số 163/2019/HĐTC V.v thi công hạng mục cảnh quan, tiểu cảnh Khu sinh thái Vườn Vua. Tổng giá trị hợp đồng 88 tỉ cả VAT. Giá trị ứng trước theo hợp đồng 50%, tương ứng 40 tỉ. Thời gian thi công 300 ngày kể từ ngày được bàn giao mặt bằng.

**04 . PHẢI THU VỀ CHO VAY**

Khoản mục	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>3.500.000.000</b>		<b>122.925.255</b>	
Nguyễn Quốc Tuấn (*)			122.925.255	
Phạm Thị Thu Nga (*)	3.500.000.000			
<b>b) Dài hạn</b>	<b>17.984.786.687</b>		<b>23.703.786.687</b>	
Cty CP ĐT Thời báo Chứng khoán Việt Nam	13.383.940.000		10.393.940.000	
Lại Thu Huyền (*)	2.550.000.000		2.004.000.000	
Nguyễn Thị Phương (*)	1.000.000.000		4.930.000.000	
Phạm Thị Kiên (*)	48.720.000		5.373.720.000	
Các Công ty khác (*)	1.002.126.687		1.002.126.687	
<b>Cộng(a+b)</b>	<b>21.484.786.687</b>		<b>23.826.711.942</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%)

**05 . PHẢI THU KHÁC**

Khoản mục	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn	42.740.785.050		23.014.515.180	
Tạm ứng	9.780.821.336		7.311.083.438	
Lãi dự thu	3.522.015.273		509.034.074	
Phí ủy thác đầu tư	2.945.808.698		906.827.925	
Ủy thác đầu tư(**)	20.748.900.000		13.941.033.575	
Đặt cọc	5.000.000		5.000.000	
Phải thu khác	5.738.239.743		341.536.168	

**05 . PHẢI THU KHÁC (Tiếp)**

Khoản mục	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
b) Dài hạn	101.201.703.708		39.902.317.557	
Đặt cọc	5.314.416.800		5.314.416.800	
Ủy thác đầu tư(**)	38.929.430.156		30.733.812.100	
Phải thu dài hạn khác	53.617.395.752		513.627.657	
Hợp tác Dự án Khu Nhà ở				
CBCNV Báo Kinh tế Đô thị	3.340.461.000		3.340.461.000	
<b>Cộng (a+b)</b>	<b>143.942.488.758</b>		<b>62.916.832.737</b>	

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

Chi tiết	Số cuối kỳ	Số đầu năm
a) Ngắn hạn		13.198.900.000
Lại Thu Huyện		700.000.000
Hồ Ngọc Hải		5.498.900.000
Lê Thị Hường		7.000.000.000
b) Dài hạn	38.929.430.156	30.333.812.100
Phạm Thị Kiên	6.242.412.100	5.402.412.100
Nguyễn Thị Như Hoa	18.618.056	11.350.000.000
Lại Thu Huyện		9.000.000.000
Nguyễn Thị Hương	14.231.400.000	4.581.400.000
Đỗ Thị Thanh Hương	6.700.000.000	
Hồ Văn Dũng	7.500.000.000	
Bùi Thanh Sơn	237.000.000	
Vũ Thị Thanh Hải	4.000.000.000	
<b>Cộng (a+b)</b>	<b>38.929.430.156</b>	<b>43.532.712.100</b>

**06 . HÀNG TỒN KHO**

Khoản mục	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Nguyên vật liệu	1.576.356.781		866.287.213	
Công cụ dụng cụ	1.117.388.850		523.034.041	
Chi phí SXKD dở dang	192.254.075.191		8.124.894.178	
Hàng hóa	17.406.176.149		10.455.791.916	
Hàng hóa bất động sản	24.016.868.000		26.251.698.000	
<b>Cộng</b>	<b>236.370.864.971</b>		<b>46.221.705.348</b>	



07 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC	Số cuối kỳ	Số đầu năm
a) Ngắn hạn	400.983.356	208.440.251
Chi phí trả trước khác	400.983.356	208.440.251
b) Dài hạn	10.025.437.578	5.281.702.604
Công cụ, dụng cụ	10.025.437.578	5.281.702.604
<b>Cộng (a + b)</b>	<b>10.426.420.934</b>	<b>5.490.142.855</b>

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

## 09 TĂNG GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

Khoản mục	Phần mềm
<b>Nguyên giá</b>	
Số đầu năm	445.790.000
Số cuối kỳ	445.790.000
<b>Hao mòn lũy kế</b>	
Số đầu năm	418.414.167
Tăng do trích khấu hao	27.375.833
Số cuối kỳ	445.790.000
<b>Giá trị còn lại</b>	
Số đầu năm	27.375.833
Số cuối kỳ	

## 10 TĂNG GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Khoản mục	Bất động sản cho thuê
<b>Nguyên giá</b>	
Số đầu năm	59.907.602.436
Số cuối kỳ	38.425.986.090
<b>Hao mòn lũy kế</b>	
Số đầu năm	59.907.602.436
Số cuối kỳ	38.425.986.090
<b>Giá trị còn lại</b>	
Số đầu năm	
Số cuối kỳ	

## 11 . TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

Khoản mục	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Chi phí SXKD dở dang	52.977.782.575		40.709.095.165	
Chi phí XDDB dở dang (i)	48.642.839.034		17.008.671.657	
<b>Cộng</b>	<b>101.620.621.609</b>		<b>57.717.766.822</b>	

(i) Trong đó	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Dự án Khu sinh thái nghỉ dưỡng Vườn Vua	48.642.839.034	17.008.671.657

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

<b>13 . LỢI THẾ THƯƠNG MẠI</b>	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
Công ty CP Đầu tư Thăng Long Phú Thọ	2.925.000.000	5.265.000.000
<b>Cộng</b>	<b>2.925.000.000</b>	<b>5.265.000.000</b>

<b>14 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN</b>	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>151.545.319.466</b>	<b>19.484.912.376</b>
Cty CP ĐT PT Bất Động Sản và năng lượng tái tạo Việt Nam		10.936.314.686
Công ty CP đầu tư và thương mại XNK Thủ Đô	59.800.120.842	
Công ty CP sản xuất và Xuất Nhập Khẩu Hà Nội	33.985.436.301	
Công ty CP ĐT TM và SX Hà Thành	1.083.897.660	
Hồ Thị Hồng Nhung	9.717.000.000	
Nguyễn Thị Thu Phương	13.407.000.000	
Lê Văn Đạt	23.600.000.000	
Các nhà cung cấp khác	9.951.864.663	8.548.597.690
<b>b) Dài hạn</b>	<b>1.349.311.948</b>	<b>1.349.311.948</b>
Các nhà cung cấp khác	1.349.311.948	1.349.311.948
<b>Cộng (a+b)</b>	<b>152.894.631.414</b>	<b>20.834.224.324</b>

<b>15 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC</b>	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
<b>Ngắn hạn</b>		
Công ty CP MBLAND INVEST (i)	90.000.000.000	90.000.000.000
Cty CP XD và TM Ngọc Minh -UDIC (ii)		5.817.220.500
Cty CP ĐT và TM XNK Thủ Đô (iii)	14.580.278.825	32.602.648.622
Đặng Thị Bích Hà (ii)		2.635.890.000
Trần Thanh Bình (ii)		1.102.500.000
Khách hàng khác	37.851.762.790	757.310.000
<b>Cộng</b>	<b>142.432.041.615</b>	<b>132.915.569.122</b>

- (i) Ứng trước theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 186/2019/HĐHTĐT về việc hợp tác đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật...thuộc một phần Khu du lịch sinh thái Vườn Vua.
- (ii) Ứng trước theo các hợp đồng có liên quan đến hoạt động mua bán Nhà liền kề Đại Mỗ.
- (iii) Ứng trước theo Hợp đồng Hợp tác đầu tư số 1010/2019/HĐ/TL-TTD về việc thi công xây dựng Nhà Biệt thự ven hồ thuộc Khu du lịch sinh thái Vườn Vua.



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

Chỉ tiêu	Số đầu năm	Số phải nộp	Số đã trả	Số cuối kỳ
<b>THUẾ PHẢI NỘP</b>				
Thuế GTGT	2.505.323.005	55.639.516.629	49.472.453.103	8.672.386.531
Thuế TNDN	29.839.682.435	19.137.062.186	29.959.777.998	19.016.966.623
Thuế TNCN	2.088.571.941	3.159.971.344	2.171.497.342	3.077.045.943
Tiền thuế đất		86.851.215.103	86.851.215.103	
Thuế, phí khác	223.774.472	2.549.837.714	2.770.887.714	2.724.472
<b>Cộng</b>	<b>34.657.351.853</b>	<b>167.337.602.976</b>	<b>171.225.831.260</b>	<b>30.769.123.569</b>

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

**17 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ****a) Ngắn hạn**

Chi phí lãi vay

Số cuối kỳSố đầu năm

219.104.795

489.757.159

**b) Dài hạn**

Tiền thuế đất

361.260.000

513.540.000

CP xây dựng biệt thự

24.825.688.639

**Cộng (a+b)****25.406.053.434****1.003.297.159****18 . PHẢI TRẢ KHÁC****Ngắn hạn**

Kinh phí công đoàn

Bảo hiểm xã hội

6.812.864

Bảo hiểm y tế

43.069

Bảo hiểm thất nghiệp

Đặt cọc mua bán Bất động sản

13.080.293.826

16.859.218.000

Phải trả, phải nộp khác

2.249.883.507

1.637.316.515

**Cộng****15.336.990.197****18.496.577.584****19 . VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (PHỤ LỤC 03)****20 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN****Dài hạn**

Tòa nhà Viettel Quảng Ngãi

2.366.086.182

2.366.086.182

Dự án Đại Mỹ

12.586.673.989

Hợp tác Bất động sản Vườn Vua

141.378.722.663

**Cộng****156.331.482.834****2.366.086.182****21 . VỐN CHỦ SỞ HỮU****a) Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu (Phụ lục 04)****b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

Danh sách cổ đông góp vốn	Tỉ lệ(%)	Số cuối kỳ	Tỉ lệ(%)	Số đầu năm
Vốn góp của các cổ đông	100	909.153.040.000	100	826.502.770.000
<b>Cộng</b>	<b>100</b>	<b>909.153.040.000</b>	<b>100</b>	<b>826.502.770.000</b>

	Kỳ này	Kỳ trước
<b>c) Các giao dịch về Vốn chủ sở hữu</b>		
Vốn góp đầu năm	826.502.770.000	826.502.770.000
Vốn góp tăng trong kỳ	82.650.270.000	
Vốn góp cuối kỳ	909.153.040.000	826.502.770.000
<b>d) Cổ phiếu</b>	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	90.915.304	90.915.304
Số lượng cổ phiếu đã chào bán ra công chúng		
Cổ phiếu phổ thông	90.915.304	90.915.304
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
Cổ phiếu phổ thông	90.915.304	90.915.304
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành	10.000 đ/CP	10.000 đ/CP
<b>e) Các Quỹ của doanh nghiệp</b>	<b>Số cuối kỳ</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	<b>8.215.734.313</b>	<b>8.215.734.313</b>

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

	Năm 2020	Năm 2019
<b>01 . DOANH THU</b>		
Hoạt động cung cấp dịch vụ, thương mại	292.039.908.784	205.076.130.248
Hoạt động KD Bất động sản	179.457.957.497	98.709.928.982
Cộng	<b>471.497.866.281</b>	<b>303.786.059.230</b>
<b>02 . CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU</b>	<b>Năm 2020</b>	<b>Năm 2019</b>
Hàng bán bị trả lại		7.000.000
Cộng		
<b>03 . DOANH THU THUẦN</b>	<b>Năm 2020</b>	<b>Năm 2019</b>
Hoạt động cung cấp dịch vụ, thương mại	292.039.908.784	205.069.130.248
Hoạt động KD Bất động sản	179.457.957.497	98.709.928.982
Cộng	<b>471.497.866.281</b>	<b>303.779.059.230</b>
<b>04 . GIÁ VỐN</b>	<b>Năm 2020</b>	<b>Năm 2019</b>
Hoạt động cung cấp dịch vụ, thương mại	267.247.753.098	192.398.567.484
Hoạt động KD Bất động sản	111.650.513.290	54.056.868.920
Cộng	<b>378.898.266.388</b>	<b>246.455.436.404</b>
<b>05 . DOANH THU TÀI CHÍNH</b>	<b>Năm 2020</b>	<b>Năm 2019</b>
Lãi tiền gửi, tiền cho vay, phí UTĐT	15.703.255.541	6.162.707.524
Lãi chuyển nhượng cổ phần	39.500.000.000	95.675.000.000
Cộng	<b>55.203.255.541</b>	<b>101.837.707.524</b>
<b>06 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH</b>	<b>Năm 2020</b>	<b>Năm 2019</b>
Chi phí lãi vay	3.278.728.879	3.966.666.879
Chi phí tài chính khác		
Cộng	<b>3.278.728.879</b>	<b>3.966.666.879</b>



	Năm 2020	Năm 2019
<b>07 . CHI PHÍ BÁN HÀNG</b>		
Tiền lương	130.056.400	122.877.600
Chi phí khác	28.811.780.775	155.856.030
<b>Cộng</b>	<b>28.941.837.175</b>	<b>278.733.630</b>
<b>08 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP</b>		
Chi phí tiền lương	4.680.342.800	4.318.986.275
Chi phí khấu hao	1.358.592.220	1.354.743.899
Chi phí mua ngoài, chi phí bằng tiền khác	3.868.858.006	4.627.465.679
Lợi thế Thương mại phân bổ	2.340.000.000	2.340.000.000
<b>Cộng</b>	<b>12.247.793.026</b>	<b>12.641.195.853</b>
<b>09 . THU NHẬP KHÁC</b>		
Thu nhập khác	449.622.015	4.617.343
<b>Cộng</b>	<b>449.622.015</b>	<b>4.617.343</b>
<b>10 . CHI PHÍ KHÁC</b>		
Chi phí khác	2.803.536.197	1.052.256.213
<b>Cộng</b>	<b>2.803.536.197</b>	<b>1.052.256.213</b>
<b>11 CHI PHÍ THUẾ TNDN</b>		
Tổng thu nhập trước thuế	105.752.215.939	145.403.101.227
Các khoản điều chỉnh tăng(2)	(5.620.231.682)	4.248.031.213
Các khoản điều chỉnh giảm ( 3)	4.771.633.767	4.169.006.109
Tổng thu nhập tính thuế(4=1+2-3)	95.360.350.490	145.482.126.331
Thuế TNDN theo thuế suất phổ thông	19.072.070.098	29.096.425.266
Thuế điều chỉnh cho năm trước		30.206.907
Thuế TNDN hoãn lại		(754.215.883)
<b>Thuế TNDN hiện hành</b>	<b>19.072.070.098</b>	<b>29.820.434.242</b>
<b>12 . LÃI CƠ BẢN-LÃI SUY GIẢM TRÊN CP</b>		
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN(1)	72.071.159.838	116.070.258.099
Các điều chỉnh tăng hoặc giảm Lợi nhuận(2)		
Trích Quỹ KTPL(Tạm tính theo Kế hoạch)(3)		
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ	72.071.159.838	116.070.258.099
Cổ phiếu phổ thông lưu hành BQ trong kỳ(5)	90.915.304	82.650.277
Cổ phiếu phổ thông dự kiến phát hành thêm(6)		
Lãi cơ bản trên cổ phiếu(7=4:5)	793	1.404
Lãi suy giảm trên cổ phiếu(8=4/(5+6))	793	1.404

(5) - Cổ phiếu lưu hành bình quân trong kỳ xem phụ lục số 08

(6) - Tại thời điểm phát hành Báo cáo này, Công ty chưa tăng vốn bổ sung

<b>13 . CHI PHÍ SXKD THEO YẾU TỐ</b>		<b>Năm 2020</b>	<b>Năm 2019</b>
	Chi phí nguyên vật liệu	2.146.247.746	9.903.467.580
	Chi phí nhân công	12.313.199.113	12.117.293.174
	Chi phí khấu hao TSCĐ	10.896.924.695	11.026.911.426
	Chi phí dịch vụ mua ngoài, bằng tiền khác	184.421.953.637	223.987.693.707
	<b>Cộng</b>	<b>209.778.325.191</b>	<b>257.035.365.887</b>
<b>14 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH</b>			<b>Giá trị ghi sổ kế toán</b>
<b>a)</b>	<b>Tài sản tài chính</b>	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
	Tiền và các khoản tương đương tiền	166.915.306.383	97.972.155.933
	Phải thu khách hàng	176.351.217.682	87.979.479.970
	Phải thu khác	143.942.488.758	62.916.832.737
	Phải thu về cho vay	21.484.786.687	23.826.711.942
	Đầu tư tài chính	532.718.867.401	527.947.233.634
	<b>Cộng</b>	<b>1.041.412.666.911</b>	<b>800.642.414.216</b>
<b>b)</b>	<b>Công nợ tài chính</b>	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
	Các khoản vay và nợ thuê tài chính	51.286.145.821	64.026.375.825
	Phải trả người bán	152.894.631.414	20.834.224.324
	Chi phí phải trả	25.767.313.434	1.003.297.159
	Phải trả khác	15.336.990.197	18.496.577.584
	<b>Cộng</b>	<b>245.285.080.866</b>	<b>104.360.474.892</b>

**Quản lý rủi ro tài chính**

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

**Quản lý rủi ro lãi suất**

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

**Rủi ro tín dụng**

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

**Rủi ro thanh khoản**

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

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



Chỉ tiêu	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Tổng cộng
<b>Số đầu năm</b>			
Phải trả người bán	19.484.912.376	1.349.311.948	20.834.224.324
Chi phí phải trả	489.757.159	513.540.000	1.003.297.159
Phải trả khác	18.496.577.584		18.496.577.584
Vay và nợ thuê tài chính	53.858.980.000	10.167.395.825	64.026.375.825
<b>Cộng</b>	<b>92.330.227.119</b>	<b>12.030.247.773</b>	<b>104.360.474.892</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	151.545.319.466	1.349.311.948	152.894.631.414
Chi phí phải trả	25.406.053.434	361.260.000	25.767.313.434
Phải trả khác	15.336.990.197		15.336.990.197
Vay và nợ thuê tài chính	40.000.000.000	11.286.145.821	51.286.145.821
<b>Cộng</b>	<b>232.288.363.097</b>	<b>12.996.717.769</b>	<b>245.285.080.866</b>

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

<b>1 . Số tiền thực vay trong năm</b>	<b>Kỳ này</b>	<b>Kỳ trước</b>
Tiền vay theo các KU thông thường	66.000.000.000	52.429.115.800
<b>Cộng</b>	<b>66.000.000.000</b>	<b>52.429.115.800</b>
<b>2 . Số tiền đã thực trả gốc vay</b>	<b>Kỳ này</b>	<b>Kỳ trước</b>
Tiền trả nợ gốc vay theo các KU thông thường	79.994.917.503	59.367.250.004
<b>Cộng</b>	<b>79.994.917.503</b>	<b>59.367.250.004</b>

**VIII THÔNG TIN KHÁC**

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

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

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

**2.1 CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Tên công ty	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Phân phối HDE	Công ty liên kết
Công ty CP Bất động sản Hà Thành	Công ty liên kết
Cty CP Thời Báo Chứng Khoán	Công ty liên kết
Công ty CP Đầu tư HDE Holdings	Công ty liên kết
Công ty CP Đầu tư Tòa nhà Công nghệ xanh TIG- HDE	Công ty liên kết

**2.2 GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

**a) . Giao dịch bán**

<u>Tên công ty</u>	<u>Nội dung</u>	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Công ty Cổ phần Phân phối HDE	Bán hàng	68.992.451.668	51.425.151.645
Công ty CP Đầu tư Thăng Long Phú Thọ	Bán hàng	25.080.997.210	
C/ty CP Đầu tư Thời báo Chứng khoán Việt nam		126.640.246	
Công ty CP Đầu tư HDE Holdings	Bán hàng		48.207.823.910
<b>Cộng</b>		<b>94.200.089.124</b>	<b>99.632.975.555</b>

**b) Giao dịch mua**

<u>Tên công ty</u>	<u>Nội dung</u>	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Công ty CP Đầu tư HDE Holdings	Thi công xây lắp		53.580.170.909
C/ty CP Đầu tư Thời báo Chứng khoán Việt nam	Mua hàng	318.120.000	289.200.000
Công ty CP đầu tư tòa nhà công nghệ cao HDE	Thi công xây lắp		36.259.715.650
<b>Cộng</b>		<b>318.120.000</b>	<b>90.129.086.559</b>

**c) Giao dịch cho vay**

<u>Tên công ty</u>	<u>Mối quan hệ</u>	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Công ty CP Đầu tư Thời báo Chứng khoán Việt Nam	Công ty liên kết	4.013.668.010	9.061.000.000
<b>Cộng</b>		<b>4.013.668.010</b>	<b>9.061.000.000</b>

**2.3 . SỔ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

**a) . Nợ phải thu**

<u>Tên công ty</u>	<u>Mối quan hệ</u>	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty CP Phân phối HDE	Công ty liên kết	17.537.941.781	4.092.890.113
Công ty CP Đầu tư Thời báo Chứng khoán Việt Nam	Công ty liên kết	64.412.968	31.962.439
<b>Cộng</b>		<b>17.602.354.749</b>	<b>4.124.852.552</b>

**b) . Ứng trước cho người bán**

<u>Tên công ty</u>	<u>Mối quan hệ</u>	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty CP Đầu tư HDE Holdings	Công ty liên kết	93.402.246.776	123.460.044.116
<b>Cộng</b>		<b>93.402.246.776</b>	<b>123.460.044.116</b>

**c) Nợ phải thu về cho vay**

<u>Tên công ty</u>	<u>Mối quan hệ</u>	<u>Số cuối kỳ</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	10.393.940.000
<b>Cộng</b>		<b>13.383.940.000</b>	<b>10.393.940.000</b>



**d . Nợ phải trả**

<u>Tên công ty</u>	<u>Mối quan hệ</u>	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty Cổ phần Bất động sản Hà Thành	Công ty liên kết	718.555.800	443.884.335
Công ty CP Đầu tư HDE Holdings Cộg	Công ty liên kết		879.912.000
		<b>718.555.800</b>	<b>1.323.796.335</b>

**3 . THU NHẬP HĐQT và BAN TGD**

Tiền lương và các khoản thu nhập khác

<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
605.422.900	1.093.619.700

**4 . BÁO CÁO BỘ PHẬN (Phụ lục 05)**

**6 . SỐ LIỆU SO SÁNH**

Số liệu so sánh cho các chỉ tiêu của Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 đã được kiểm toán.  
 Số liệu so sánh cho các chỉ tiêu của Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ là số liệu trên Báo cáo hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2019 đã được soát xét.



Nguyễn Thị Loan  
 Người lập biểu

Hà Nội, ngày 20 tháng 01 năm 2021



Phạm Thị Hồng Nhung  
 Phụ trách Kế toán



Nguyễn Phúc Long  
 Đại diện Pháp luật  
 Chủ tịch HĐQT

**08. TĂNG GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

PHỤ LỤC SỐ 01  
 Đơn vị tính: VND

TT	Chi tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, quản lý	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Tổng cộng tài sản cố định hữu hình
<b>I</b>	<b>Nguyên giá TSCĐ</b>						
1	Số đầu năm	180.748.930.660	3.779.973.128	23.999.048.013	941.401.709	6.411.761.735	215.881.115.245
2	Tăng trong kỳ - Do mua sắm, xây mới		425.472.000 425.472.000				425.472.000 425.472.000
3	Giảm trong năm - Do phân loại lại TS	106.167.524.366 106.167.524.366	2.951.915.322 2.951.915.322	6.180.161.378 6.180.161.378		5.384.282.323 5.384.282.323	120.683.883.389 120.683.883.389
4	Số cuối kỳ	74.581.406.294	1.253.529.806	17.818.886.635	941.401.709	1.027.479.412	95.622.703.856
<b>II</b>	<b>Hao mòn TSCĐ</b>						
1	Số đầu năm	19.024.681.537	1.253.529.806	12.102.736.262	611.167.346	663.464.217	33.795.010.078
2	Tăng trong kỳ - Do trích khấu hao TSCĐ			1.444.476.126 1.444.476.126	4.215.909 4.215.909		1.448.692.035 1.448.692.035
3	Giảm trong kỳ - Do phân loại lại TS - Do phân loại	3.530.118.866 3.530.118.866		845.422.989 845.422.989	(3.819.593) (3.819.593)	(199.490.624) (199.490.624)	4.172.231.638 4.172.231.638
4	Số cuối kỳ	15.494.562.671	1.253.529.806	12.701.789.399	619.202.848	862.954.841	31.071.470.475
<b>III</b>	<b>Giá trị còn lại</b>						
1	Số đầu năm	161.724.249.123	2.387.012.412	11.896.311.751	330.234.363	5.748.297.518	182.086.105.167
2	Số cuối kỳ	59.086.843.623		5.117.097.235	182.767.952	164.524.571	64.551.233.381



**12 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

Khoản mục đầu tư	Số cuối kỳ		Số đầu năm		PHỤ LỤC SỐ 02
	Giá gốc	Giá trị hợp nhất	Giá gốc	Giá trị hợp nhất	
<b>ĐẦU TƯ DÀI HẠN</b>					
a) Đầu tư vào công ty liên kết	464.558.400.000	488.066.175.635	464.558.400.000	483.294.541.868	
Công ty CP Đầu tư Thời báo Chứng khoán Việt Nam	2.600.000.000	2.627.325.531	2.600.000.000	2.607.682.950	
Cty TNHH Điện tử và Hàng gia dụng Hyundai Việt Nam	54.000.000.000	54.035.420.288	54.000.000.000	54.030.859.933	
Công ty CP Đầu tư Tòa Nhà Công nghệ Xanh TIG-HDE	93.158.400.000	102.642.940.635	93.158.400.000	102.616.854.028	
Công ty CP Phân phối HDE	61.000.000.000	60.966.650.255	61.000.000.000	60.960.784.700	
Công ty CP Bất động sản Hà Thành	108.000.000.000	108.156.597.788	108.000.000.000	108.134.214.331	
Công ty Cổ phần Đầu tư HDE Holdings	145.800.000.000	159.637.241.138	145.800.000.000	154.944.145.926	
b) Góp vốn vào đơn vị khác	44.733.779.231	44.652.691.766	44.733.779.231	44.652.691.766	
Công ty Đầu tư Phát triển Bất động sản và Năng lượng tái tạo Việt Nam	35.000.000.000	35.000.000.000	35.000.000.000	35.000.000.000	
Công ty CP Đầu tư Phát triển Đô thị Sinh thái Vân Trì	9.733.779.231	9.652.691.766	9.733.779.231	9.652.691.766	
<b>Cộng (a+b)</b>	<b>509.292.179.231</b>	<b>532.718.867.401</b>	<b>509.292.179.231</b>	<b>527.947.233.634</b>	

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

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

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

**Báo cáo tài chính hợp nhất**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2020

		PHỤ LỤC SỐ 03			
<b>19 VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH</b>					
<b>CHỈ TIÊU</b>					
	Giá trị	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
		Số có khả năng trả	Phát sinh trong kỳ	Giá trị	Số có khả năng trả
		Vay vào	Trả nợ vay		
a) VAY NGẮN HẠN	40.000.000.000	40.000.000.000	74.558.980.000	53.858.980.000	53.858.980.000
Nợ dài hạn đến hạn trả	40.000.000.000	40.000.000.000	74.558.980.000	53.858.980.000	53.858.980.000
Ngân hàng Vietbank (1)	40.000.000.000	40.000.000.000	74.558.980.000	39.558.980.000	39.558.980.000
Ngân hàng VietBank (3)				14.300.000.000	14.300.000.000
b) VAY DÀI HẠN	11.286.145.821	11.286.145.821	881.250.004	10.167.395.825	10.167.395.825
Ngân hàng Tiên Phong Bank(2)	236.145.821	236.145.821	181.250.004	417.395.825	417.395.825
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương	9.050.000.000	9.050.000.000	700.000.000	9.750.000.000	9.750.000.000
Nguyễn Ngọc Cấn (4)	2.000.000.000	2.000.000.000			
<b>Cộng (a+b)</b>	<b>49.286.145.821</b>	<b>49.286.145.821</b>	<b>75.440.230.004</b>	<b>64.026.375.825</b>	<b>64.026.375.825</b>

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

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

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

(4) Hợp đồng đặt mua trái phiếu số 01/2020/HĐ ĐMTP/TIG-KHCN với ông Nguyễn Ngọc Cấn; mua 10 trái phiếu mệnh giá 100.000.000 đồng/01 trái phiếu. Thời hạn 03 năm, lãi suất 12%/năm, tiền lãi trả 06 tháng/lần.

Và Hợp đồng đặt mua trái phiếu số 02/2020/HĐ ĐMTP/TIG-KHCN với ông Nguyễn Ngọc Cấn; mua 10 trái phiếu mệnh giá 100.000.000 đồng/01 trái phiếu. Thời hạn 03 năm, lãi suất 12%/năm, tiền lãi trả 06 tháng/lần



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

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất  
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2020**21. VỐN CHỦ SỞ HỮU****a) Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu**

Chi tiêu	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ Đầu tư Phát triển	Quỹ Khác của Chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
<b>Năm trước</b>						
<b>1. Số dư đầu năm</b>	826.502.770.000	7.150.700.951	1.065.033.362	64.504.305.806	100.600.874.578	999.823.684.697
<b>2. Số tăng trong năm</b>	-	-	-	116.070.258.099	144.266.624.769	260.336.882.868
- Tăng do lãi	-	-	-	116.070.258.099	266.624.769	116.336.882.868
- Tăng vốn trong năm	-	-	-	-	144.000.000.000	144.000.000.000
- Tăng do hợp nhất	-	-	-	-	-	-
<b>3. Số giảm trong năm</b>	-	-	-	42.794.187.665	-	42.794.187.665
- Phân phối lợi nhuận	-	-	-	42.794.187.665	-	42.794.187.665
- Giảm do hợp nhất	-	-	-	-	-	-
<b>4. Số cuối năm</b>	826.502.770.000	7.150.700.951	1.065.033.362	137.780.376.240	244.867.499.347	1.217.366.379.900
<b>Năm nay</b>						
<b>1. Số dư đầu năm</b>	826.502.770.000	7.150.700.951	1.065.033.362	137.780.376.240	244.867.499.347	1.217.366.379.900
<b>2. Số tăng trong kỳ</b>	82.650.270.000	-	-	72.071.159.838	14.603.448.699	169.324.878.537
- Lãi kỳ này	-	-	-	72.071.159.838	14.603.448.699	86.674.608.537
- Tăng vốn trong kỳ	82.650.270.000	-	-	-	-	82.650.270.000
- Tăng do hợp nhất	-	-	-	-	-	-
<b>3. Số giảm trong kỳ</b>	-	-	-	83.130.270.000	-	83.130.270.000
- Phân phối lợi nhuận	-	-	-	83.130.270.000	-	83.130.270.000
<b>4. Số cuối kỳ</b>	909.153.040.000	7.150.700.951	1.065.033.362	126.721.266.078	259.470.948.046	1.303.560.988.437

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

Tầng 8 - Tháp B, Tòa nhà Sông Đà, Đường Phạm Hùng  
Phường Mỹ Đình 1, Quận Nam Từ Liêm, Hà nội

Báo cáo tài chính hợp nhất  
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2020

5.122.663.664	87.268.789.837	41.290.433.605	133.681.887.106
20.354.764.094			

**VIII . 04 - BÁO CÁO BỘ PHẬN**

**PHỤ LỤC SỐ 05**  
Đơn vị tính: đồng

**a) Báo cáo theo lĩnh vực kinh doanh**

TT	Năm nay	Kinh doanh Bất động sản	Thương mại	Dịch vụ khác	Tổng bộ phận đã báo cáo	Loại trừ	Tổng cộng toàn DN
1	Doanh thu thuần bán hàng ra bên ngoài	205.544.822.941	158.382.960.730	107.570.082.610	471.497.866.281		471.497.866.281
2	Doanh thu thuần bán hàng cho các bộ phận khác						0
3	Khấu hao và chi phí phân bổ	156.893.326.161	157.268.789.379	105.925.781.049	420.087.896.589	0	420.087.896.589
4	Khấu hao và chi phí không phân bổ						0
5	Tổng cộng chi phí(3+4)	156.893.326.161	157.268.789.379	105.925.781.049	420.087.896.589		420.087.896.589
6	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	48.651.496.780	1.114.171.351	1.644.301.561	51.409.969.692	0	51.409.969.692
7	Tổng chi phí đã phát sinh mua sắm TSCĐ không phân bổ						425.472.000
8	Nợ phải trả bộ phận không phân bổ						582.902.059.336

**b) Báo cáo theo khu vực địa lý**

Đơn vị tính: đồng

TT	Năm nay	Hà Nội	Phú Thọ	Quảng Trị	Tổng bộ phận đã báo cáo	Điều chỉnh	Tổng cộng toàn DN
1	Doanh thu thuần bán hàng ra bên ngoài	291.578.904.265	179.918.962.016		471.497.866.281		471.497.866.281
2	Tổng chi phí đã phát sinh mua sắm TSCĐ		425.472.000		425.472.000		425.472.000
3	Tài sản bộ phận	1.291.029.250.548	714.252.065.191	244.040.404.837	2.249.321.720.576	362.858.672.803	1.886.463.047.773



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

Quý 4 năm 2020

Phụ lục số: 06

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	KQKD Quý 4 năm 2020	Giá trị phân bổ cho KQKD kỳ này	Tổng cộng
<b>1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>215.915.145.528</b>	<b>738.124.422</b>	<b>216.653.269.950</b>
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	0		0
<b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp DV</b>	<b>215.915.145.528</b>	<b>738.124.422</b>	<b>216.653.269.950</b>
<b>4. Giá vốn hàng bán</b>	<b>168.055.900.929</b>	<b>675.208.141</b>	<b>168.731.109.070</b>
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp DV</b>	<b>47.859.244.599</b>	<b>62.916.281</b>	<b>47.922.160.880</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	22.113.688.142		22.113.688.142
7. Chi phí tài chính	1.032.553.680		1.032.553.680
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	3.248.613.965		3.248.613.965
<b>Lãi lỗ từ Công ty liên doanh liên kết</b>	<b>4.373.933.934</b>		<b>4.373.933.934</b>
8. Chi phí bán hàng	12.757.538.237		12.757.538.237
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	3.608.514.471		3.608.514.471
<b>10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>56.948.260.287</b>	<b>62.916.281</b>	<b>57.011.176.568</b>
11. Thu nhập khác	385.000.000		385.000.000
12. Chi phí khác	2.149.882.329		2.149.882.329
<b>13. Lợi nhuận khác</b>	<b>(1.764.882.329)</b>	<b>0</b>	<b>(1.764.882.329)</b>
<b>14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>55.183.377.958</b>	<b>62.916.281</b>	<b>55.246.294.239</b>
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	8.444.742.612	12.583.256	8.457.325.868
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	13.173.536	0	13.173.536
<b>17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>46.725.461.810</b>	<b>50.333.025</b>	<b>46.775.794.835</b>