

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020**

**(đã được kiểm toán)**

**NỘI DUNG**

	<b>Trang</b>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
BẢNG CÂN ĐÓ KẾ TOÁN HỢP NHẤT	6 - 9
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	10
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	11
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	12 - 41

## 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 CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

#### THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long hoạt động theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh số 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	Chức vụ	Thông tin bổ sung
Ông Nguyễn Phúc Long	Chủ tịch Hội đồng quản trị	
Ông Hồ Ngọc Hải	Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị	Bổ nhiệm ngày 29/06/2020
Ông Lê Văn Châu	Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị	
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 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 Tổng Giám đốc	Chức vụ	Thông tin bổ sung
Ông Nguyễn Phúc Long	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 01/07/2020
Ông Hồ Ngọc Hải	Quyền Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 01/07/2020
Ông Nguyễn Minh Quân	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Đào Thị Thanh	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 01/07/2020

Ban Kiểm soát	Chức vụ	Thông tin bổ sung
Bà Nguyễn Thị Kim Oanh	Trưởng Ban Kiểm soát	Bổ nhiệm ngày 02/07/2020
Ông Trần Hải Văn	Trưởng Ban Kiểm soát	Miễn nhiệm ngày 29/06/2020
Ông Trần Xuân Đại Thắng	Thành viên Ban Kiểm soát	Bổ nhiệm ngày 29/06/2020
Bà Hồ Thị Thu Hà	Thành viên Ban Kiểm soát	
Bà Phạm Thị Hồng Nhung	Thành viên Ban Kiểm soát	Miễn nhiệm ngày 29/06/2020

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

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

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

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính Hợp nhất của Công ty cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng long (“Công ty”) phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31/12/2020, kết quả kinh doanh hợp nhất, lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;

## **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

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

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

### **Cam kết khác**

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 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 tài chính Hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31/12/2020, kết quả kinh doanh hợp nhất, lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Nguyễn Phúc Long  
Đại diện pháp luật  
Chủ tịch Hội đồng quản trị  
Hà Nội, ngày 20 tháng 01 năm 2021



Số: 313 /BCKT/TC/NV8

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

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

### **Báo cáo kiểm toán về Báo cáo tài chính hợp nhất**

Chúng tôi đã thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long lập ngày 20/01/2021, từ trang 6 đến trang 41 kèm theo, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2020, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất đã được Ban Tổng Giám đốc phê duyệt.

### **Trách nhiệm của Ban Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty theo Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### **Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

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

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

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

## Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả kiểm toán của chúng tôi, chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực, hợp lý xét trên khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính



**Nguyễn Bảo Trung**

**Phó Tổng Giám đốc**

*Số Giấy Chứng nhận ĐKHN kiểm toán :*

**0373 - 2018 - 126 - 1**

Thay mặt và đại diện cho

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

*Hà Nội, Ngày 31 tháng 03 năm 2021*

**Trần Thị Chúc**

**Kiểm toán viên**

*Số Giấy Chứng nhận ĐKHN kiểm toán :*

**3278 - 2020 - 126 - 1**

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

ĐVT: Đồng

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>890.960.287.734</b>	<b>511.860.672.832</b>
110	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	V.01	<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			
120	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</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			
130	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>487.059.243.788</b>	<b>354.289.701.800</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	V.02	181.180.433.682	85.597.295.970
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	V.03	254.637.225.056	245.554.965.395
134	4. Phải thu theo tiến độ HDXD			
135	5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	V.04	8.500.000.000	122.925.255
136	6. Phải thu ngắn hạn khác	V.05	42.741.585.050	23.014.515.180
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>236.532.602.071</b>	<b>46.221.705.348</b>
141	1. Hàng tồn kho		236.532.602.071	46.221.705.348
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)			
150	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>453.135.492</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		52.152.136	13.168.669.500
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	V.15		
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>966.074.479.877</b>	<b>987.647.531.800</b>
210	<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 năm	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>97.388.325.284</b>	<b>57.717.766.822</b>
241	1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang		48.745.486.250	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>532.894.061.833</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		488.241.370.067	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>13.696.117.578</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		745.680.000	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>1.857.034.767.611</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 năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>552.619.879.869</b>	<b>282.141.824.732</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>524.670.401.929</b>	<b>267.739.467.794</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	V.14	159.025.219.466	19.484.912.376
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	V.15	104.670.538.825	132.915.569.122
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	V.16	24.459.220.771	34.657.351.853
314	4. Phải trả người lao động		2.013.074.902	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 HĐXD			
318	8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		104.705.714.414	
319	9. Phải trả ngắn hạn khác	V.18	57.904.121.872	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>27.949.477.940</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	14.952.760.171	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
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 năm	Số đầu năm
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>1.304.414.887.742</b>	<b>1.217.366.379.900</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	V.21	<b>1.304.414.887.742</b>	<b>1.217.366.379.900</b>
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		127.481.262.279	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		72.831.156.039	116.070.258.099
422	12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản			
429	13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		259.564.851.150	244.867.499.347
<b>430</b>	<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>			
431	1. Nguồn kinh phí			
432	2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ			
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>1.857.034.767.611</b>	<b>1.499.508.204.632</b>



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 HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**  
Năm 2020

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ	VI.01	471.497.866.281	303.786.059.230
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	VI.02		
10	<b>3. Doanh thu thuần bán hàng, cung cấp d/vụ</b>	<b>VI.03</b>	<b>471.497.866.281</b>	<b>303.786.059.230</b>
11	4. Giá vốn hàng bán	VI.04	398.666.991.286	246.455.436.404
20	<b>5. Lợi nhuận gộp bán hàng, cung cấp d/vụ</b>		<b>72.830.874.995</b>	<b>57.330.622.826</b>
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	VI.05	59.953.255.541	101.837.707.524
22	7. Chi phí tài chính	VI.06	3.278.728.879	3.966.666.879
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		3.248.613.965	3.966.666.879
24	8. Phần lãi (lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết		4.946.828.199	4.169.006.109
25	8. Chi phí bán hàng	VI.07	13.716.491.858	278.733.630
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	VI.08	12.235.670.170	12.641.195.853
30	<b>10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động KD</b>		<b>108.500.067.828</b>	<b>146.450.740.097</b>
31	11. Thu nhập khác	VI.09	449.622.015	4.617.343
32	12. Chi phí khác	VI.10	2.803.536.197	1.052.256.213
40	<b>13. Lợi nhuận khác</b>		<b>(2.353.914.182)</b>	<b>(1.047.638.870)</b>
50	<b>14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>106.146.153.646</b>	<b>145.403.101.227</b>
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	VI.11	18.609.109.921	29.820.434.242
52	16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	VI.11	8.535.883	(754.215.883)
60	<b>17. Lợi nhuận sau thuế TNDN</b>		<b>87.528.507.842</b>	<b>116.336.882.868</b>
61	<b>19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ</b>		<b>72.831.156.039</b>	<b>116.070.258.099</b>
62	<b>20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông KKS</b>		<b>14.697.351.803</b>	<b>266.624.769</b>
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	VI.12	878	1.404
71	19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	VI.12	878	1.404



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 LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

Theo phương pháp gián tiếp

Năm 2020

Mã số	Chi tiêu	TM	Năm nay	Năm trước
	<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
01	1. Lợi nhuận trước thuế		106.146.153.646	145.403.101.227
	2. Điều chỉnh cho các khoản		(48.515.520.533)	(90.016.236.932)
02	- Khấu hao TSCĐ và BĐS đầu tư		10.765.834.327	11.073.841.426
03	- Các khoản dự phòng		(30.114.914)	
05	- (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư		(62.529.968.825)	(105.056.745.237)
06	- Chi phí lãi vay		3.278.728.879	3.966.666.879
07	- Các khoản điều chỉnh khác			
	3. Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		57.630.633.113	55.386.864.295
08	- (Tăng)/giảm các khoản phải thu		(102.575.778.493)	(248.728.536.509)
09	- (Tăng)/giảm hàng tồn kho		(91.550.874.516)	38.141.430.487
10	- Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kê lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)		308.542.528.055	122.254.811.530
11	- (Tăng)/giảm chi phí trả trước		(4.937.674.933)	2.806.234.031
12	- Tiền lãi vay đã trả		(3.549.381.243)	(3.974.302.038)
13	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(29.959.777.998)	(14.445.458.058)
14	- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh		(135.696.133)	(2.123.485.252)
15	20 Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh		133.463.977.852	(50.682.441.514)
	<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
16	1. Tiền chi mua sắm, XD TSCĐ và các tài sản dài hạn		(31.634.167.377)	(54.611.706.600)
17	2. Tiền thu từ nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác		-	-
18	3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác		(288.938.737.638)	(327.517.870.196)
19	4. Tiền thu hồi cho vay, bán công cụ nợ của đơn vị khác		249.876.060.316	409.722.989.430
20	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	(159.258.400.000)
21	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	44.430.000.000
22	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		18.916.247.301	79.094.564.152
23	30 Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư		(51.780.597.398)	(8.140.423.214)
	<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
24	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ			144.100.000.000
25	3. Tiền thu từ đi vay	VII.01	77.000.000.000	52.429.115.800
26	4. Tiền trả nợ gốc vay	VII.02	(89.740.230.004)	(59.367.250.004)
27	6. Cổ tức, lợi nhuận trả cho chủ sở hữu		-	(39.443.697.250)
28	40 Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính		(12.740.230.004)	97.718.168.546
29	50 Lưu chuyển tiền thuần trong năm		68.943.150.450	38.895.303.818
30	60 Tiền và tương đương tiền đầu năm		97.972.155.933	59.076.852.115
31	61 Ảnh hưởng của thay đổi TG hối đoái quy đổi ngoại tệ		166.915.306.383	97.972.155.933
32	70 Tiền và tương đương tiền cuối năm			



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 năm tài chính 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.

**3. Chu kỳ kinh doanh thông thường**

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

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

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

**5. Cấu trúc doanh nghiệp****5.1. Các công ty con của công ty tính tại thời điểm 31/12/2020**

Công ty	Nơi thành lập	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ 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, sx điện,...
Công ty CP Điện gió Thăng Long - Hướng Sơn 2	Quảng Trị	60%	60%	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật, sx điện,...

**5.2. Các công ty liên kết tại thời điểm 31/12/2020**

Công ty	Nơi thành lập	Tỉ lệ sở hữu	Tỉ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
1/Công ty CP Đầu tư Thời Báo Chứng khoán Việt Nam.	Hà nội	26%	26%	Công thông tin điện tử, quảng cáo...
2/Công ty TNHH Điện tử và Hàng gia dụng Hyundai Việt Nam	Hà nội	45%	45%	Lắp ráp, phân phối hàng điện tử
3/Công ty CP Phân phối HDE	Hà Nội	50%	50%	Phân phối hàng điện tử, tiêu dùng
4/Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Hà Thành	Hà Nội	46,25%	46,25%	Đầu tư Xây dựng
5/Công ty Cổ phần Đầu tư HDE Holdings	Hà Nội	45%	45%	Đầu tư Xây dựng, kinh doanh BĐS
6/ Công ty Cổ phần Tòa nhà Công nghệ Xanh TIG-HDE	Hà Nội	44%	44%	Đầu tư BĐS, thi công xây dựng và kinh doanh VLXD

**6. Tuyên bố về khả năng so sánh**

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

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

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

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

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính Hướng dẫn Chế độ kế toán Doanh nghiệp; Thông tư 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính Hướng dẫn lập và trình bày Báo cáo Tài chính hợp nhất; Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC và Thông tư 75/2015/TT-BTC ngày 18/05/2015 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung Điều 128 Thông tư 200/2014/TT-BTC.

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

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

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

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

Báo cáo tài chính của các Công ty con được lập cho cùng năm tài chính với Báo cáo tài chính riêng của Công ty, áp dụng các chính sách kế toán nhất quán với chính sách kế toán của Công ty. Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của Công ty con được điều chỉnh để đảm bảo tính nhất quán trong các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các Công ty con.

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

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

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

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 của các công ty liên kết được sử dụng để lập Báo cáo hợp nhất là Báo cáo tài chính chưa được kiểm toán.

#### **IV. CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

##### **1. Công cụ tài chính**

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

##### ***Ghi nhận ban đầu***

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

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

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

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

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

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

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

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

### **3. Lợi thế thương mại**

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

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

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

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

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

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

#### **4.2. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

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

#### **4.3. Các khoản cho vay**

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



**4.4. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

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

**4.5 Dự phòng tổn thất đầu tư tài chính**

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

**5. Nguyên tắc kế toán Nợ phải thu**

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

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

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

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

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

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

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

**6. Nguyên tắc kế toán Hàng tồn kho**

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **8. Nguyên tắc kế toán bất động sản đầu tư**

Nguyên giá của BDSĐT 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 BDSĐT tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành BDSĐT 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.

BDSĐT 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 BDSĐT.

#### **9. Nguyên tắc kế toán các khoản Chi phí trả trước**

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

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

#### **10. Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả**

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

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

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

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

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

#### **11. Nguyên tắc kế toán Chi phí phải trả**

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

#### **12. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay**

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hóa) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”.

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

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

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

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

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

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

##### ***Doanh thu bán hàng:***

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

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

***Doanh thu bán bất động sản***

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

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

***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả 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***

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

- Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý TSCĐ; Thu nhập từ nghiệp vụ bán và thuê lại tài sản;
- Thu tiền bồi thường của bên thứ ba để bù đắp cho tài sản bị tổn thất (ví dụ thu tiền bảo hiểm được bồi thường, tiền đền bù di dời cơ sở kinh doanh và các khoản có tính chất tương tự);
- Thu tiền phạt do khách hàng vi phạm hợp đồng; Các khoản thu nhập khác ngoài các khoản nêu trên.

### **15. Nguyên tắc kế toán Giá vốn**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>01 . 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>02 . PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG</b>		
<b>a/Ngắn hạn</b>	<b>181.180.433.682</b>	<b>85.597.295.970</b>
Công ty CP TM và SX ĐT Hà Thành	48.455.820.386	
Công ty Cổ phần Dây Cáp Điện HDE Việt Nam	6.878.588.272	
Công ty CP Phân phối HDE	17.537.941.781	4.092.890.113
Công ty cổ phần Max Việt Nam	4.897.042.565	5.300.042.565
Lại Thu Huyện	15.238.689.600	15.346.104.600
Lê Thị Hoa		8.692.000.000
Trần Thị Thu Hiền		27.306.000.000
Vũ Thị Phương Thảo	15.744.362.300	15.964.362.300
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	9.368.768.075	
Các khách hàng khác	3.059.220.703	8.895.896.392
<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>183.562.617.682</b>	<b>87.979.479.970</b>

(\*) Chi tiết công nợ với các bên liên quan xem tại Thuyết minh VIII. 2.3

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>03 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN</b>		
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>254.637.225.056</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
Các nhà cung cấp khác	10.161.768.073	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 (Công ty Cp Văn Hóa Thông tin Thăng Long) (iii)	42.573.820.630	42.573.820.630
<b>Cộng(a+b) (*)</b>	<b>390.613.292.462</b>	<b>388.128.786.025</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/HDXL 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 năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>8.500.000.000</b>		<b>122.925.255</b>	
Phạm Thị Thu Nga	3.500.000.000			
Lại Thu Huyền (*)	5.000.000.000			
Đỗ Thị Hải (*)			122.925.255	
<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>26.484.786.687</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%)



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

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

**05 . PHẢI THU KHÁC**

Khoản mục	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>42.741.585.050</b>		<b>23.014.515.180</b>	
Tạm ứng	9.780.821.336		7.311.083.438	
Lãi dự thu	3.225.648.040		509.034.074	
Phí ủy thác đầu tư	2.835.808.698		906.827.925	
Ủy thác đầu tư(**)	25.358.900.000		13.941.033.575	
Đặt cọc	5.000.000		5.000.000	
Phải thu khác	1.535.406.976		341.536.168	
<b>b) Dài hạn</b>	<b>101.201.703.708</b>		<b>39.902.317.557</b>	
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	513.627.657		513.627.657	
Công ty CP Đầu tư tài chính Kim Lân	53.103.768.095			
Hợp tác Dự án Khu Nhà ở CBCNV Báo Kinh tế Đô thị	3.340.461.000		3.340.461.000	
<b>Cộng (a+b)</b>	<b>143.943.288.758</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 năm	Số đầu năm
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>25.248.900.000</b>	<b>13.198.900.000</b>
Lại Thu Huyện		700.000.000
Hồ Ngọc Hải		5.498.900.000
Vũ Quang Trung	5.498.900.000	
Lê Thị Hương	5.200.000.000	7.000.000.000
Trần Xuân Hòa	12.050.000.000	
Nguyễn Quốc Khánh	2.500.000.000	
<b>b) Dài hạn</b>	<b>38.673.812.100</b>	<b>30.333.812.100</b>
Phạm Thị Kiên	6.242.412.100	5.402.412.100
Hồ Văn Dũng	7.500.000.000	
Vũ Thị Thanh Hải	4.000.000.000	
Đỗ Thị Thanh Hương	6.700.000.000	
Nguyễn Thị Hương	14.231.400.000	
Nguyễn Thị Như Hoa		11.350.000.000
Lại Thu Huyện		9.000.000.000
Hồ Ngọc Hải		4.581.400.000
<b>Cộng (a+b)</b>	<b>63.922.712.100</b>	<b>43.532.712.100</b>

**06 . HÀNG TỒN KHO**

Khoản mục	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Nguyên vật liệu	1.594.856.781		866.287.213	
Công cụ dụng cụ	1.117.388.850		523.034.041	
Chi phí SXKD dở dang	192.397.312.291		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>236.532.602.071</b>		<b>46.221.705.348</b>	

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

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

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

**Báo cáo tài chính hợp nhất**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

07 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC	Số cuối năm	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, chi phí trả trước dài hạn khác	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 năm	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 năm	445.790.000
<b>Giá trị còn lại</b>	
Số đầu năm	27.375.833
Số cuối năm	

**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
Giảm trong năm	21.481.616.346
Số cuối năm	38.425.986.090
<b>Hao mòn lũy kế</b>	
Số đầu năm	59.907.602.436
Giảm trong năm	21.481.616.346
Số cuối năm	38.425.986.090
<b>Giá trị còn lại</b>	
Số đầu năm	
Số cuối năm	

**11 . TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN**

Khoản mục	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Chi phí SXKD dở dang	48.745.486.250		40.709.095.165	
Chi phí XDCB dở dang (i)	48.642.839.034		17.008.671.657	
<b>Cộng</b>	<b>97.388.325.284</b>		<b>57.717.766.822</b>	

(i) Trong đó	Số cuối năm	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 năm</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 năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>159.025.219.466</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 TMSX và Đầu tư Hà Thành	1.083.897.660	
Công ty CP đầu tư và thương mại XNK Thủ Đức	59.800.120.842	
Công ty CP sản xuất và Xuất Nhập Khẩu Hà Nội	33.985.436.301	
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	3.596.400.000	
Các nhà cung cấp khác	9.970.364.663	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>160.374.531.414</b>	<b>20.834.224.324</b>

<b>15 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC</b>	<b>Số cuối năm</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		5.817.220.500
Cty CP ĐT và TM XNK Thủ Đức (ii)	14.580.278.825	32.602.648.622
Đặng Thị Bích Hà		2.635.890.000
Trần Thanh Bình		1.102.500.000
Khách hàng khác	90.260.000	757.310.000
<b>Cộng</b>	<b>104.670.538.825</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 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**

<b>Chi tiêu</b>	<b>Số đầu năm</b>	<b>Số phải nộp</b>	<b>Số đã trả</b>	<b>Số cuối kỳ</b>
<b>THUẾ PHẢI NỘP</b>				
Thuế GTGT	2.505.323.005	59.382.821.147	56.638.405.264	5.249.738.888
Thuế TNDN	29.839.682.435	18.674.102.009	29.959.777.998	18.554.006.446
Thuế TNCN	2.088.571.941	735.676.366	2.171.497.342	652.750.965
Tiền thuế đất		89.398.052.817	89.398.052.817	
Thuế, phí khác	223.774.472	3.000.000	224.050.000	2.724.472
<b>Cộng</b>	<b>34.657.351.853</b>	<b>168.193.652.339</b>	<b>178.391.783.421</b>	<b>24.459.220.771</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.

<b>17 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ</b>		<b>Số cuối năm</b>		<b>Số đầu năm</b>
a) Ngắn hạn		<b>25.406.053.434</b>		<b>489.757.159</b>
Chi phí lãi vay		219.104.795		489.757.159
Chi phí dự án Vườn Vua		25.186.948.639		
b) Dài hạn				
Tiền thuế đất		361.260.000		513.540.000
<b>Cộng (a+b)</b>		<b>25.767.313.434</b>		<b>1.003.297.159</b>
<b>18 . PHẢI TRẢ KHÁC</b>		<b>Số cuối năm</b>		<b>Số đầu năm</b>
Ngắn hạn				
Kinh phí công đoàn		6.812.864		
Bảo hiểm y tế				43.069
Đặt cọc mua bán Bất động sản		51.690.282.875		16.859.218.000
Phải trả, phải nộp khác		6.207.026.133		1.637.316.515
<b>Cộng</b>		<b>57.904.121.872</b>		<b>18.496.577.584</b>
<b>19 . VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (PHỤ LỤC 03)</b>				
<b>20 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN</b>		<b>Số cuối năm</b>		<b>Số đầu năm</b>
Ngắn hạn				
Dự án Vườn Vua		104.705.714.414		
Dài hạn		14.952.760.171		2.366.086.182
Dự án Đại Mỗ		12.586.673.989		
Tòa nhà Viettel Quảng Ngãi		2.366.086.182		2.366.086.182
<b>Cộng</b>		<b>119.658.474.585</b>		<b>2.366.086.182</b>
<b>21 . 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				
<b>Danh sách cổ đông góp vốn</b>	<b>Tỉ lệ(%)</b>	<b>Số cuối năm</b>	<b>Tỉ lệ(%)</b>	<b>Số đầu năm</b>
Vốn góp của các cổ đông	100	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>
c) Các giao dịch về Vốn chủ sở hữu		<b>Năm nay</b>		<b>Năm trước</b>
Vốn góp đầu năm		826.502.770.000		826.502.770.000
Vốn góp tăng trong năm		82.650.270.000		
Vốn góp giảm trong năm				
Vốn góp cuối năm		909.153.040.000		826.502.770.000
d) Cổ phiếu		<b>Số cuối năm</b>		<b>Số đầu năm</b>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành		90.915.304		82.650.277
Số lượng cổ phiếu đã chào bán ra công chúng				
Cổ phiếu phổ thông		90.915.304		82.650.277
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành				
Cổ phiếu phổ thông		90.915.304		82.650.277
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành		10.000 đ/CP		10.000 đ/CP

e) Các Quỹ của doanh nghiệp	Số cuối năm	Số đầu năm
Quỹ Đầu tư phát triển	7.150.700.951	7.150.700.951
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	1.065.033.362	1.065.033.362
<b>Cộng</b>	<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**

01 . DOANH THU	Năm nay	Năm trước
Hoạt động cung cấp dịch vụ, thương mại	289.369.804.920	205.076.130.248
Hoạt động KD Bất động sản	182.128.061.361	98.709.928.982
<b>Cộng</b>	<b>471.497.866.281</b>	<b>303.786.059.230</b>
<b>02 . CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU</b>	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
Hàng bán bị trả lại		
<b>Cộng</b>		
<b>03 . DOANH THU THUẦN</b>	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
Hoạt động cung cấp dịch vụ, thương mại	289.369.804.920	205.076.130.248
Hoạt động KD Bất động sản	182.128.061.361	98.709.928.982
<b>Cộng</b>	<b>471.497.866.281</b>	<b>303.786.059.230</b>
<b>04 . GIÁ VỐN</b>	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
Hoạt động cung cấp dịch vụ, thương mại	262.150.836.382	192.398.567.484
Hoạt động KD Bất động sản	136.516.154.904	54.056.868.920
<b>Cộng</b>	<b>398.666.991.286</b>	<b>246.455.436.404</b>
<b>05 . DOANH THU TÀI CHÍNH</b>	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
Lãi tiền gửi, tiền cho vay, phí UTĐT	6.203.255.541	6.162.707.524
Lãi chuyển nhượng cổ phần	53.750.000.000	95.675.000.000
<b>Cộng</b>	<b>59.953.255.541</b>	<b>101.837.707.524</b>
<b>06 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH</b>	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
Chi phí lãi vay	3.278.728.879	3.966.666.879
Tăng/ Giảm dự phòng tài chính		
<b>Cộng</b>	<b>3.278.728.879</b>	<b>3.966.666.879</b>
<b>07 . CHI PHÍ BÁN HÀNG</b>	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
Chi phí tiền lương	130.056.400	122.877.600
Chi phí hoa hồng môi giới	8.492.608.321	
Chi phí Marketing, sale	4.698.018.981	
Chi phí khác	395.808.156	155.856.030
<b>Cộng</b>	<b>13.716.491.858</b>	<b>278.733.630</b>

	Năm nay	Năm trước
<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	3.856.735.150	4.627.465.679
Lợi thế Thương mại phân bổ	2.340.000.000	2.340.000.000
<b>Cộng</b>	<b>12.235.670.170</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	106.146.153.646	145.403.101.227
Các khoản điều chỉnh tăng(2)	6.049.611.198	4.248.031.213
Các khoản điều chỉnh giảm ( 3)	4.946.828.199	4.169.006.109
Tổng thu nhập tính thuế(4=1+2-3)	107.248.936.645	145.482.126.331
<i>Thu nhập từ hoạt động KD BĐS ( 4.1)</i>	28.294.974.385	
<i>Thu nhập từ hoạt động kinh doanh khác (4.2)</i>	75.274.465.975	145.482.126.331
Thuế TNDN theo thuế suất phổ thông (5)	21.030.254.042	29.096.425.266
<i>Thuế hoạt động KD BĐS (5.1=4.1 x 20%)</i>	5.658.994.877	
<i>Thuế hoạt động kinh doanh khác (5.2)</i>	15.371.259.165	29.096.425.266
Thuế TNDN được miễn giảm, ưu đãi (30%)	2.421.144.121	
Thuế điều chỉnh cho năm trước		30.206.907
Thuế TNDN hoãn lại	8.535.883	(754.215.883)
<b>Thuế TNDN hiện hành</b>	<b>18.609.109.921</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)	72.831.156.039	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	72.831.156.039	116.070.258.099
Cổ phiếu phổ thông lưu hành BQ trong kỳ(5)	82.944.648	82.650.277
Cổ phiếu phổ thông dự kiến phát hành thêm(6)		
Lãi cơ bản trên cổ phiếu(7=4:5)	878	1.404
Lãi suy giảm trên cổ phiếu(8=4/(5+6))	878	1.404
(5) - Cổ phiếu lưu hành bình quân trong kỳ xem phụ lục số 07		
(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 nay</b>	<b>Năm trước</b>
Chi phí nguyên vật liệu		5.457.622.481	9.903.467.580
Chi phí nhân công		12.595.321.333	12.117.293.174
Chi phí khấu hao TSCĐ		10.765.834.327	11.026.911.426
Chi phí dịch vụ mua ngoài, bằng tiền khác		393.460.375.173	223.987.693.707
<b>Cộng</b>		<b>422.279.153.314</b>	<b>257.035.365.887</b>
<b>14 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH</b>			<b>Giá trị ghi sổ kế toán</b>
<b>a) Tài sản tài chính</b>		<b>Số cuối năm</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		183.562.617.682	87.979.479.970
Phải thu khác		143.943.288.758	62.916.832.737
Phải thu về cho vay		26.484.786.687	23.826.711.942
Đầu tư tài chính		532.894.061.833	527.947.233.634
<b>Cộng</b>		<b>1.053.800.061.343</b>	<b>800.642.414.216</b>
<b>b) Công nợ tài chính</b>		<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
Các khoản vay và nợ thuê tài chính		51.286.145.821	64.026.375.825
Phải trả người bán		160.374.531.414	20.834.224.324
Chi phí phải trả		25.767.313.434	1.003.297.159
Phải trả khác		57.904.121.872	18.496.577.584
<b>Cộng</b>		<b>295.332.112.541</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.

Chi 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>
<b>Số cuối 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>

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

1 . Số tiền thực vay trong năm	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
Tiền vay theo các KU thông thường	77.000.000.000	52.429.115.800
<b>Cộng</b>	<b>77.000.000.000</b>	<b>52.429.115.800</b>
2 . Số tiền đã thực trả gốc vay	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
Tiền trả nợ gốc vay theo các KU thông thường	89.740.230.004	59.367.250.004
<b>Cộng</b>	<b>89.740.230.004</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 cổ phần Đầu tư Bất động sản Hà Thành	Công ty liên kết
Cty cổ phần Đầu tư Thời Báo Chứng Khoán Việt Nam	Công ty liên kết
Công ty cổ phần Đầu tư HDE Holdings	Công ty liên kết
Cty TNHH Điện tử và Hàng gia dụng Hyundai Việt	Công ty liên kết
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	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Phân phối HDE	62.720.410.608	51.425.151.645
Công ty CP Đầu tư Thời báo Chứng khoán Việt Nam	126.640.246	
Công ty cổ phần Đầu tư HDE Holdings		48.207.823.910
<b>Cộng</b>	<b>62.847.050.854</b>	<b>99.632.975.555</b>



**b) Giao dịch mua**

<u>Tên công ty</u>	<u>Nội dung</u>	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Công ty CP Đầu tư Tòa nhà Công nghệ cao HDE	Thi công Xây lắp		36.259.715.650
Công ty CP Đầu tư Thời báo Chứng khoán Việt Nam	Dịch vụ	289.200.000	289.200.000
Công ty cổ phần Đầu tư BĐS Hà Thành	Dịch vụ	719.963.518	
Công ty CP Đầu tư HDE Holdings	Thi công Xây lắp	47.647.753.224	53.580.170.909
<b>Cộng</b>		<b>48.656.916.742</b>	<b>90.129.086.559</b>

**c) Giao dịch cho vay**

<u>Tên công ty</u>	<u>Mối quan hệ</u>	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Công ty CP Đầu tư Thời báo Chứng khoán Việt Nam	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 . SƠ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN****a) . Nợ phải thu**

<u>Tên công ty</u>	<u>Mối quan hệ</u>	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty CP Phân phối HDE	Công ty liên kết	17.537.941.781	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 năm</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 năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty CP Đầu tư Thời báo Chứng khoán Việt Nam	Công ty liên kết	13.383.940.000	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 năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty CP Đầu tư HDE Holdings	Công ty liên kết		879.912.000
<b>Cộng</b>			<b>879.912.000</b>

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Thu nhập Ban Giám đốc và HĐQT	1.492.320.922	950.670.600
Thu nhập Ban Kiểm soát	217.181.800	96.000.000
<b>Cộng</b>	<b>1.709.502.722</b>	<b>1.046.670.600</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**



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 năm		425.472.000				425.472.000
	- Do mua sắm, xây mới		425.472.000				425.472.000
3	Giảm trong năm	106.167.524.366	2.951.915.322	6.180.161.378		5.384.282.323	120.683.883.389
	- Do phân loại	106.167.524.366	2.951.915.322	6.180.161.378		5.384.282.323	120.683.883.389
4	Số cuối năm	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	1.392.960.716	12.102.736.262	611.167.346	663.464.217	33.795.010.078
2	Tăng trong năm	8.232.658.013	257.114.330	1.867.124.267	20.215.909	361.345.975	10.738.458.494
	- Do trích khấu hao TSCĐ	8.232.658.013	257.114.330	1.867.124.267	20.215.909	361.345.975	10.738.458.494
3	Giảm trong năm	11.112.610.718	860.685.065	1.268.071.130		220.631.184	13.461.998.097
	- Do phân loại	11.112.610.718	860.685.065	1.268.071.130		220.631.184	13.461.998.097
4	Số cuối năm	16.144.728.832	789.389.981	12.701.789.399	631.383.255	804.179.008	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 năm	58.436.677.462	464.139.825	5.117.097.236	310.018.454	223.300.404	64.551.233.381

Khoản mục đầu tư	Số cuối năm		Số đầu năm		PHỤ LỤC SỐ 02
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng	
<b>12 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN</b>					
<b>ĐẦU TƯ DÀI HẠN</b>					
1 Đầu tư vào công ty liên kết	464.558.400.000		488.241.370.067	-	483.294.541.868
Công ty cổ phần Đầu tư Thời báo Chứng khoán					
1.1 Việt Nam	2.600.000.000		2.626.725.042		2.607.682.950
Cty TNHH Điện tử và Hàng gia dụng Hyundai					
1.2 Việt Nam	54.000.000.000		54.035.424.787		54.030.859.933
Công ty cổ phần Đầu tư Tòa Nhà Công nghệ					
1.3 Xanh TIG-HDE	93.158.400.000		102.615.666.954		102.616.854.028
1.4 Công ty cổ phần Phân phối HDE	61.000.000.000		60.966.328.562		60.960.784.700
1.5 Công ty CP Đầu tư Bất động sản Hà Thành	108.000.000.000		108.156.628.424		108.134.214.331
1.6 Công ty cổ phần Đầu tư HDE Holdings	145.800.000.000		159.840.596.298		154.944.145.926
2 Góp vốn vào đơn vị khác	44.733.779.231	(81.087.465)	44.652.691.766	(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
Công ty CP Đầu tư Phát triển Đô thị Sinh thái					
2.2 Văn Trì	9.733.779.231	(81.087.465)	9.652.691.766	(81.087.465)	9.652.691.766
<b>Cộng (1+2)</b>	<b>509.292.179.231</b>	<b>(81.087.465)</b>	<b>532.894.061.833</b>	<b>(81.087.465)</b>	<b>527.947.233.634</b>

CHỈ TIÊU	Số cuối năm		Phát sinh trong năm		Số đầu năm		PHỤ LỤC SỐ 03
	Giá trị	Số có khả năng trả	Vay vào	Trả nợ vay	Giá trị	Số có khả năng trả	
<b>a) VAY NGẮN HẠN</b>	<b>40.000.000.000</b>	<b>40.000.000.000</b>	<b>75.000.000.000</b>	<b>88.858.980.000</b>	<b>53.858.980.000</b>	<b>53.858.980.000</b>	
Nợ dài hạn đến hạn trả	40.000.000.000	40.000.000.000	75.000.000.000	88.858.980.000	53.858.980.000	53.858.980.000	
Ngân hàng Vietbank (1)	40.000.000.000	40.000.000.000	75.000.000.000	74.558.980.000	39.558.980.000	39.558.980.000	
Ngân hàng VietBank (3)				14.300.000.000	14.300.000.000	14.300.000.000	
<b>b) VAY DÀI HẠN</b>	<b>11.286.145.821</b>	<b>11.286.145.821</b>	<b>2.000.000.000</b>	<b>881.250.004</b>	<b>10.167.395.825</b>	<b>10.167.395.825</b>	
Ngân hàng VietBank (3)	9.050.000.000	9.050.000.000	2.000.000.000	700.000.000	9.750.000.000	9.750.000.000	
Ngân hàng Tienphongbank (2)	236.145.821	236.145.821		181.250.004	417.395.825	417.395.825	
Vay cá nhân	2.000.000.000	2.000.000.000	2.000.000.000				
<b>Cộng (a+b)</b>	<b>51.286.145.821</b>	<b>51.286.145.821</b>	<b>77.000.000.000</b>	<b>89.740.230.004</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

(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;

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ THĂNG LONG**  
 Tầng 8 - Tháp B, Tòa nhà Sông Đà, Đường Phạm Hùng  
 Phường Mỹ Đình 1, Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội

**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

**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	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				42.794.187.665	-	42.794.187.665
<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 năm</b>	82.650.270.000	-	-	72.831.156.039	14.697.351.803	170.178.777.842
- Lãi năm nay				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				83.130.270.000	-	83.130.270.000
<b>3. Số giảm trong năm</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 năm</b>	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

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

**VIII . 04 - BÁO CÁO BỘ PHẬN**

a) Báo cáo theo lĩnh vực kinh doanh

**PHỤ LỤC SỐ 05**  
Đơn vị tính: đồng

TT	Năm nay	Kinh doanh Bất động sản	Thương mại	Dịch vụ khác	Tổng bộ phận đã báo cáo	Loại trừ	Tổng cộng toàn DN
1	Doanh thu thuần bán hàng ra bên ngoài	182.128.061.361	256.783.542.927	32.586.261.993	471.497.866.281		471.497.866.281
2	Doanh thu thuần bán hàng cho các bộ phận khác				0	0	0
3	Khấu hao và chi phí phân bổ	142.595.076.324	234.969.599.724	34.292.942.540	411.857.618.588	0	411.857.618.588
4	Khấu hao và chi phí không phân bổ			12.761.534.726	12.761.534.726		12.761.534.726
5	Tổng cộng chi phí(3+4)	142.595.076.324	234.969.599.724	47.054.477.266	424.619.153.314		424.619.153.314
6	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	39.532.985.037	21.813.943.203	(14.468.215.273)	46.878.712.967		46.878.712.967
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						552.619.879.869

b) Báo cáo theo khu vực địa lý

Đơn vị tính: đồng

TT	Năm nay	Hà Nội	Phủ 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	1.299.023.711.323	714.399.245.191	244.065.813.820	2.257.488.770.334	400.454.002.723	1.857.034.767.611

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

Năm 2020

Phụ lục số: 06

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	KQKD năm 2020	Giá trị phân bổ cho KQKD năm nay	Tổng cộng
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	471.497.866.281	62.448.936.170	533.946.802.451
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	0		0
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp DV	471.497.866.281	62.448.936.170	533.946.802.451
4. Giá vốn hàng bán	398.666.991.286	54.887.420.791	453.554.412.077
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp DV	72.830.874.995	7.561.515.379	80.392.390.374
6. Doanh thu hoạt động tài chính	59.953.255.541		59.953.255.541
7. Chi phí tài chính	3.278.728.879		3.278.728.879
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	3.248.613.965		3.248.613.965
Lãi lỗ từ Công ty liên doanh liên kết	4.946.828.199		4.946.828.199
8. Chi phí bán hàng	13.716.491.858		13.716.491.858
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	12.235.670.170		12.235.670.170
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	108.500.067.828	7.561.515.379	116.061.583.207
11. Thu nhập khác	449.622.015		449.622.015
12. Chi phí khác	2.803.536.197		2.803.536.197
13. Lợi nhuận khác	(2.353.914.182)	0	(2.353.914.182)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	106.146.153.646	7.561.515.379	113.707.669.025
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	18.609.109.921	1.512.303.076	20.121.412.997
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	8.535.883	0	8.535.883
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	87.528.507.842	6.049.212.303	93.577.720.145

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



**PHỤ LỤC SỐ 07**

**Cổ phiếu lưu hành bình quân trong kỳ**

TT	Chi tiêu	Ngày giao dịch	Số lượng CP (2)	Mệnh giá (3)	Giá trị (4) = 2x3	Số ngày lưu hành trong kỳ (5)	Số cổ phiếu lưu hành bình quân (6) = 2x5/365
I	Số lượng cổ phiếu đầu năm		82.650.277	10.000	826.502.770.000		82.650.277
II	Số lượng cổ phiếu phát hành thêm trong kỳ	18/12/2020	8.265.027	10.000	82.650.270.000	13	294.371
III	Số lượng cổ phiếu mua lại						294.371
IV	Số lượng cổ phiếu cuối năm		<u>90.915.304</u>		<u>909.153.040.000</u>		
IV	Số lượng cổ phiếu bình quân lưu hành trong kỳ (I+II-III)						<u>82.944.648</u>

**VIII.03 THU NHẬP BỘ PHẬN QUẢN LÝ**

**PHỤ LỤC SỐ 08**

<b>TT</b>	<b>HỌ VÀ TÊN</b>	<b>CHỨC DANH</b>	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
<b>I</b>	<b>HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC</b>		<b>1.492.320.922</b>	<b>950.670.600</b>
1	Nguyễn Phúc Long	Chủ tịch HĐQT	346.053.100	314.497.100
2	Lê Văn Châu	PPCTHĐQT	30.000.000	30.000.000
3	Trần Xuân Đại Thắng	Ủy viên	164.781.400	445.773.500
4	Hồ Thanh Hương	Ủy viên	12.000.000	24.000.000
5	Hồ Ngọc Hải	Ủy viên - Quyền TGD	221.540.000	
6	Đào Thị Thanh	Ủy viên - Phó Tổng GD	231.419.311	
7	Nguyễn Việt Việt	Ủy viên	24.000.000	20.000.000
8	Phạm Công Phong	PTGD	347.409.611	
9	Nguyễn Minh Quân	PTGD	115.117.500	116.400.000
<b>II</b>	<b>BAN KIỂM SOÁT</b>		<b>217.181.800</b>	<b>96.000.000</b>
1	Trần Hải Văn	Trưởng ban	24.000.000	48.000.000
2	Phạm Thị Hồng Nhung	Ủy viên	12.000.000	24.000.000
3	Hồ Thị Thu Hà	Ủy viên	24.000.000	24.000.000
4	Nguyễn Thị Kim Oanh	Trưởng ban	145.181.800	
5	Trần Xuân Đại Thắng	Ủy viên	12.000.000	

