



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ THĂNG LONG**  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2021

**NỘI DUNG**

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

**BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC**

**THÔNG TIN CÔNG TY**

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

**Hội đồng Quản trị**

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

**Ban Giám đốc**

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

**Ban Kiểm soát**

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

**Kế toán tài chính**

Bà Phạm Thị Hồng Nhung	Phụ trách kế toán
------------------------	-------------------

**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 31/03/2021, kết quả kinh doanh hợp nhất, lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất, Ban Giám đốc được yêu cầu phải:

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

## 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 hợp nhất hay không;
- Lập và trình bày các báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và các quy định có liên quan hiện hành;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

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

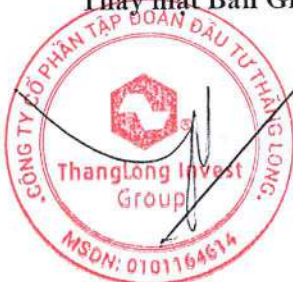
### Cam kết khác

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

### PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Chúng tôi phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm, báo cáo này đã phản ánh trung và thực hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30/09/2021, kết quả kinh doanh hợp nhất, lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Giám đốc



Đại diện pháp luật  
Nguyễn Phúc Long  
Hà Nội, ngày 29 tháng 10 năm 2021



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2021

ĐVT: Đồng

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
100	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>1.104.909.914.556</b>	<b>890.960.287.734</b>
110	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	V.01	<b>311.237.963.273</b>	<b>166.915.306.383</b>
111	1. Tiền		311.237.963.273	166.915.306.383
112	2. Các khoản tương đương tiền			
120	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	V.12	<b>4.000.000.000</b>	
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		4.000.000.000	
130	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>554.373.368.146</b>	<b>487.059.243.788</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	V.02	155.398.017.905	181.180.433.682
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	V.03	303.526.784.151	254.637.225.056
134	4. Phải thu theo tiến độ HĐXD			
135	5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	V.04	31.500.000.000	8.500.000.000
136	6. Phải thu ngắn hạn khác	V.05	63.948.566.090	42.741.585.050
137	7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)			
139	8. Tài sản thiếu chờ xử lý			
140	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	V.06	<b>234.621.119.428</b>	<b>236.532.602.071</b>
141	1. Hàng tồn kho		234.621.119.428	236.532.602.071
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)			
150	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>677.463.709</b>	<b>453.135.492</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	V.07	602.677.314	400.983.356
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		52.257.458	52.152.136
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		22.528.937	
154	4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu chính phủ			
155	5. Tài sản ngắn hạn khác			
200	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>1.468.137.960.903</b>	<b>966.074.479.877</b>
210	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>797.615.403.606</b>	<b>257.544.741.801</b>
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	V.02	2.382.184.000	2.382.184.000
212	2. Trả trước cho người bán dài hạn	V.03	433.376.067.406	135.976.067.406
214	4. Phải thu nội bộ dài hạn			
215	5. Phải thu về cho vay dài hạn	V.04	321.184.786.687	17.984.786.687
216	6. Phải thu dài hạn khác	V.05	40.672.365.513	101.201.703.708
219	7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)			

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**  
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2021

Mã số TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>220 II. Tài sản cố định</b>		<b>68.124.423.970</b>	<b>64.551.233.381</b>
221 1. Tài sản cố định hữu hình	V.08	68.124.423.970	64.551.233.381
222 - Nguyên giá		100.576.093.615	95.622.703.856
223 - Giá trị hao mòn lũy kế(*)		(32.451.669.645)	(31.071.470.475)
224 2. Tài sản cố định thuê tài chính			
225 - Nguyên giá			
226 - Giá trị hao mòn lũy kế(*)			
227 3. Tài sản cố định vô hình	V.09		
228 - Nguyên giá		445.790.000	445.790.000
229 - Giá trị hao mòn lũy kế(*)		(445.790.000)	(445.790.000)
<b>230 III. Bất động sản đầu tư</b>	V.10		
231 - Nguyên giá		38.425.986.090	38.425.986.090
232 - Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(38.425.986.090)	(38.425.986.090)
<b>240 IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	V.11	<b>55.518.590.199</b>	<b>97.388.325.284</b>
241 1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang		44.134.626.555	48.745.486.250
242 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		11.383.963.644	48.642.839.034
<b>250 V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	V.12	<b>534.549.183.725</b>	<b>532.894.061.833</b>
251 1. Đầu tư vào công ty con		-	-
252 2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh		489.896.491.959	488.241.370.067
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 VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>12.330.359.403</b>	<b>13.696.117.578</b>
261 1. Chi phí trả trước dài hạn	V.07	10.414.679.403	10.025.437.578
262 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		745.680.000	745.680.000
263 3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn			
268 4. Tài sản dài hạn khác			
269 5. Lợi thế thương mại	V.13	1.170.000.000	2.925.000.000
<b>270 TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>2.573.047.875.459</b>	<b>1.857.034.767.611</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2021

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>780.884.427.111</b>	<b>552.619.879.869</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>716.366.504.615</b>	<b>524.670.401.929</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	V.14	114.576.992.976	159.025.219.466
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	V.15	174.566.355.694	104.670.538.825
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	V.16	29.895.972.711	24.459.220.771
314	4. Phải trả người lao động		1.465.438.584	2.013.074.902
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	V.17	130.995.681.894	25.406.053.434
316	6. Phải trả nội bộ ngắn hạn			
317	7. Phải trả theo kế hoạch tiến độ HĐXD			
318	8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		21.983.482.766	104.705.714.414
319	9. Phải trả ngắn hạn khác	V.18	227.484.561.745	57.904.121.872
320	10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	V.19	9.000.000.000	40.000.000.000
321	11. Dự phòng phải trả ngắn hạn			
322	12. Quỹ khen thưởng phúc lợi		6.398.018.245	6.486.458.245
323	13. Quỹ bình ổn giá			
324	14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ			
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>64.517.922.496</b>	<b>27.949.477.940</b>
331	1. Phải trả người bán dài hạn	V.14	1.349.311.948	1.349.311.948
332	2. Người mua trả tiền trước dài hạn			
333	3. Chi phí phải trả dài hạn	V.17	293.203.661	361.260.000
334	4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh			
335	5. Phải trả nội bộ dài hạn			
336	6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	V.20	22.375.198.569	14.952.760.171
337	7. Phải trả dài hạn khác			
338	8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	V.19	40.500.208.318	11.286.145.821
339	9. Trái phiếu chuyển đổi			
340	10. Cổ phiếu ưu đãi			
341	11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả			
342	12. Dự phòng phải trả dài hạn			
343	13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ			



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2021

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
400	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		1.792.163.448.348	1.304.414.887.742
410	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	V.21	1.792.163.448.348	1.304.414.887.742
411	1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu		1.300.068.340.000	909.153.040.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		1.300.068.340.000	909.153.040.000
411b	- Cổ phiếu ưu đãi			
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		15.000.000.000	
413	3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu			
414	4. Vốn khác của chủ sở hữu			
415	5. Cổ phiếu quỹ			
416	6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản			
417	7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái			
418	8. Quỹ đầu tư phát triển		7.150.700.951	7.150.700.951
419	9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp			
420	10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		1.065.033.362	1.065.033.362
421	11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		119.631.899.845	127.481.262.279
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		36.565.962.279	54.650.106.240
421b	- LNST chưa phân phối kỳ này		83.065.937.566	72.831.156.039
422	12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản			
429	13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		349.247.474.190	259.564.851.150
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>2.573.047.875.459</b>	<b>1.857.034.767.611</b>



Nguyễn Thị Loan

Người lập biểu

Hà Nội, ngày 29 tháng 10 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

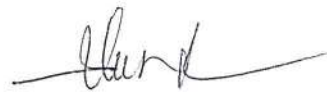
Quý 3 năm 2021

ĐVT: VNĐ

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 3		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	21	154.142.444.932	69.075.773.741	583.541.310.199	255.582.720.753
2. Các khoản giảm trừ	02	22		-	-	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	23	154.142.444.932	69.075.773.741	583.541.310.199	255.582.720.753
4. Giá vốn hàng bán	11	24	143.026.111.900	52.495.193.129	475.270.016.945	210.842.365.459
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		11.116.333.032	16.580.580.612	108.271.293.254	44.740.355.294
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	25	32.121.835.509	11.301.014.076	51.740.845.335	33.089.567.399
7. Chi phí tài chính	22	26	2.117.249.297	680.161.249	4.932.028.419	2.246.175.199
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		2.117.249.297	680.161.249	4.932.028.419	2.246.175.199
8. Phần lãi (lỗ) trong công ty LD, liên kết	24		1.307.313.894	323.892.934	1.655.121.892	397.699.833
9. Chi phí bán hàng	25	27	2.794.416.356	34.698.786	26.814.611.238	16.184.298.938
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	27	2.863.758.606	3.537.201.060	10.297.575.363	8.639.278.555
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		36.770.058.176	23.953.426.527	119.623.045.461	51.157.869.834
12. Thu nhập khác	31	28	477.260.195	-	561.133.894	64.622.015
13. Chi phí khác	32	29	113.238.000	5.300.000	1.986.160.202	653.653.868
14. Lợi nhuận khác	40		364.022.195	(5.300.000)	(1.425.026.308)	(589.031.853)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		37.134.080.371	23.948.126.527	118.198.019.153	50.568.837.981
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	30	8.738.369.368	4.998.436.863	25.449.458.547	10.627.327.486
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	(4.319.580)	-	(7.636.232)
18. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		28.395.711.003	18.954.009.244	92.748.560.606	39.949.146.727
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		26.993.808.218	18.510.472.177	83.065.937.566	35.822.724.194
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không KS	62		1.401.902.785	443.537.067	9.682.623.040	4.126.422.533
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	31	218	259	713	433



Nguyễn Thị Loan  
Người lập biểu  
Hà Nội, ngày 29 tháng 10 năm 2021



Phạm Thị Hồng Nhung  
Phụ trách kế toán



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

Theo phương pháp gián tiếp  
01/07/2021 đến 30/09/2021

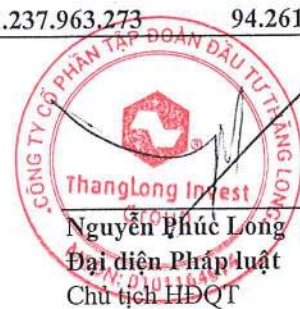
Mã số	Chỉ tiêu	TM	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này Năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		118.198.019.153	50.568.837.981
	2. Điều chỉnh cho các khoản		(36.112.940.411)	(33.511.413.664)
02	- Khấu hao TSCĐ và BĐS đầu tư		2.669.694.172	(4.398.884.022)
03	- Các khoản dự phòng		-	-
05	- (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư		(40.593.631.766)	(31.358.704.841)
06	- Chi phí lãi vay		1.810.997.183	2.246.175.199
07	- Các khoản điều chỉnh khác			
	3. Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		82.085.078.742	17.057.424.317
09	- (Tăng)/giảm các khoản phải thu		(770.647.051.827)	(96.785.811.520)
10	- (Tăng)/giảm hàng tồn kho		6.123.742.336	(186.977.043.511)
	- Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kê lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)		440.493.380.938	192.242.147.571
12	- (Tăng)/giảm chi phí trả trước		(590.935.783)	7.591.208.666
13	- Tăng/ giảm chứng khoán kinh doanh		(19.178.692)	(2.735.932.358)
14	- Tiền lãi vay đã trả		(5.678.955.743)	(5.188.853.382)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(12.901.532.421)	-
17	- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh		189.885.385.800	(98.422.374)
20	Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh		(71.250.066.649)	(74.895.282.591)
<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		31.414.590.631	118.574.747.259
22	2. Tiền thu từ nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác		(313.500.000.000)	-
23	3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác		(233.227.134.475)	(150.404.800.000)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán công cụ nợ của đơn vị khác		510.729.878.963	86.780.591.683
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		21.941.325.924	30.229.193.271
30	Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư		17.358.661.043	85.179.732.213
<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 hữu		200.000.000.000	-
33	3. Tiền thu từ đi vay	VII.01	125.650.000.000	66.000.000.000
34	4. Tiền trả nợ gốc vay	VII.02	(127.435.937.503)	(79.994.917.503)
36	6. Cổ tức, lợi nhuận trả cho chủ sở hữu		-	-
40	Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính		198.214.062.497	(13.994.917.503)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		144.322.656.890	(3.710.467.881)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		166.915.306.383	97.972.155.933
61	Ảnh hưởng của thay đổi TG hối đoái quy đổi ngoại tệ			
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm		311.237.963.273	94.261.688.052



Nguyễn Thị Loan  
Người lập biểu  
Hà Nội, ngày 29 tháng 10 năm 2021



Phạm Thị Hồng Nhung  
Phụ trách Kế toán





## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2021

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

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

#### 1 Hình thức sở hữu vốn

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 6 Cấu trúc doanh nghiệp

##### 6.1 Các công ty con của công ty tính tại thời điểm 30/09/2021

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 ...



## 6.2 Các công ty liên kết tại thời điểm 30/09/2021

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%	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 ngoại bảng.

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

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

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

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

### **4. Lợi thế thương mại**

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

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

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

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

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

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



## 5.2 Chứng khoán kinh doanh

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

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

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

## 5.4 Các khoản cho vay

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

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

## 5.5 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

- 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).
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ:
  - Các khoản phải trả liên quan đến chi phí tài chính, như: khoản phải trả về lãi vay, cổ tức và lợi nhuận phải trả, chi phí hoạt động đầu tư tài chính phải trả;
  - Các khoản phải trả không mang tính thương mại như phải trả do mượn tài sản, phải trả về tiền phạt, bồi thường, tài sản thừa chờ xử lý, phải trả về các khoản BHXH, BHYT, BHTN, KPCĐ...

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

## 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 phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn các điều kiện sau:

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

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

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



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

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

#### *Doanh thu hoạt động tài chính*

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

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

#### *Thu nhập khác*

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

- Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý TSCĐ;
- Thu nhập từ nghiệp vụ bán và thuê lại tài sản;
- 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.



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

Đơn vị tính: đồng

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>01 . TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN</b>		
Tiền mặt	28.448.925.047	20.496.981.427
Tiền gửi thanh toán	282.789.038.226	146.418.324.956
<b>Cộng</b>	<b>311.237.963.273</b>	<b>166.915.306.383</b>
<b>02 . PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG</b>		
<b>a/ Ngắn hạn</b>	<b>155.398.017.905</b>	<b>181.180.433.682</b>
Công ty CP TM và SX ĐT Hà Thành	56.514.863.463	48.455.820.386
Công ty Cổ phần Dây Cáp Điện HDE Việt Nam	43.140.617.751	6.878.588.272
Công ty CP Phân phối HDE		17.537.941.781
Công ty cổ phần Max Việt Nam		4.897.042.565
Lại Thu Huyện		15.238.689.600
Vũ Thị Phương Thảo		15.744.362.300
Nguyễn Thị Thanh Hương	23.400.000.000	
Trần Thị Thúy Hằng	6.300.000.000	
Lê Văn Đạt		19.400.000.000
Đỗ Thị Thanh Hương		32.000.000.000
Phạm Thị Thu Nga		8.600.000.000
Phải thu khách hàng BĐS	19.944.927.796	9.368.768.075
Các khách hàng khác	6.097.608.895	3.059.220.703
<b>b/Dài hạn</b>	<b>2.382.184.000</b>	<b>2.382.184.000</b>
Các khách hàng khác	2.382.184.000	2.382.184.000
<b>Cộng(a+b) (*)</b>	<b>157.780.201.905</b>	<b>183.562.617.682</b>
(*) Chi tiết công nợ với các bên liên quan xem tại Thuyết minh VIII. 2.3		
<b>03 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN</b>		
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>303.526.784.151</b>	<b>254.637.225.056</b>
Công ty CP TM Sản xuất và Đầu tư Hà Thành (ii)	170.302.516.706	136.975.456.983
Công ty CP Đầu tư Xây dựng- Kỹ thuật và Thương Mại Anh Phát	7.410.000.000	
Công ty CP Đầu tư và TM XNK Thủ Đô (iii)	107.500.000.000	107.500.000.000
Các nhà cung cấp khác	18.314.267.445	10.161.768.073
<b>b) Dài hạn</b>	<b>433.376.067.406</b>	<b>135.976.067.406</b>
Công ty CP Đầu tư HDE Holdings (i)	390.802.246.776	93.402.246.776
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>736.902.851.557</b>	<b>390.613.292.462</b>

- (\*) Chi tiết công nợ với các bên liên quan xem tại Thuyết minh VIII. 2.3
- (i) Tạm ứng theo Hợp đồng thi công xây dựng số 01/2014/HĐXL ngày 02/06/2014 với Công ty CP Đầu tư HDE Holdings kèm theo các phụ lục số 01 ngày 02/06/2014; số 02 ngày 08/05/2016; số 03 ngày 08/05/2016; số 04 ngày 05/01/2017 ; số 05 ngày 30/07/2018; số 06 ngày 25/12/2018 v/v "Thi công xây dựng, hoàn thiện công trình và các hạng mục phụ trợ" thuộc công trình "Cải tạo ao hồ, đào đắp mở rộng đường giao thông, thi công các công trình kiến trúc, cảnh quan" thuộc dự án "Khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng Vườn Vua".
- (ii) - Giá trị ứng trước theo hợp đồng số 0207/2019/HĐTC/TLHS-HT ngày 02/07/2019 về việc đặt cọc mua thiết bị chuẩn bị mặt bằng thi công dự án Nhà máy điện gió Thăng long - Hướng son 1, Giá trị hợp đồng 150,735 tỉ. Giá trị đã ứng trước theo hợp đồng 73,5 tỉ. Thời gian thực hiện 540 ngày kể từ ngày bàn giao mặt bằng.  
 - Giá trị ứng trước theo hợp đồng số 0507/2019/HĐTC/TLHS-HT ngày 02/07/2019 về việc đặt cọc mua thiết bị chuẩn bị mặt bằng thi công dự án Nhà máy điện gió Thăng long - Hướng son 2, Giá trị hợp đồng 156,224 tỉ. Giá trị đã ứng trước theo hợp đồng 41,5 tỉ. Thời gian thực hiện 540 ngày kể từ ngày bàn giao mặt bằng.
- (iii) - Giá trị ứng trước theo hợp đồng số 0307/2019/HĐTC/TLHS-TĐ ngày 02/07/2019 về việc đặt cọc mua thiết bị chuẩn bị mặt bằng thi công dự án Nhà máy điện gió Thăng long - Hướng son 1, Giá trị hợp đồng 132,050 tỉ. Giá trị đã ứng trước theo hợp đồng 56,5 tỉ. Thời gian thực hiện 540 ngày kể từ ngày bàn giao mặt bằng.  
 - Giá trị ứng trước theo hợp đồng số 0107/2019/HĐ/HS2-HT ngày 01/07/2019 về việc đặt cọc mua thiết bị chuẩn bị mặt bằng thi công dự án Nhà máy điện gió Thăng long - Hướng son 2, Giá trị hợp đồng 109,885 tỉ. Giá trị đã ứng trước theo hợp đồng 47,5 tỉ. Thời gian thực hiện 540 ngày kể từ ngày bàn giao mặt bằng.
- (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 năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn	31.500.000.000		8.500.000.000	
Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển nông nghiệp Hà Nội				
(1)	6.000.000.000			
Phạm Quang Tiến	500.000.000			
Phạm Thị Thu Nga			3.500.000.000	
Lại Thu Huyền (*)	15.000.000.000		5.000.000.000	
Bùi Thanh Sơn	10.000.000.000			
b) Dài hạn	321.184.786.687		17.984.786.687	
Cty CP ĐT Thời báo Chứng khoán Việt Nam	13.383.940.000		13.383.940.000	
Nguyễn Văn Phú (*)	35.000.000.000			
Các cá nhân khác (*)	271.798.720.000		3.598.720.000	
Các Công ty khác (*)	1.002.126.687		1.002.126.687	
<b>Cộng(a+b)</b>	<b>352.684.786.687</b>		<b>26.484.786.687</b>	



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

(1) Cho Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển nông nghiệp Hà Nội vay theo Hợp đồng thỏa thuận số 43/2021/HĐVT ngày 29/01/2021 số tiền 6 tỷ đồng, lãi suất 8%/ năm trong 06 tháng. Trả lãi cuối kỳ. Mục đích vay là Nộp tiền thuê đất tại chợ Cầu Diễn và đầu tư xây dựng Chợ Cầu Diễn. Nguồn tiền trả nợ là từ nguồn thu của các hộ kinh doanh đang thuê địa điểm tại Chợ Cầu Diễn.

#### 05 . PHẢI THU KHÁC

Khoản mục	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn	63.948.566.090		42.741.585.050	
Tạm ứng	14.280.686.273		9.780.821.336	
Lãi dự thu	18.506.782.432		3.225.648.040	
Phí ủy thác đầu tư	6.254.706.855		2.835.808.698	
Ủy thác đầu tư(**)	22.748.900.000		25.358.900.000	
Đặt cọc	15.000.000		5.000.000	
Phải thu khác	2.142.490.530		1.535.406.976	
b) Dài hạn	200.672.365.513		101.201.703.708	
Đặt cọc	5.314.416.800		5.314.416.800	
Ủy thác đầu tư(**)	28.950.018.056		38.929.430.156	
Phải thu dài hạn khác	3.067.469.657		513.627.657	
Công ty CP Đầu tư tài chính Kim Lân			53.103.768.095	
Hợp tác thực hiện Dự án Vườn Vua và Dự án Khu Nhà ở CBCNV Báo Kinh tế Đô thị	163.340.461.000		3.340.461.000	
<b>Cộng (a+b)</b>	<b>264.620.931.603</b>		<b>143.943.288.758</b>	

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

Chi tiết	Số cuối kỳ	Số đầu năm
a) Ngắn hạn	22.748.900.000	25.248.900.000
Vũ Quang Trung	5.498.900.000	5.498.900.000
Lê Thị Hường	5.200.000.000	5.200.000.000
Trần Xuân Hòa	12.050.000.000	12.050.000.000
Nguyễn Quốc Khánh		2.500.000.000
b) Dài hạn	28.931.400.000	38.673.812.100
Mai Minh Hoàng	3.000.000.000	
Trần Thị Thúy Hằng	10.000.000.000	
Phạm Thị Kiên		6.242.412.100
Hồ Văn Dũng	7.500.000.000	7.500.000.000
Vũ Thị Thanh Hải		4.000.000.000
Đỗ Thị Thanh Hương	2.200.000.000	6.700.000.000
Nguyễn Thị Hương	6.231.400.000	14.231.400.000
<b>Cộng (a+b)</b>	<b>51.680.300.000</b>	<b>63.922.712.100</b>

<b>06 . HÀNG TỒN KHO</b>				
Khoản mục	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Nguyên vật liệu	937.395.356		1.594.856.781	
Công cụ dụng cụ	2.193.899.388		1.117.388.850	
Chi phí SXKD dở dang	191.412.889.925		192.397.312.291	
Hàng hóa	18.010.005.975		17.406.176.149	
Hàng hóa bất động sản	22.066.928.784		24.016.868.000	
<b>Cộng</b>	<b>234.621.119.428</b>		<b>236.532.602.071</b>	
<b>07 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC</b>				
			Số cuối kỳ	Số đầu năm
a) Ngắn hạn			602.677.314	400.983.356
Chi phí trả trước khác			602.677.314	400.983.356
b) Dài hạn			10.414.679.403	10.025.437.578
Công cụ, dụng cụ, chi phí trả trước dài hạn khác			10.414.679.403	10.025.437.578
<b>Cộng (a + b)</b>			<b>11.017.356.717</b>	<b>10.426.420.934</b>
<b>08 . TĂNG GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH (Phụ lục 01)</b>				
<b>09 TĂNG GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH</b>				
<u>Khoản mục</u>				<u>Phần mềm</u>
<u>Nguyên giá</u>				
Số đầu năm				445.790.000
Số cuối năm				445.790.000
<u>Hao mòn lũy kế</u>				
Số đầu năm				445.790.000
Tăng do trích khấu hao				
Số cuối năm				445.790.000
<u>Giá trị còn lại</u>				
Số đầu năm				
Số cuối năm				
<b>10 TĂNG GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ</b>				
<u>Khoản mục</u>				<u>Bất động sản cho thuê</u>
<u>Nguyên giá</u>				
Số đầu năm				38.425.986.090
Giảm trong năm				
Số cuối năm				38.425.986.090
<u>Hao mòn lũy kế</u>				
Số đầu năm				38.425.986.090
Giảm trong năm				
Số cuối năm				38.425.986.090
<u>Giá trị còn lại</u>				
Số đầu năm				
Số cuối năm				



**11 . TÀI SẢN DỄ DANG DÀI HẠN**

Khoản mục	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Chi phí SXKD dở dang	44.134.626.555		48.745.486.250	
Chi phí XDCB dở dang (i)	11.383.963.644		48.642.839.034	
<b>Cộng</b>	<b>55.518.590.199</b>		<b>97.388.325.284</b>	

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
(i) Trong đó		
<i>Dự án Khu sinh thái nghỉ dưỡng Vườn Vua</i>	<i>11.383.963.644</i>	<i>48.642.839.034</i>
<b>12 . ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN(Xem Phụ lục số 02)</b>		
<b>13 . LỢI THẾ THƯƠNG MẠI</b>	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
Công ty CP Đầu tư Thăng Long Phú Thọ	1.170.000.000	2.925.000.000
<b>Cộng</b>	<b>1.170.000.000</b>	<b>2.925.000.000</b>
<b>14 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN</b>	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>114.576.992.976</b>	<b>159.025.219.466</b>
Công ty CP TMSX và Đầu tư Hà Thành		1.083.897.660
Công ty CP đầu tư và thương mại XNK Thủ Đức	54.645.323.412	59.800.120.842
Công ty CP sản xuất và Xuất Nhập Khẩu Hà Nội	36.380.048.085	33.985.436.301
Công ty CP TMĐT Ngôi nhà thế kỷ	404.209.798	
Đỗ Thị Thanh Hương		7.485.000.000
Hồ Thị Hồng Nhung		9.717.000.000
Nguyễn Thị Thu Phương		13.407.000.000
Lại Thu Huyền		19.980.000.000
Dương Mạnh Tuấn	7.992.000.000	3.596.400.000
Các nhà cung cấp khác	15.155.411.681	9.970.364.663
<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>115.926.304.924</b>	<b>160.374.531.414</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)	20.000.000.000	90.000.000.000
Cty CP ĐT và TM XNK Thủ Đức (ii)	154.532.429.910	14.580.278.825
Khách hàng khác	33.925.784	90.260.000
<b>Cộng</b>	<b>174.566.355.694</b>	<b>104.670.538.825</b>
(i) Ứng trước theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 186/2019/HĐHTĐT về việc hợp tác đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật...thuộc một phần Khu du lịch sinh thái Vườn Vua.		
(ii) Ứng trước theo Hợp đồng Hợp tác đầu tư số 1010/2019/HĐ/TL-TTD về việc thi công xây dựng Nhà Biệt thự ven hồ thuộc Khu du lịch sinh thái Vườn Vua.		

**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	5.249.738.888	55.334.878.036	54.952.292.397	5.632.324.527
Thuế TNDN	18.554.006.446	25.449.458.547	19.951.208.201	24.052.256.792
Thuế TNCN	652.750.965	1.117.212.814	1.558.572.387	211.391.392
Thuế, phí khác	2.724.472	1.671.410.444	1.674.134.916	
<b>Cộng</b>	<b>24.459.220.771</b>	<b>83.572.959.841</b>	<b>78.136.207.901</b>	<b>29.895.972.711</b>

		Số cuối kỳ	Số đầu năm		
<b>17</b>	<b>. CHI PHÍ PHẢI TRẢ</b>				
	a) Ngắn hạn	130.995.681.894	25.406.053.434		
	Chi phí lãi vay	2.010.923.286	219.104.795		
	Chi phí dự án Vườn Vua	128.984.758.608	25.186.948.639		
	b) Dài hạn	293.203.661			
	Tiền thuế đất	293.203.661	361.260.000		
	<b>Cộng (a+b)</b>	<b>131.288.885.555</b>	<b>25.767.313.434</b>		
<b>18</b>	<b>. PHẢI TRẢ KHÁC</b>	Số cuối kỳ	Số đầu năm		
	Ngắn hạn		6.812.864		
	Kinh phí công đoàn				
	Bảo hiểm thất nghiệp	4.162.818.000			
	Bảo hiểm y tế	77.583.574			
	Bảo hiểm xã hội	58.878.278			
	Đặt cọc mua bán Bất động sản	222.878.299.510	51.690.282.875		
	Phải trả, phải nộp khác	306.982.383	6.207.026.133		
	<b>Cộng</b>	<b>227.484.561.745</b>	<b>57.904.121.872</b>		
<b>19</b>	<b>. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (PHỤ LỤC 03)</b>				
<b>20</b>	<b>. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN</b>	Số cuối kỳ	Số đầu năm		
	Ngắn hạn	21.983.482.766	104.705.714.414		
	Dự án Vườn Vua	21.983.482.766	104.705.714.414		
	Dài hạn	22.375.198.569	14.952.760.171		
	Dự án Đại Mỗ	20.009.112.387	12.586.673.989		
	Tòa nhà Viettel Quảng Ngãi	2.366.086.182	2.366.086.182		
	<b>Cộng</b>	<b>44.358.681.335</b>	<b>119.658.474.585</b>		
<b>21</b>	<b>. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>				
	a) Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu (Phụ lục 04)				
	b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu				
	Danh sách cổ đông góp vốn	Tỉ lệ(%)	Số cuối năm	Tỉ lệ(%)	Số đầu năm
	Vốn góp của các cổ đông	100	1.300.068.340.000	100	826.502.770.000
	<b>Cộng</b>	<b>100</b>	<b>1.300.068.340.000</b>	<b>100</b>	<b>826.502.770.000</b>
	c) Các giao dịch về Vốn chủ sở hữu	Kỳ này	Kỳ trước		
	Vốn góp đầu năm	909.153.040.000	826.502.770.000		
	Vốn góp tăng trong năm	390.915.300.000			
	Vốn góp giảm trong năm				
	Vốn góp cuối năm	1.300.068.340.000	826.502.770.000		
	d) Cổ phiếu	Số cuối kỳ	Số đầu năm		
	Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	130.006.834	90.915.304		
	Số lượng cổ phiếu đã chào bán ra công chúng				
	Cổ phiếu phổ thông	130.006.834	90.915.304		
	Số lượng cổ phiếu đang lưu hành				
	Cổ phiếu phổ thông	130.006.834	90.915.304		
	Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành	10.000 đ/CP	10.000 đ/CP		



e)	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Các Quỹ của doanh nghiệp		
Quỹ Đầu tư phát triển	7.150.700.951	7.150.700.951
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	1.065.033.362	1.065.033.362
Cộng	8.215.734.313	8.215.734.313

## THUYẾT MINH BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC

## VI TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH

	Kỳ này	Kỳ trước
<b>01 . DOANH THU</b>		
Hoạt động cung cấp dịch vụ, thương mại	108.636.263.968	64.005.141.978
Hoạt động KD Bất động sản	45.506.180.964	8.137.387.197
Cộng	154.142.444.932	72.142.529.175
<b>02 . CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU</b>		
Hàng bán bị trả lại		
Cộng		
<b>03 . DOANH THU THUẦN</b>		
Hoạt động cung cấp dịch vụ, thương mại	108.636.263.968	64.005.141.978
Hoạt động KD Bất động sản	45.506.180.964	8.137.387.197
Cộng	154.142.444.932	72.142.529.175
<b>04 . GIÁ VỐN</b>		
Hoạt động cung cấp dịch vụ, thương mại	106.657.561.543	62.451.165.847
Hoạt động KD Bất động sản	36.368.550.357	2.888.640.000
Cộng	143.026.111.900	65.339.805.847
<b>05 . DOANH THU TÀI CHÍNH</b>		
Lãi tiền gửi, tiền cho vay, phí UTĐT	9.971.835.509	1.373.354.922
Lãi chuyển nhượng cổ phần	22.150.000.000	8.000.000.000
Cộng	32.121.835.509	9.373.354.922
<b>06 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH</b>		
Chi phí lãi vay	2.117.249.297	416.792.879
Tăng/ Giảm dự phòng tài chính		
Cộng	2.117.249.297	416.792.879
<b>07 . CHI PHÍ BÁN HÀNG</b>		
Chi phí tiền lương	27.855.165	24.041.200
Chi phí hoa hồng môi giới	2.766.561.191	
Chi phí khác	-	4.222.000
Cộng	2.794.416.356	28.263.200

	Kỳ này	Kỳ trước
<b>08 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP</b>		
Chi phí tiền lương	1.384.653.201	899.049.800
Chi phí khấu hao	339.648.055	339.648.055
Chi phí mua ngoài, chi phí bằng tiền khác	554.457.350	1.402.992.630
Lợi thế Thương mại phân bổ	585.000.000	585.000.000
<b>Cộng</b>	<b>2.863.758.606</b>	<b>3.226.690.485</b>
<b>09 . THU NHẬP KHÁC</b>		
Thu nhập khác	477.260.195	
<b>Cộng</b>	<b>477.260.195</b>	
<b>10 . CHI PHÍ KHÁC</b>		
Chi phí khác	113.238.000	5.300.000
<b>Cộng</b>	<b>113.238.000</b>	<b>5.300.000</b>
<b>11 . CHI PHÍ THUẾ TNDN</b>		
Tổng thu nhập trước thuế	37.134.080.371	23.948.126.527
Các khoản điều chỉnh tăng(2)	844.268.750	1.234.854.360
<i>Chi phí không được trừ khác</i>	<i>259.268.750</i>	<i>2.229.493.273</i>
<i>Lợi thế Thương mại</i>	<i>585.000.000</i>	<i>585.000.000</i>
Các khoản điều chỉnh giảm (3)	1.655.121.892	980.009.633
<i>(Lãi)/ lỗ Công ty LD, liên kết</i>	<i>1.655.121.892</i>	<i>903.861.958</i>
Tổng thu nhập tính thuế(4=1+2-3)	36.323.227.229	24.202.971.254
Thuế TNDN theo thuế suất phổ thông (5)	8.738.369.368	2.747.393.836
Thuế TNDN hoãn lại	-	(4.319.580)
<b>Thuế TNDN hiện hành</b>	<b>8.738.369.368</b>	<b>2.751.713.416</b>
<b>12 . LÃI CƠ BẢN-LÃI SUY GIẢM TRÊN CP</b>		
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN(1)	28.395.711.003	26.946.050.447
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	28.395.711.003	26.946.050.447
Cổ phiếu phổ thông lưu hành BQ trong kỳ(5)	130.006.834	82.650.270
Cổ phiếu phổ thông dự kiến phát hành thêm(6)		
Lãi cơ bản trên cổ phiếu(7=4:5)	<b>218</b>	<b>326</b>
Lãi suy giảm trên cổ phiếu(8=4/(5+6))	<b>218</b>	<b>326</b>
<i>(5) - Cổ phiếu lưu hành bình quân trong kỳ xem phụ lục số 07</i>		
<i>(6) - Tại thời điểm phát hành Báo cáo này, Công ty chưa tăng vốn bổ sung</i>		



13 . CHI PHÍ SXKD THEO YẾU TỐ		Kỳ này	Kỳ trước
	Chi phí nguyên vật liệu	799.489.564	59.425.754.094
	Chi phí nhân công	2.465.191.567	2.640.240.540
	Chi phí khấu hao TSCĐ	732.742.921	4.346.193.569
	Chi phí dịch vụ mua ngoài, bằng tiền khác	101.820.990.492	2.154.308.129
	<b>Cộng</b>	<b>105.818.414.544</b>	<b>68.566.496.332</b>
14 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH			Giá trị ghi sổ kế toán
a)	Tài sản tài chính	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	Tiền và các khoản tương đương tiền	311.237.963.273	53.006.933.320
	Phải thu khách hàng	157.780.201.905	132.446.236.116
	Phải thu khác	104.620.931.603	93.107.726.158
	Phải thu về cho vay	352.684.786.687	40.467.711.942
	Đầu tư tài chính	538.549.183.725	528.344.758.755
	<b>Cộng</b>	<b>1.464.873.067.193</b>	<b>847.373.366.291</b>
b)	Công nợ tài chính	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	Các khoản vay và nợ thuê tài chính	49.500.208.318	59.376.770.823
	Phải trả người bán	115.926.304.924	64.586.572.661
	Chi phí phải trả	131.288.885.555	1.176.700.634
	Phải trả khác	227.484.561.745	18.847.092.791
	<b>Cộng</b>	<b>524.199.960.542</b>	<b>143.987.136.909</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	159.025.219.466	1.349.311.948	160.374.531.414
Chi phí phải trả	25.406.053.434	361.260.000	25.767.313.434
Phải trả khác	57.904.121.872		57.904.121.872
Vay và nợ thuê tài chính	40.000.000.000	11.286.145.821	51.286.145.821
<b>Cộng</b>	<b>282.335.394.772</b>	<b>12.996.717.769</b>	<b>295.332.112.541</b>
<b>Số cuối năm</b>			
Phải trả người bán	114.576.992.976	1.349.311.948	115.926.304.924
Chi phí phải trả	130.995.681.894	293.203.661	131.288.885.555
Phải trả khác	227.484.561.745		227.484.561.745
Vay và nợ thuê tài chính	9.000.000.000	40.500.208.318	49.500.208.318
<b>Cộng</b>	<b>482.057.236.615</b>	<b>42.142.723.927</b>	<b>524.199.960.542</b>

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

	Kỳ này	Kỳ trước
<b>1 . Số tiền thực vay trong năm</b>		
Tiền vay theo các KU thông thường	125.650.000.000	35.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>125.650.000.000</b>	<b>35.000.000.000</b>
<b>2 . Số tiền đã thực trả gốc vay</b>		
Tiền trả nợ gốc vay theo các KU thông thường	127.435.937.503	39.649.605.002
<b>Cộng</b>	<b>127.435.937.503</b>	<b>39.649.605.002</b>

## VIII THÔNG TIN KHÁC

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

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

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

## 2.1 CÁC BÊN LIÊN QUAN

Tên công ty	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Phân phối HDE	Công ty liên kết
Công ty cổ phần Đầu tư Bất động sản Hà Thành	Công ty liên kết
Cty cổ phần Đầu tư Thời Báo Chứng Khoán Việt Nam	Cộng ty liên kết
Công ty cổ phần Đầu tư HDE Holdings	Công ty liên kết
Cty TNHH Điện tử và Hàng gia dụng Hyundai Việt Nam	Công ty liên kết
Công ty cổ phần Đầu tư Tòa nhà Công nghệ xanh TIG- HDE	Công ty liên kết

## 2.2 GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

## a) . Giao dịch bán

Tên công ty	Kỳ này	Kỳ trước
Công ty Cổ phần Phân phối HDE	-	18.754.479.915
Công ty CP Đầu tư Thời báo Chứng khoán Việt Nam	29.643.035	56.570.253
Công ty cổ phần Đầu tư HDE Holdings	371.264.177	
<b>Cộng</b>	<b>400.907.213</b>	<b>18.811.050.168</b>



## b) Giao dịch mua

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

## c) Giao dịch cho vay

Tên công ty	Mối quan hệ	Năm nay	Năm trước
Công ty CP Đầu tư Thời báo Chứng khoán Việt Nam Cộng	Công ty liên kết		340.000.000
			<b>340.000.000</b>

## 2.3 . SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

## a) . Nợ phải thu

Tên công ty	Mối quan hệ	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty CP Phân phối HDE	Công ty liên kết	761.421.563	12.976.818.019
Công ty CP Đầu tư HDE Holdings	Công ty liên kết	408.390.595	223.997.702
Công ty CP Đầu tư Thời báo Chứng khoán Việt Nam	Công ty liên kết	159.476.611	730.748.717
Cộng		<b>1.329.288.769</b>	<b>13.931.564.438</b>

## b) . Ứng trước cho người bán

Tên công ty	Mối quan hệ	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty CP Đầu tư HDE Holdings	Công ty liên kết	141.050.000.000	123.460.044.116
Công ty CP đầu tư phát triển BĐS và năng lượng tái tạo VN	Công ty liên quan	43.500.000.000	
Cộng		<b>141.050.000.000</b>	<b>123.460.044.116</b>

## c) 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	10.733.940.000
Cộng		<b>13.383.940.000</b>	<b>10.733.940.000</b>

## 3 . Thu nhập Bộ phận quản lý (Phụ lục 08)

	Kỳ này	Kỳ trước
Thu nhập Ban Giám đốc và HĐQT	429.576.700	144.115.400
Thu nhập Ban Kiểm soát	24.000.000	24.000.000
Cộng	<b>453.576.700</b>	<b>168.115.400</b>

## 4 . BÁO CÁO BỘ PHẬN (Phụ lục 05)

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

**6 . SỐ LIỆU SO SÁNH**

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính Hợp nhất cho năm tài chính 2020 đã được kiểm toán và báo cáo tài chính hợp nhất quý 3 năm 2020.



Nguyễn Thị Loan

Người lập biểu

Hà Nội, ngày 29 tháng 10 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 CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

PHỤ LỤC SỐ 01

Đơn vị tính: VND

TT	Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, quản lý	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Tổng cộng tài sản cố định hữu hình
<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	95.622.703.856
2	Tăng trong năm - Do mua sắm, xây mới	2.292.894.067				3.949.990.692	6.242.884.759
3	Giảm trong năm - Do phân loại			1.289.495.000			1.289.495.000
4	Số cuối kỳ	76.874.300.361	1.253.529.806	16.529.391.635	941.401.709	4.977.470.104	100.576.093.615
<b>II</b>	<b>Hao mòn TSCĐ</b>						
1	Số đầu năm	16.144.728.832	789.389.981	12.701.789.399	631.383.255	804.179.008	31.071.470.475
2	Tăng trong năm - Do trích khấu hao TSCĐ - Do phân loại	1.434.024.253	10.039.273	1.072.698.484	4.000.000	148.932.162	2.669.694.172
3	Giảm trong năm - Do phân loại	1.434.024.253	10.039.273	1.072.698.484	4.000.000	148.932.162	2.669.694.172
4	Số cuối kỳ	17.578.753.085	659.998.344	12.484.992.881	774.814.165	953.111.170	32.451.669.645
<b>III</b>	<b>Giá trị còn lại</b>						
1	Số đầu năm	58.436.677.462	603.570.735	5.117.097.236	170.587.544	223.300.404	64.551.233.381
2	Số cuối kỳ	59.295.547.276	593.531.462	4.044.398.754	166.587.544	4.024.358.934	68.124.423.970

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

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Quý 3 năm 2021

<b>12 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN</b>		<b>PHỤ LỤC SỐ 02</b>				
Khoản mục đầu tư	Giá gốc	Số cuối kỳ Dự phòng	Giá trị hợp nhất	Giá gốc	Số đầu năm Dự phòng	Giá trị hợp nhất
<b>I ĐẦU TƯ NGẮN HẠN</b>	<b>4.000.000.000</b>		<b>4.000.000.000</b>			
Đầu tư cổ phiếu	4.000.000.000		4.000.000.000			
<b>II ĐẦU TƯ DÀI HẠN</b>						
<b>1 Đầu tư vào công ty liên kết</b>	<b>464.558.400.000</b>		<b>489.896.491.959</b>	<b>464.558.400.000</b>	<b>-</b>	<b>488.241.370.067</b>
Công ty cổ phần Đầu tư Thời báo Chứng						
1.1 khoán Việt Nam	2.600.000.000		2.636.474.806	2.600.000.000		2.626.725.041
Cty TNHH Điện tử và Hàng gia dụng Hyundai						
1.2 Việt Nam	54.000.000.000		54.039.319.931	54.000.000.000		54.035.424.787
Công ty cổ phần Đầu tư Tòa Nhà Công nghệ						
1.3 Xanh TIG-HDE	93.158.400.000		115.977.304.739	93.158.400.000		102.615.666.954
Công ty cổ phần Phân phối HDE	61.000.000.000		60.970.711.541	61.000.000.000		60.966.328.563
1.4 Công ty CP Đầu tư Bất động sản Hà Thành	108.000.000.000		108.182.497.320	108.000.000.000		108.156.628.424
1.5 Công ty cổ phần Đầu tư HDE Holdings	145.800.000.000		148.090.183.622	145.800.000.000		159.840.596.298
1.6 Góp vốn vào đơn vị khác	44.733.779.231	(81.087.465)	44.652.691.766	44.733.779.231	(81.087.465)	44.652.691.766
Công ty Đầu tư Phát triển Bất động sản và						
2.1 Năng lượng tái tạo Việt Nam	35.000.000.000		35.000.000.000	35.000.000.000		35.000.000.000
Công ty CP Đầu tư Phát triển Đô thị Sinh thái						
2.2 Vân Trì	9.733.779.231	(81.087.465)	9.652.691.766	9.733.779.231	(81.087.465)	9.652.691.766
<b>Cộng (1+2)</b>	<b>509.292.179.231</b>	<b>(81.087.465)</b>	<b>534.549.183.725</b>	<b>509.292.179.231</b>	<b>(81.087.465)</b>	<b>532.894.061.833</b>



## PHỤ LỤC SỐ 03

## 19 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

CHỈ TIÊU	Số cuối kỳ		Phát sinh trong kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả	Vay vào	Trả nợ vay	Giá trị	Số có khả năng trả
a) VAY NGẮN HẠN	9.000.000.000	9.000.000.000	49.050.000.000	80.050.000.000	40.000.000.000	40.000.000.000
Nợ dài hạn đến hạn trả	9.000.000.000	9.000.000.000	49.050.000.000	80.050.000.000	40.000.000.000	40.000.000.000
Ngân hàng Vietbank (1)	9.000.000.000	9.000.000.000	49.050.000.000	80.050.000.000	40.000.000.000	40.000.000.000
Ngân hàng VietBank (3)						
b) VAY DÀI HẠN	40.500.208.318	40.500.208.318	41.600.000.000	12.385.937.503	11.286.145.821	11.286.145.821
Ngân hàng VietBank (3)	100.208.318	100.208.318		135.937.503	236.145.821	236.145.821
Ngân hàng Tienphongbank (2)				9.050.000.000	9.050.000.000	9.050.000.000
Vay cá nhân (4)	40.400.000.000	40.400.000.000	41.600.000.000	3.200.000.000	2.000.000.000	2.000.000.000
<b>Cộng (a+b)</b>	<b>49.500.208.318</b>	<b>49.500.208.318</b>	<b>90.650.000.000</b>	<b>92.435.937.503</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;

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

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

PHỤ LỤC SỐ 04

a) Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

Chỉ tiêu	Vốn góp của chủ sở hữu	Quý Đầu tư Phát triển	Quý Khác của Chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
<b>Năm trước</b>						
1. Số dư đầu năm	826.502.770.000	7.150.700.951	1.065.033.362	137.780.376.240	244.867.499.347	1.217.366.379.900
2. Số tăng trong năm	82.650.270.000	-	-	72.831.156.039	14.697.351.803	170.178.777.842
- Tăng do lãi	-	-	-	72.831.156.039	14.697.351.803	87.528.507.842
- Tăng vốn trong năm	82.650.270.000	-	-	-	-	82.650.270.000
- Tăng do hợp nhất	-	-	-	-	-	-
3. Số giảm trong năm	-	-	-	83.130.270.000	-	83.130.270.000
- Phân phối lợi nhuận	-	-	-	83.130.270.000	-	83.130.270.000
- Giảm do hợp nhất	-	-	-	-	-	-
4. Số cuối kỳ	909.153.040.000	7.150.700.951	1.065.033.362	127.481.262.279	259.564.851.150	1.304.414.887.742
<b>Năm nay</b>						
1. Số dư đầu năm	909.153.040.000	7.150.700.951	1.065.033.362	127.481.262.279	259.564.851.150	1.304.414.887.742
2. Số tăng trong năm	405.915.300.000	-	-	83.065.937.566	89.682.623.040	578.663.860.606
- Lãi năm nay	-	-	-	83.065.937.566	9.682.623.040	92.748.560.606
- Tăng vốn trong năm	390.915.300.000	-	-	-	80.000.000.000	470.915.300.000
- Tăng do hợp nhất	15.000.000.000	-	-	-	-	15.000.000.000
3. Số giảm trong năm	-	-	-	90.915.300.000	-	90.915.300.000
- Phân phối lợi nhuận	-	-	-	-	-	-
- Giảm do chia cổ tức	-	-	-	90.915.300.000	-	90.915.300.000
4. Số cuối kỳ	1.315.068.340.000	7.150.700.951	1.065.033.362	119.631.899.845	349.247.474.190	1.792.163.448.348



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

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Quý 3 năm 2021

**VIII . 04 - BÁO CÁO BỘ PHẬN**

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

**PHỤ LỤC SỐ 05**

*Đơn vị tính: đồng*

TT	Kỳ này	Kinh doanh Bất động sản	Thương mại	Dịch vụ khác	Tổng bộ phận đã báo cáo	Loại trừ	Tổng cộng toàn DN
1	Doanh thu thuần bán hàng ra bên ngoài	45.506.180.964	100.636.263.968	8.000.000.000	154.142.444.932		154.142.444.932
2	Doanh thu thuần bán hàng cho các bộ phận khác			0	0	0	0
3	Khấu hao và chi phí phân bổ	36.368.550.357	100.467.365.336	6.190.196.207	143.026.111.900	0	143.026.111.900
4	Khấu hao và chi phí không phân bổ						0
5	Tổng cộng chi phí(3+4)	36.368.550.357	100.467.365.336	6.190.196.207	143.026.111.900		143.026.111.900
6	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	9.137.630.607	168.898.632	1.809.803.793	11.116.333.032		11.116.333.032
7	Tổng chi phí đã phát sinh mua sắm TSCĐ không phân bổ						0
8	Nợ phải trả bộ phận không phân bổ						780.884.427.111

**b) Báo cáo theo khu vực địa lý**

*Đơn vị tính: đồng*

TT	Kỳ này	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	116.569.500.003	37.572.944.929		154.142.444.932		154.142.444.932
2	Tổng chi phí đã phát sinh mua sắm TSCĐ		6.242.884.759		6.242.884.759		6.242.884.759
3	Tài sản bộ phận	1.835.211.820.981	1.228.312.570.779	26.410.567	3.063.550.802.327	734.605.549.391	2.328.945.252.936

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

01/07/2021 đến 30/09/2021

Phụ lục số: 06

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	KQKD 01/07/2021- 30/09/2021	Giá trị phân bổ cho KQKD năm nay	Tổng cộng
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	583.541.310.199	15.612.234.043	599.153.544.242
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	0		0
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp DV	583.541.310.199	15.612.234.043	599.153.544.242
4. Giá vốn hàng bán	475.270.016.945	13.721.855.198	488.991.872.143
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp DV	108.271.293.254	1.890.378.845	110.161.672.099
6. Doanh thu hoạt động tài chính	51.740.845.335		51.740.845.335
7. Chi phí tài chính	4.932.028.419		4.932.028.419
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	16.105.441.859		16.105.441.859
Lãi lỗ từ Công ty liên doanh liên kết	1.655.121.892		1.655.121.892
8. Chi phí bán hàng	26.814.611.238		26.814.611.238
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	10.297.575.363		10.297.575.363
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	119.623.045.461	1.890.378.845	121.513.424.306
11. Thu nhập khác	561.133.894		561.133.894
12. Chi phí khác	1.986.160.202		1.986.160.202
13. Lợi nhuận khác	(1.425.026.308)	0	(1.425.026.308)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	118.198.019.153	1.890.378.845	120.088.397.998
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	25.449.458.547	378.075.769	25.827.534.316
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	0	0	0
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	92.748.560.606	1.512.303.076	94.260.863.682

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