

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

---

**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 23 ngày 11 tháng 6 năm 2018 do Sở Kế hoạch Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp với số đăng ký kinh doanh thay đổi 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 Trần Xuân Đại Thắng	Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị	
Bà Hồ Thị Thanh Hương	Ủy viên Hội đồng quản trị	
Ông Nguyễn Việt Việt	Ủy viên Hội đồng quản trị	Bổ nhiệm ngày 15/5/2018

**Ban Giám đốc**

Ông Nguyễn Phúc Long	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Minh Quân	Phó Tổng Giám đốc

**Ban Kiểm soát**

Ông Trần Hải Văn	Trưởng Ban Kiểm soát
Bà Hồ Thị Thu Hà	Thành viên Ban Kiểm soát
Bà Phạm Thị Hồng Nhung	Thành viên Ban Kiểm soát

Trụ sở đăng ký: Tầng 8, tháp B Toà nhà Sông Đà, đường Phạm Hùng, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố 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 31/12/2019, kết quả kinh doanh hợp nhất, lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày.

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

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Lập và trình bày các báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế

độ kế toán và các quy định có liên quan hiện hành;

- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các 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 31/12/2019, 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.



Tổng Giám đốc  
Nguyễn Phúc Long  
Hà Nội, ngày 22 tháng 01 năm 2020

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT NĂM 2019**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

ĐVT: Đồng

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
100	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>512,137,157,832</b>	<b>263,905,870,359</b>
110	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	V.01	<b>97,972,155,933</b>	<b>59,076,852,115</b>
111	1. Tiền		97,972,155,933	59,076,852,115
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>354,587,786,800</b>	<b>108,701,983,840</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	V.02	85,605,380,970	39,305,742,766
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	V.03	245,554,965,395	34,534,828,096
134	4. Phải thu theo tiến độ HDXD			
135	5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	V.04	122,925,255	10,000,000,000
136	6. Phải thu ngắn hạn khác	V.05	23,304,515,180	24,861,412,978
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>46,200,105,348</b>	<b>84,584,375,019</b>
141	1. Hàng tồn kho		46,200,105,348	84,584,375,019
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)			
150	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>13,377,109,751</b>	<b>11,542,659,385</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	V.07	208,440,251	672,404,948
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		13,168,669,500	10,870,254,437
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>990,324,787,191</b>	<b>866,621,790,119</b>
210	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>208,272,108,874</b>	<b>242,542,447,192</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	142,573,820,630	127,027,361,000
214	4. Phải thu nội bộ dài hạn			
215	5. Phải thu về cho vay dài hạn	V.04	23,703,786,687	25,000,418,249
216	6. Phải thu dài hạn khác	V.05	39,612,317,557	88,132,483,943
219	7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)			

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT NĂM 2019**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Mã số TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
220 II. Tài sản cố định		131,276,222,269	138,955,522,396
221 1. Tài sản cố định hữu hình	V.08	131,248,846,436	138,881,216,563
222 - Nguyên giá		165,043,856,514	161,649,315,215
223 - Giá trị hao mòn lũy kế(*)		(33,795,010,078)	(22,768,098,652)
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	74,305,833
228 - Nguyên giá		445,790,000	445,790,000
229 - Giá trị hao mòn lũy kế(*)		(418,414,167)	(371,484,167)
230 III. Bất động sản đầu tư	V.10		
231 - Nguyên giá		59,907,602,436	59,907,602,436
232 - Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(59,907,602,436)	(59,907,602,436)
240 IV. Tài sản dở dang dài hạn	V.11	108,555,025,553	57,116,621,068
241 1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang		40,709,095,165	40,487,855,981
242 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		67,845,930,388	16,628,765,087
250 V. Đầu tư tài chính dài hạn	V.12	531,660,169,025	412,778,227,525
251 1. Đầu tư vào công ty con		-	-
252 2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh		487,007,477,259	403,125,535,759
253 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		44,733,779,231	9,733,779,231
254 4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(81,087,465)	(81,087,465)
255 5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn			
260 VI. Tài sản dài hạn khác		10,561,261,470	15,228,971,938
261 1. Chi phí trả trước dài hạn	V.07	5,281,702,604	7,623,971,938
262 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		14,558,866	
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	5,265,000,000	7,605,000,000
<b>270 TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>1,502,461,945,023</b>	<b>1,130,527,660,478</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT NĂM 2019**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>281,446,213,642</b>	<b>130,703,975,781</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>252,749,879,687</b>	<b>97,265,167,017</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	V.14	19,600,412,376	13,387,589,536
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	V.15	132,915,569,122	1,200,254,600
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	V.16	33,853,691,211	14,628,515,715
314	4. Phải trả người lao động		1,220,464,755	1,277,749,848
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	V.17	489,757,159	497,392,318
316	6. Phải trả nội bộ ngắn hạn			
317	7. Phải trả theo kế hoạch tiến độ HĐXD			
318	8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn			
319	9. Phải trả ngắn hạn khác	V.18	18,495,150,119	18,915,951,018
320	10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	V.19	39,558,980,000	41,719,864,200
321	11. Dự phòng phải trả ngắn hạn			
322	12. Quỹ khen thưởng phúc lợi		6,615,854,945	5,637,849,782
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>28,696,333,955</b>	<b>33,438,808,764</b>
331	1. Phải trả người bán dài hạn	V.14	1,349,311,948	1,314,536,753
332	2. Người mua trả tiền trước dài hạn			
333	3. Chi phí phải trả dài hạn	V.17	513,540,000	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	2,366,086,182	2,366,086,182
337	7. Phải trả dài hạn khác			
338	8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	V.19	24,467,395,825	29,244,645,829
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 NĂM 2019**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		1,221,015,731,381	999,823,684,697
410	I. Vốn chủ sở hữu	V.21	1,221,015,731,381	999,823,684,697
411	1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu		826,502,770,000	826,502,770,000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		826,502,770,000	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		141,414,178,588	64,504,305,806
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		21,710,118,142	5,124,186,254
421b	- LNST chưa phân phối kỳ này		119,704,060,446	59,380,119,552
422	12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản			
429	13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		244,883,048,480	100,600,874,578
430	II. Nguồn kinh phí và quỹ khác			
431	1. Nguồn kinh phí			
432	2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ			
440	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>1,502,461,945,023</b>	<b>1,130,527,660,478</b>

*(Signature)*

Đỗ Thanh Hải  
 Người lập biểu  
 Hà Nội, ngày 22 tháng 01 năm 2020

*(Signature)*

Trần Xuân Đại Thắng  
 Kế toán trưởng



Nguyễn Phúc Long  
 Tổng Giám đốc

## BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT

Quý 4.2019

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 4		Năm trước	Lũy kế đầu năm đến cuối quý này	Năm trước
			Năm nay	Năm trước			
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	21	101,105,114,526	64,096,929,431	259,752,708,115	304,180,195,594	7,000,000
2. Các khoản giảm trừ	02	22	-	-	-	-	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	23	101,105,114,526	64,096,929,431	259,745,708,115	304,180,195,594	259,745,708,115
4. Giá vốn hàng bán	11	24	75,834,354,176	56,246,853,940	214,643,947,514	246,681,056,216	214,643,947,514
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20	20	25,270,760,350	7,850,075,491	45,101,760,601	57,499,139,378	45,101,760,601
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	25	61,304,096,423	19,968,266,240	35,236,914,681	105,566,107,524	35,236,914,681
7. Chi phí tài chính	22	26	1,726,991,020	504,637,255	1,241,549,701	3,396,666,879	1,241,549,701
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23	23	-	504,637,254	1,223,403,580	3,396,666,879	1,223,403,580
8. Phần lãi (lỗ) trong công ty LD, liên kết	24	24	544,537,115	1,751,998,393	8,118,607,639	4,152,118,582	8,118,607,639
9. Chi phí bán hàng	25	27	35,749,486	34,129,318	372,206,415	278,733,630	372,206,415
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	27	2,986,752,508	3,337,292,413	11,632,306,984	12,761,195,853	11,632,306,984
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30	30	82,369,900,874	25,694,281,138	75,211,219,821	150,780,769,122	75,211,219,821
12. Thu nhập khác	31	28	(18,295,115)	379,984	132,545,197	4,617,343	132,545,197
13. Chi phí khác	32	29	57,599,997	67,136,137	722,042,510	955,075,235	722,042,510
14. Lợi nhuận khác	40	40	(75,895,112)	(66,756,153)	(589,497,313)	(950,457,892)	(589,497,313)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50	50	82,294,005,762	25,627,524,985	74,621,722,508	149,830,311,230	74,621,722,508
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	51	15,667,717,200	5,238,144,613	14,905,378,550	29,858,635,748	14,905,378,550
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	52	10,239,286	-	122,632,124	(14,558,866)	122,632,124
18. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60	60	66,616,049,276	20,389,380,372	59,593,711,834	119,986,234,348	59,593,711,834
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61	61	66,616,049,276	20,209,685,395	59,380,110,836	119,704,060,446	59,380,110,836
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không KS	62	62	-	179,694,977	213,600,998	282,173,902	213,600,998
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	31	806	246	718	1,448	718



Đỗ Thanh Hải

Người lập biểu

Hà Nội, ngày 22 tháng 01 năm 2020

Trần Xuân Đại Thăng

Kế toán trưởng

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT NĂM 2019**

Theo phương pháp gián tiếp  
Từ ngày 01/01/2019 đến ngày 31/12/2019

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		149,054,483,012	45,073,547,448
	2. Điều chỉnh cho các khoản		(102,791,452,207)	(13,414,037,005)
02	- Khấu hao TSCĐ và BĐS đầu tư		11,073,841,426	1,723,013,730
03	- Các khoản dự phòng			
05	- (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư		(116,497,893,834)	(15,855,817,061)
06	- Chi phí lãi vay		2,632,600,201	718,766,326
07	- Các khoản điều chỉnh khác			
	3. Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		46,263,030,805	31,659,510,443
09	- (Tăng)/giảm các khoản phải thu		(308,123,700,965)	167,013,066,176
10	- (Tăng)/giảm hàng tồn kho		38,163,030,487	-5,881,972,569
	- Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kê lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)		129,819,213,803	-31,724,921,034
12	- (Tăng)/giảm chi phí trả trước		2,806,234,030	(51,723,347)
14	- Tiền lãi vay đã trả		(2,640,235,360)	(681,673,059)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(14,512,850,138)	(15,117,827,381)
17	- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh		(244,044,000)	178,267,713
20	Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh		-108,469,321,338	145,392,726,942
<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		(54,611,706,600)	(1,494,576,796)
22	2. Tiền thu từ nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác		-	-
23	3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác		(218,658,025,860)	(350,269,140,682)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán công cụ nợ của đơn vị khác		324,599,451,973	298,208,331,163
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(303,600,000,000)	(122,000,000,000)
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		108,000,000,000	
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		69,973,039,847	40,769,824,506
30	Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư		(74,297,240,640)	-134,785,561,809
<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		228,600,000,000	
33	3. Tiền thu từ đi vay	VII.01	32,603,529,326	70,751,186,000
34	4. Tiền trả nợ gốc vay	VII.02	(39,541,663,530)	(57,393,937,503)
36	6. Cổ tức, lợi nhuận trả cho chủ sở hữu			
40	Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính		221,661,865,796	13,357,248,497
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		38,895,303,818	23,964,413,630
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		59,076,852,115	62,551,985,360
61	Ảnh hưởng của thay đổi TG hối đoái quy đổi ngoại tệ			
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ		97,972,155,933	86,516,398,990

Đỗ Thanh Hải  
Người lập biểu

Hà Nội, ngày 22 tháng 01 năm 2020

Trần Xuân Đại Thăng  
Kế toán trưởng



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

( 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 22 ngày 13 tháng 10 năm 2017 do Sở Kế hoạch đầu tư Thành phố Hà Nội cấp với số đăng ký kinh doanh mới là 0101164614.

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 6 Cấu trúc doanh nghiệp

##### 6.1 Các công ty con của công ty tính tại thời điểm 31/12/2019

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 ...

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

( 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 22 ngày 13 tháng 10 năm 2017 do Sở Kế hoạch đầu tư Thành phố Hà Nội cấp với số đăng ký kinh doanh mới là 0101164614.

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 6 Cấu trúc doanh nghiệp

##### 6.1 Các công ty con của công ty tính tại thời điểm 31/12/2019

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, 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 30/06/2019

Công ty	Nơi thành lập	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty CP Đầu tư Thời Báo CK Việt Nam.	Hà nội	26%	26%	Công thông tin điện tử, quảng cáo...
Công ty TNHH Điện tử và Hàng gia dụng Hyundai Việt Nam	Hà nội	45%	45%	Lắp ráp, phân phối hàng điện tử
Công ty CP 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%	45%	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 tòa nhà công nghệ xanh TIG-HDE	Hà Nội	44%	44%	Đầu tư BĐS, thi công xây dựng và kinh doanh VLXD
Công ty CP Đầu tư khoáng sản và VLXD Hà Nội	Hà Nội	35,51%	35,51%	Xây dựng công trình, ...

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 giá định không có khoản dự phòng nào được trích lập.

#### 5.2 Chứng khoán kinh doanh

Chúng khoán kinh doanh là chúng khoán do công ty nắm giữ cho mục đích kinh doanh tức là mua để bán lại. Chúng 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, chúng khoán được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá chúng khoán kinh doanh. Dự phòng được lập khi giá thị trường của chúng khoán kinh doanh thấp hơn giá trị ghi sổ. Sau khi khoản dự phòng này được lập, nếu giá trị thị trường của chúng 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 chúng khoán hiện có vượt quá giá trị ghi sổ khi giá định không có khoản dự phòng nào được ghi nhận.

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

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

### 5.4 Các khoản cho vay

Các khoản cho vay theo kế ước giữa các bên nhưng không được giao dịch mua, bán trên thị trường như chúng 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 giá định không có khoản dự phòng nào được trích lập.

## 6 Nguyên tắc kế toán Nợ phải thu

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

a. Phải thu của khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán, như: Phải thu về bán hàng, cung cấp dịch vụ, thanh lý, nhượng bán tài sản (TSCĐ,

BĐSDT, các khoản đầu tư tài chính) giữa Công ty và người mua (là đơn vị độc lập với người bán, gồm cả các khoản phải thu giữa công ty mẹ và công ty con, liên doanh, liên kết).

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

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

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho từng khoản phải thu khó đòi căn cứ theo quy định tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7/12/2009.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- a. Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán (là đơn vị độc lập với người mua, gồm cả các khoản phải trả giữa công ty mẹ và công ty con, công ty liên doanh, liên kết).
- b. Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ:
  - Các khoản phải trả liên quan đến chi phí tài chính, như: khoản phải trả về lãi vay, cổ tức và lợi nhuận phải trả, chi phí hoạt động đầu tư tài chính phải trả;
  - Các khoản phải trả không mang tính thương mại như phải trả do mượn tài sản, phải trả về tiền phạt, bồi thường, tài sản thừa chờ xử lý, phải trả về các khoản BHXH, BHYT, BHTN, 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 phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn các điều kiện sau:

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

---

- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;

- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó  
Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

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

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

---

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

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

#### *Doanh thu hoạt động tài chính*

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

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

#### *Thu nhập khác*

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

- Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý TSCĐ;
- Thu nhập từ nghiệp vụ bán và thuê lại tài sản;
- Các khoản thuế phải nộp khi bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ nhưng sau đó được giảm, được hoàn (thuế xuất khẩu được hoàn, thuế GTGT, TTĐB, BVMT phải nộp nhưng sau đó được giảm);
- Thu tiền bồi thường của bên thứ ba để bù đắp cho tài sản bị tổn thất (ví dụ thu tiền bảo hiểm được bồi thường, tiền đền bù di dời cơ sở kinh doanh và các khoản có tính chất tương tự);
- Thu tiền 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	25,849,354,553	20,030,836,251
Tiền gửi thanh toán	72,122,801,380	39,046,015,864
Tiền gửi tiết kiệm		
<b>Cộng</b>	<b>97,972,155,933</b>	<b>59,076,852,115</b>
<b>02 PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG</b>		
<b>a/Ngắn hạn</b>	<b>85,605,380,970</b>	<b>39,305,742,766</b>
Phải thu các bên không liên quan	81,512,490,857	12,389,596,172
Phải thu các bên liên quan	4,092,890,113	26,916,146,594
<b>b/Dài hạn</b>	<b>2,382,184,000</b>	<b>2,382,184,000</b>
Phải thu các bên không liên quan	2,382,184,000	2,382,184,000
<b>Cộng(a+b)(*)</b>	<b>87,987,564,970</b>	<b>41,687,926,766</b>
<b>(*) Trong đó: khách hàng có số dư nợ chiếm từ 10% tổng nợ phải thu trở lên</b>		
Công ty CP Đầu tư HDE Holdings		25,560,097,483
<b>03 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN</b>		
<b>a/Ngắn hạn</b>	<b>245,554,965,395</b>	<b>34,534,828,096</b>
Công ty CP Đầu tư Tòa nhà Công nghệ cao HDE(*)		7,460,030,898
Công ty CP Đầu tư HDE Holdings(*)	23,460,044,116	24,490,959,116
Công ty CP Đầu tư và thương mại XNK Thủ Đức	107,000,000,000	
Công ty CP Sản xuất và XNK Hà Nội	10,138,392,156	
Công ty CP TMSX và ĐT Hà Thành	100,000,000,000	
Các nhà cung cấp khác	4,956,529,123	2,583,838,082
<b>b/Dài hạn</b>	<b>142,573,820,630</b>	<b>127,027,361,000</b>
Công ty CP Đầu tư HDE Holdings(*)	100,000,000,000	57,027,361,000
C/ty CP Đầu tư Tòa nhà Công nghệ xanh TIG-HDE(**)		40,000,000,000
Cty CP ĐT BĐS và năng lượng tái tạo Việt Nam	42,573,820,630	30,000,000,000
Các nhà cung cấp khác		
<b>Cộng(a+b)</b>	<b>388,128,786,025</b>	<b>161,562,189,096</b>

**03 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN(tiếp)**

(\*) - Tạm ứng 75% theo Phụ lục số 04 ngày 05/01/2017 của 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 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".

- Tạm ứng 70%(44 tỉ đồng) theo Hợp đồng thi công xây dựng số 123/2019/HĐXL ngày 12/03/2019 với Công ty CP Đầu tư HDE Holdings v/v "Thi công cây xanh, cảnh quan sân vườn" thuộc dự án "Khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng Vườn Vua".

(\*\*) Tạm ứng 50% theo Hợp đồng thi công xây dựng số 01/2018/HĐTC ngày 15/12/2018 với Công ty CP Đầu tư Tòa nhà Công nghệ xanh TIG- HDE (Trước là Công ty CP Đầu tư Tòa Nhà Công nghệ Cao HDE) kèm theo các phụ lục số 01 và số 02 v/v "Thi công xây dựng khu nhà Châu Âu và khu nhà Đồng Quê giai đoạn 1" thuộc dự án "Khu du lịch, biệt thự sinh thái nghỉ dưỡng Vườn Vua". Trong kỳ, công ty đã thu lại một phần số tiền đã ứng trước.

(\*\*\*) - Khoản chi theo UNC ngày 20/03/2019; 21/03/2019 và 29/03/2019 chi 44.000.000.000 tương ứng tạm ứng 50% và thanh toán đợt 1 là 14.000.000.000 tương ứng 15% theo giá trị của Hợp đồng thi công xây dựng số 163/2019/HĐTC ngày 16/03/2019 với Công ty CP Văn hóa-Thông tin Thăng Long v/v "Thi công cảnh quan, tiểu cảnh sân vườn" thuộc dự án "Khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng Vườn Vua" tổng giá trị hợp đồng thi công là 88.000.737.000 đồng. Số dư đầu năm trong kỳ đã được công ty thu hồi lại.

04 PHẢI THU VỀ CHO VAY

Khoản mục	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn	122,925,255		10,000,000,000	
Cho vay cá nhân	122,925,255		10,000,000,000	
b) Dài hạn	23,703,786,687		25,000,418,249	
Cho vay cá nhân	13,309,846,687		16,818,291,562	
Các tổ chức khác	10,393,940,000		8,182,126,687	
<b>Cộng(a+b)(*)</b>	<b>23,826,711,942</b>		<b>35,000,418,249</b>	

(\*) 'Chi tiết cho số dư vay lớn hơn 10% Tổng nợ phải thu về cho vay

(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%)

Chi tiết	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		<b>10,000,000,000</b>
Trần Xuân Hòa		10,000,000,000
<b>Dài hạn</b>	<b>22,701,660,000</b>	<b>23,998,291,562</b>
Nguyễn Quốc Khánh		7,778,140,000
Hồ Quế Anh		6,818,291,563
Nguyễn Quốc Tấn		221,859,999
Lại Thu Huyền	2,004,000,000	
Nguyễn Thị Phương	4,930,000,000	

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

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2019

Nguyễn Thế Vĩnh		2,000,000,000
Phạm Thị Kiên	5,373,720,000	
Công ty Cổ phần Thời Báo Chứng Khoán	10,393,940,000	1,525,000,000
Công ty CP Đầu tư HDE Holdings		5,655,000,000
<b>Cộng</b>	<b>22,701,660,000</b>	<b>33,998,291,562</b>

**05 PHẢI THU KHÁC**

Khoản mục	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>23,014,515,180</b>		<b>24,861,412,978</b>	
Tạm ứng	7,311,083,438		6,330,089,157	
Lãi dự thu	794,412,560		3,922,884,831	
Phí ủy thác đầu tư	815,636,862		7,639,254,081	
Ủy thác đầu tư(**)	13,567,123,151		6,546,843,525	
Đặt cọc	5,000,000		5,000,000	
Phải thu khác	521,259,169		417,341,384	
<b>b) Dài hạn</b>	<b>39,902,317,557</b>		<b>88,132,483,943</b>	
Đặt cọc	5,314,416,800		5,314,416,800	
Ủy thác đầu tư(**)	30,733,812,100		78,963,978,486	
Phải thu dài hạn khác	3,854,088,657		513,627,657	
Hợp tác Dự án Khu Nhà ở CBCNV Báo Kinh tế Đô thị			3,340,461,000	
<b>Cộng (a+b)</b>	<b>62,916,832,737</b>		<b>112,993,896,921</b>	

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

Chi tiết	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>a/ Ngắn hạn</b>		<b>4,563,909,191</b>
Phạm Thị Kiên		4,563,909,191
<b>b/ Dài hạn</b>	<b>29,433,812,100</b>	<b>78,552,721,940</b>
Bùi Thanh Sơn		1,650,000,000
Nguyễn Đăng Khoa		14,000,000,000
Nguyễn Thành Nam		10,000,000,000
Nguyễn Thế Vĩnh		87,073,630
Nguyễn Thị Mỹ Hạnh		682,800,600
Phạm Thị Kiên	4,502,412,100	7,593,500,000
Nguyễn Thị Như Hoa	11,350,000,000	12,800,000,000
Lại Thu Huyền	9,000,000,000	6,400,000,000
Võ Thị Minh		12,680,779,172
Hồ Ngọc Hải	4,581,400,000	
Vũ Quang Trung		12,658,568,538
<b>Cộng(a+b)</b>	<b>29,433,812,100</b>	<b>83,116,631,131</b>

**06 HÀNG TỒN KHO**

Khoản mục	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Nguyên vật liệu	866,287,213		566,802,725	
Công cụ dụng cụ	523,034,041		846,797,073	
Chi phí SXKD dở dang	8,124,894,178		8,408,086,424	
Hàng hóa	10,434,191,916		3,346,470,797	
Hàng hóa bất động sản	26,251,698,000		71,416,218,000	
<b>Cộng</b>	<b>46,200,105,348</b>		<b>84,584,375,019</b>	

**07 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
a) <b>Ngắn hạn</b>	<b>208,440,251</b>	<b>672,404,948</b>
Công cụ, dụng cụ		245,546,025
Chi phí trả trước khác	208,440,251	426,858,923
b) <b>Dài hạn</b>	<b>5,281,702,604</b>	<b>7,623,971,938</b>
Công cụ, dụng cụ	5,281,702,604	7,623,971,938
<b>Cộng ( a + b )</b>	<b>5,490,142,855</b>	<b>8,296,376,886</b>

**08 TĂNG GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH (Phụ lục 01)****09 TĂNG GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

Khoản mục	Phần mềm
<u>Nguyên giá</u>	
Số đầu năm	445,790,000
Số cuối kỳ	445,790,000
<u>Hao mòn lũy kế</u>	
Số đầu năm	371,484,167
Tăng do trích khấu hao	23,465,000
Số cuối kỳ	418,414,167
<u>Giá trị còn lại</u>	
Số đầu năm	74,305,833
Số cuối kỳ	27,375,833

**10 TĂNG GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

Khoản mục	Bất động sản cho thuê
<u>Nguyên giá</u>	
Số đầu năm	59,907,602,436
Số cuối kỳ	59,907,602,436
<u>Hao mòn lũy kế</u>	
Số đầu năm	59,907,602,436
Số cuối kỳ	59,907,602,436
<u>Giá trị còn lại</u>	
Số đầu năm	
Số cuối kỳ	

**11 TÀI SẢN DỞ DANG DÀI HẠN**

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2019

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

Khoản mục	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Chi phí SXKD dở dang	40,709,095,165		40,487,855,981	
Chi phí XD/CB dở dang(i)	67,845,930,388		16,628,765,087	
<b>Cộng</b>	<b>108,555,025,553</b>		<b>57,116,621,068</b>	

(i) Trong đó	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Dự án Khu sinh thái nghỉ dưỡng Vườn Vua	67,845,930,388	16,628,765,087

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

13 LỢI THẾ THƯƠNG MẠI	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Cty CP Đầu tư Thăng Long Phú Thọ	6,435,000,000	7,605,000,000
<b>Cộng</b>	<b>6,435,000,000</b>	<b>7,605,000,000</b>

**14 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
a) Ngắn hạn	19,600,412,376	13,387,589,536
Phải trả các bên không liên quan	12,348,372,616	10,795,997,574
Phải trả các bên liên quan	31,948,784,992	2,591,591,962
b) Dài hạn	1,349,311,948	1,314,536,753
Phải trả các bên không liên quan	1,349,311,948	1,314,536,753
<b>Cộng(a+b)</b>	<b>20,949,724,324</b>	<b>14,702,126,289</b>

*Trong đó chi tiết phải trả các bên không liên quan có dư nợ chiếm từ 10% tổng nợ phải trả*

Cty CP đầu tư và thương mại XNK Thủ Đô 6,139,925,000

**15 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC**

Ngắn hạn	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty CP MBLAND INVEST(*)	20,000,000,000	
Cty CP XD và TM Ngọc Minh -UDIC(**)	5,817,220,500	
Đặng Thị Bích Hà(**)	2,635,890,000	
Cty CP ĐT và TM XNK Thủ Đô(***)	32,602,648,622	
Cty CP MBLAND Invest (****)	70,000,000,000	
Khách hàng khác	1,859,810,000	1,200,254,600
<b>Cộng</b>	<b>132,915,569,122</b>	<b>1,200,254,600</b>

*Ứng trước theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 186/2019/HĐHTĐT về việc hợp tác đầu tư xây dựng hạ*

*(\*) tầng kỹ thuật...thuộc một phần Khu du lịch sinh thái Vườn Vua*

*(\*\*) Ứng trước theo các hợp đồng có liên quan đến hoạt động mua bán Nhà liền kề Đại Mỗ*

*Ứng trước hợp đồng hợp tác đầu tư xây dựng về việc thi công xây dựng biệt thự ven hồ...thuộc một*

*(\*\*\*) phần khu du lịch sinh thái Vườn Vua*

*(\*\*\*\*) Ứng trước tiền theo hợp đồng hợp tác đầu tư*

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

Chỉ tiêu	Số đầu năm	Số phải nộp	Số đã trả	Số cuối kỳ
Cộng	14,628,515,715	56,785,737,378	37,176,180,904	34,238,072,189
Thuế GTGT		24,467,401,557	22,069,493,552	2,397,908,005
Thuế TNDN	14,464,431,160	29,860,333,756	14,512,850,138	29,811,914,778
Thuế TNCN	164,084,555	2,458,002,065	593,837,214	2,028,249,406

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

**17 CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

a) Ngắn hạn

Chi phí lãi vay

Số cuối kỳ

Số đầu năm

489,757,159

497,392,318

b) Dài hạn

Tiền thuế đất

513,540,000

513,540,000

Cộng(a+b)

1,003,297,159

1,010,932,318

**18 PHẢI TRẢ KHÁC**

a) Ngắn hạn

Kinh phí công đoàn

Bảo hiểm xã hội

Bảo hiểm y tế

Bảo hiểm thất nghiệp

Đặt cọc mua bán Bất động sản

Phải trả, phải nộp khác

Cộng

Số cuối kỳ

Số đầu năm

2,010,472

43,069

1,807,298

16,859,218,000

17,429,218,000

1,635,889,050

1,482,915,248

18,495,150,119

18,915,951,018

**19 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH( XEM PHỤ LỤC SỐ 03)**

**20 DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

Dài hạn

Tòa nhà Viettel Quảng Ngãi

Cộng

Số cuối kỳ

Số đầu năm

2,366,086,182

2,366,086,182

2,366,086,182

2,366,086,182

**21 VỐN CHỦ SỞ HỮU**

a) Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu ( Phụ lục số 04)

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

Danh sách cổ đông góp vốn	Tỉ lệ(%)	Số cuối kỳ	Tỉ lệ(%)	Số đầu năm
Vốn góp của các cổ đông	100	826,502,770,000	100	826,502,770,000
Cộng	100	826,502,770,000	100	826,502,770,000

c) Các giao dịch về Vốn chủ sở hữu

Vốn góp đầu năm

Vốn góp tăng trong năm

Vốn góp giảm trong năm

Vốn góp cuối năm

Kỳ này

Kỳ trước

826,502,770,000

735,650,000,000

826,502,770,000

735,650,000,000

	Số cuối năm	Số đầu năm
d) Cổ phiếu		
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	82,650,277	82,650,277
Số lượng cổ phiếu đã chào bán ra công chúng		
Cổ phiếu phổ thông	82,650,277	82,650,277
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
Cổ phiếu phổ thông	82,650,277	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 kỳ	Số đầu năm
Quỹ Đầu tư phát triển	7,150,700,951	7,150,700,951
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	1,065,033,362	1,065,033,362
Cộng	8,215,734,313	8,215,734,313

## THUYẾT MINH BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC

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

	Năm nay	Năm trước
01 DOANH THU		
Hoạt động cung cấp dịch vụ, thương mại	239,874,167,002	99,692,788,496
Hoạt động KD Bất động sản	64,306,028,592	31,755,954,156
Cộng	304,180,195,594	131,448,742,652
02 CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU	Năm nay	Năm trước
Hàng bán bị trả lại		7,000,000
Cộng		7,000,000
03 DOANH THU THUẬN	Năm nay	Năm trước
Hoạt động cung cấp dịch vụ, thương mại	239,874,167,002	99,685,788,496
Hoạt động KD Bất động sản	64,306,028,592	31,755,954,156
Cộng	304,180,195,594	131,441,742,652
04 GIÁ VỐN	Năm nay	Năm trước
Hoạt động cung cấp dịch vụ, thương mại	196,928,422,928	97,047,880,373
Hoạt động KD Bất động sản	49,752,633,288	7,593,282,436
Cộng	246,681,056,216	104,641,162,809
05 DOANH THU TÀI CHÍNH	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi, tiền cho vay, phí UTĐT	9,891,107,524	11,347,773,757
Lãi chuyển nhượng cổ phần	95,675,000,000	2,000,000,000
Cộng	105,566,107,524	13,347,773,757
06 CHI PHÍ TÀI CHÍNH	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	3,396,666,879	218,697,839
Chi phí tài chính khác		18,146,121
Cộng	3,396,666,879	236,843,960
07 CHI PHÍ BÁN HÀNG	Năm nay	Năm trước
Tiền lương	122,877,600	271,640,317
Chi phí khác	155,856,030	9,446,184

	<b>Cộng</b>	<b>278,733,630</b>	<b>281,086,501</b>
<b>08</b>	<b>CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP</b>	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
	Chi phí tiền lương	4,269,903,922	1,685,505,181
	Chi phí khấu hao	1,480,220,497	630,636,699
	Chi phí mua ngoài, chi phí bằng tiền khác	4,671,071,434	2,396,985,602
	Lợi thế Thương mại phân bổ	2,340,000,000	1,170,000,000
	<b>Cộng</b>	<b>12,761,195,853</b>	<b>5,883,127,482</b>
<b>09</b>	<b>THU NHẬP KHÁC</b>	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
	Thu nhập khác	4,617,343	132,167,255
	<b>Cộng</b>	<b>4,617,343</b>	<b>132,167,255</b>
<b>10</b>	<b>CHI PHÍ KHÁC</b>	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
	Chi phí khác	955,075,235	456,816,692
	<b>Cộng</b>	<b>955,075,235</b>	<b>456,816,692</b>
<b>11</b>	<b>CHI PHÍ THUẾ TNDN</b>	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
	<b>Tổng thu nhập trước thuế</b>	<b>149,830,311,230</b>	<b>33,442,167,052</b>
	Các khoản điều chỉnh tăng(2)	3,542,191,760	2,073,712,332
	Chi phí không được trừ khác	1,202,191,760	903,712,332
	Lợi thế Thương mại	2,340,000,000	1,170,000,000
	Các khoản điều chỉnh giảm (3)	4,152,118,582	19,520,832
	(Lãi)/ lỗ Công ty LD, liên kết	4,152,118,582	19,520,832
	Tổng thu nhập tính thuế(4=1+2-3)	149,220,384,408	35,496,358,552
	Thuế TNDN theo thuế suất phổ thông	29,844,076,882	7,099,271,710
	Thuế phải nộp bổ sung	-	-
	Thuế TNDN hoãn lại	(14,558,866)	-
	<b>Thuế TNDN hiện hành</b>	<b>29,858,635,748</b>	<b>7,099,271,710</b>
<b>12</b>	<b>LÃI CƠ BẢN-LÃI SUY GIẢM TRÊN CP</b>	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
	Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN(1)	119,704,060,446	26,327,386,892
	Các điều chỉnh tăng hoặc giảm Lợi nhuận(2)		
	Trích Quỹ KTPL(Tạm tính theo Kế hoạch)(3)		1,092,595,979
	Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ	119,704,060,446	25,234,790,913
	Cổ phiếu phổ thông lưu hành BQ trong kỳ(5)	82,650,277	77,243,250
	Cổ phiếu phổ thông dự kiến phát hành thêm(6)		
	Lãi cơ bản trên cổ phiếu(7=4:5)	1,448	327
	Lãi suy giảm trên cổ phiếu(8=4/(5+6))	1,448	327
	(5) - Cổ phiếu lưu hành bình quân trong kỳ xem phụ lục số 08		
	(6) - Tại thời điểm phát hành Báo cáo này, Công ty chưa tăng vốn bổ sung		
<b>13</b>	<b>CHI PHÍ SXKD THEO YẾU TỐ</b>	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
	Chi phí nguyên vật liệu	6,535,005,173	4,470,741,534
	Chi phí nhân công	7,254,630,571	5,144,554,636
	Chi phí khấu hao TSCĐ	11,026,911,426	3,422,562,462

Chi phí dịch vụ mua ngoài, bằng tiền khác	234,904,438,529	97,767,518,160
<b>Cộng</b>	<b>259,720,985,699</b>	<b>110,805,376,792</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	97,972,155,933	59,076,852,115
Phải thu khách hàng	87,987,564,970	41,687,926,766
Phải thu khác	62,916,832,737	112,993,896,921
Phải thu về cho vay	23,826,711,942	35,000,418,249
Đầu tư tài chính	531,660,169,025	412,778,227,525
<b>Cộng</b>	<b>804,363,434,607</b>	<b>661,537,321,576</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	64,026,375,825	70,964,510,029
Phải trả người bán	20,949,724,324	14,702,126,289
Chi phí phải trả	1,003,297,159	1,010,932,318
Phải trả khác	18,495,150,119	18,915,951,018
<b>Cộng</b>	<b>104,474,547,427</b>	<b>105,593,519,654</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
Số đầu năm			
Phải trả người bán	13,387,589,536	1,314,536,753	14,702,126,289
Chi phí phải trả	497,392,318	513,540,000	1,010,932,318
Phải trả khác	18,915,951,018		18,915,951,018

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2019

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

Vay và nợ thuê tài chính	41,719,864,200	29,244,645,829	70,964,510,029
<b>Cộng</b>	<b>74,520,797,072</b>	<b>31,072,722,582</b>	<b>105,593,519,654</b>
<b>Chỉ tiêu</b>	<b>Từ 1 năm trở xuống</b>	<b>Trên 1 năm đến 5 năm</b>	<b>Tổng cộng</b>
<b>Số cuối năm</b>			
Phải trả người bán	19,600,412,376	1,349,311,948	20,949,724,324
Chi phí phải trả	489,757,159	513,540,000	1,003,297,159
Phải trả khác	18,495,150,119		18,495,150,119
Vay và nợ thuê tài chính	39,558,980,000	24,467,395,825	64,026,375,825
<b>Cộng</b>	<b>78,144,299,654</b>	<b>26,330,247,773</b>	<b>104,474,547,427</b>

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

<b>1 Số tiền thực vay trong năm</b>	<b>Kỳ này</b>	<b>Kỳ trước</b>
Tiền vay theo các KU thông thường	32,603,529,326	70,751,186,000
<b>Cộng</b>	<b>32,603,529,326</b>	<b>70,751,186,000</b>
<b>2 Số tiền đã thực trả gốc vay</b>	<b>Kỳ này</b>	<b>Kỳ trước</b>
Tiền trả nợ gốc vay theo các KU thông thường	39,541,663,530	57,393,937,503
<b>Cộng</b>	<b>39,541,663,530</b>	<b>57,393,937,503</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**

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

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

**a) Giao dịch bán**

<u>Tên công ty</u>	<u>Nội dung</u>	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Công ty Cổ phần Phân phối HDE	Bán hàng	51,425,151,645	14,739,683,930
Công ty CP Đầu tư HDE Holdings	Bán hàng	47,800,558,155	139,164,043,600
Cty Đầu Tư Thăng Long Phú Thọ	Bán hàng	495,045,454	345,000,000
Công ty đầu tư thời báo chứng khoán Việt Nam	Bán hàng	29,056,763	
<b>Cộng</b>		<b>99,749,812,017</b>	<b>154,248,727,530</b>

**b) Giao dịch mua**

<u>Tên công ty</u>	<u>Nội dung</u>	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Cty CP đầu tư HDE Holdings		799,920,000	
Cty CP ĐT Thăng Long Phú Thọ	Chuyển nhượng CP	47,174,500,000	20,418,182
Công ty CP tòa nhà công nghệ xanh TIG-HDE		26,408,520,482	7,460,030,898
Công ty CP Đầu Tư Thời Báo Chứng Khoán Việt Nam		463,800,000	174,600,000
<b>Cộng</b>		<b>74,846,740,482</b>	<b>7,655,049,080</b>

**c) Giao dịch cho vay**

<u>Tên công ty</u>	<u>Mối quan hệ</u>	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Công ty CP Đầu tư Thời báo Chứng khoán Việt Nam	Công ty liên kết	9,061,000,000	1,525,000,000
<b>Cộng</b>		<b>9,061,000,000</b>	<b>1,525,000,000</b>

**2.3 SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

**a) Nợ phải thu**

<u>Tên công ty</u>	<u>Mối quan hệ</u>	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty CP Phân phối HDE	Công ty liên kết	4,092,890,113	136,302,454
Công ty CP Đầu tư HDE Holdings	Công ty liên kết		25,930,173,291
Công ty CP Đầu tư Thời báo Chứng khoán Việt Nam	Công ty liên kết	31,962,439	
<b>Cộng</b>		<b>4,092,890,113</b>	<b>26,066,475,745</b>

**b) Ứng trước cho người bán**

<u>Tên công ty</u>	<u>Mối quan hệ</u>	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
	Công ty liên kết	123,460,044,116	
Công ty CP Đầu tư HDE Holdings	Hợp đồng thi công	100,000,000,000	81,518,320,116
<b>Cộng</b>		<b>223,460,044,116</b>	<b>81,518,320,116</b>

**c) Nợ phải thu về cho vay**

<u>Tên công ty</u>	<u>Mối quan hệ</u>	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty CP Đầu tư Thời báo Chứng khoán Việt Nam	Công ty liên kết	10,393,940,000	1,525,000,000
Công ty CP Đầu tư HDE Holdings	Công ty liên kết		5,655,000,000
<b>Cộng</b>		<b>10,393,940,000</b>	<b>7,180,000,000</b>

**d Nợ phải trả**

Tên công ty	Mối quan hệ	Số cuối kỳ	Số đầu năm
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 HĐQT và BAN TGD	Kỳ này	Kỳ trước
Tiền lương và các khoản thu nhập khác	1,093,619,700	1,055,758,960

**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 của Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 đã được kiểm toán.

Số liệu so sánh của Báo cáo kết quả kinh doanh năm 2019 và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất năm 2019 của công ty là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2019 đã được kiểm toán của công ty cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2019.



Đỗ Thanh Hải  
Người lập biểu

Hà Nội, ngày 22 tháng 01 năm 2020



Trần Xuân Đại Thắng  
Kế toán trưởng



Nguyễn Phúc Long  
Tổng Giám đốc

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
I	Nguyên giá TSCĐ						
1	Số đầu năm	138,431,846,317	1,344,973,128	19,903,614,649	941,401,709	1,027,479,412	161,649,315,215
2	Tăng trong năm	959,541,299	2,435,000,000				3,383,561,299
	- Do mua sắm, xây mới	948,561,299	2,435,000,000				3,383,561,299
	- Do phân loại						
3	Giảm trong năm						
4	Số cuối năm	139,391,387,616	3,779,973,128	19,903,614,649	941,401,709	1,027,479,412	165,043,856,514
II	Hao mòn TSCĐ						
1	Số đầu năm	10,401,540,084	850,432,424	10,320,963,902	724,480,074	470,682,168	22,768,098,652
2	Tăng trong năm	8,623,141,453	403,097,382	1,781,772,360	26,118,182	192,782,049	11,026,911,426
	- Do trích khấu hao TSCĐ	8,623,141,453	403,097,382	1,781,772,360	26,118,182	192,782,049	11,026,911,426
	- Do phân loại						
3	Giảm trong năm						
	- Do thanh lý, nhượng bán						
	- Do phân loại						
4	Số cuối năm	19,024,681,537	1,253,529,806	12,102,736,262	750,598,256	663,464,217	33,795,010,078
III	Giá trị còn lại						
1	Số đầu năm	128,030,306,233	355,109,794	9,582,650,747	356,352,545	556,797,244	138,881,216,563
2	Số cuối năm	120,366,706,079	2,387,012,412	7,800,878,387	330,234,363	364,015,195	131,248,846,436

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	PHỤ LỤC SỐ 02	
<b>12 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN</b>								
<b>ĐẦU TƯ DÀI HẠN</b>								
a) Đầu tư vào công ty L/kết(ii)	464,558,400,000		497,179,419,262	415,830,000,000	-	403,125,535,759		
Công ty CP Đầu tư Thời báo Chứng khoán Việt Nam	2,600,000,000		2,631,281,452	2,600,000,000		2,604,434,670		
Cty TNHH Điện tử và Hàng gia dụng Hyundai Việt Nam	54,000,000,000		54,030,859,934	54,000,000,000		54,024,669,791		
Công ty CP Đầu tư Tòa Nhà Công nghệ Xanh TIG-HDE	93,158,400,000		116,517,533,971	41,430,000,000		51,352,097,402		
Công ty CP Phân phối HDE	61,000,000,000		60,937,250,790	61,000,000,000		30,026,745,815		
Công ty CP Bất động sản Hà Thành	108,000,000,000		108,133,434,211	111,000,000,000		111,110,597,345		
Công ty Cổ phần Đầu tư HDE Holdings	145,800,000,000		154,929,058,904	145,800,000,000		154,006,990,736		
b) Góp vốn vào đơn vị khác	44,733,779,231	(81,087,465)	9,652,691,766	9,733,779,231	(81,087,465)	9,652,691,766		
Công ty CP Đầu tư Phát triển Đô thị Sinh thái Vân Trì	9,733,779,231	(81,087,465)	9,652,691,766	9,733,779,231	(81,087,465)	9,652,691,766		
Công ty CP đầu tư BĐS và năng lượng tái tạo Việt Nam	35,000,000,000		35,000,000,000	35,000,000,000				
<b>Cộng(a+b)</b>	<b>509,292,179,231</b>	<b>(81,087,465)</b>	<b>506,832,111,028</b>	<b>460,563,779,231</b>	<b>(81,087,465)</b>	<b>412,778,227,525</b>		

(ii) Tổng giá trị đầu tư vào Công ty liên kết tính đến 31/12/2019 theo giá gốc là 464.558.400.000 đồng, chiếm tỉ trọng 38% Vốn đầu tư của Chủ sở hữu.

CHỈ TIÊU		Số cuối năm		Phát sinh trong năm		Số đầu năm	
		Giá trị	Số có khả năng trả	Vay vào	Trả nợ vay	Giá trị	Số có khả năng trả
<b>18</b>	<b>VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH</b>						
a)	<b>VAY NGẮN HẠN</b>						
	Vay cá nhân	39,558,980,000	39,558,980,000	59,843,980,000	47,704,864,200	41,719,864,200	41,719,864,200
	Nợ dài hạn đến hạn trả	39,558,980,000	39,558,980,000	285,000,000	7,704,864,200	7,419,864,200	7,419,864,200
	Ngân hàng Vietbank (1)	39,558,980,000	39,558,980,000	59,558,980,000	40,000,000,000	34,300,000,000	34,300,000,000
	Ngân hàng VietBank(3)			59,558,980,000	40,000,000,000	20,000,000,000	20,000,000,000
b)	<b>VAY DÀI HẠN</b>						
	Ngân hàng VietBank(2)	24,467,395,825	24,467,395,825		19,077,250,004	29,244,645,829	29,244,645,829
	Ngân hàng Tienphongbank (ii)	417,395,825	417,395,825		18,800,000,000	28,550,000,000	28,550,000,000
	<b>Cộng (a+b)</b>	<b>64,026,375,825</b>	<b>64,026,375,825</b>	<b>59,843,980,000</b>	<b>66,782,114,204</b>	<b>70,964,510,029</b>	<b>70,964,510,029</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;

<b>PHỤ LỤC SỐ 04</b>						
<b>21. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>						
<b>a) Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu</b>						
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>						
1. Số dư đầu năm	772,432,500,000	7,150,700,951	1,065,033,362	60,358,435,933	24,371,027,001	865,377,697,247
2. Số tăng trong năm	54,070,270,000	-	-	59,404,740,852	76,229,847,577	189,704,858,429
- Tăng do lãi				59,380,119,552	213,600,998	59,593,720,550
- Tăng vốn trong năm	54,070,270,000				76,000,000,000	130,070,270,000
- Tăng do hợp nhất				24,621,300	16,246,579	40,867,879
3. Số giảm trong năm	-	-	-	55,258,870,979	-	55,258,870,979
- Phân phối lợi nhuận				55,258,870,979		55,258,870,979
- Giảm do hợp nhất						
4. Số cuối năm	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>Năm nay</b>						
1. Số dư đầu năm	826,502,770,000	7,150,700,951	1,065,033,362	64,504,305,806	100,600,874,578	999,823,684,697
2. Số tăng trong kỳ	-	-	-	119,704,060,446	144,282,173,902	263,986,234,348
- Lãi kỳ này				119,704,060,446	282,173,902	119,986,234,348
- Tăng vốn trong kỳ					144,000,000,000	144,000,000,000
- Tăng khác				42,794,187,664	-	42,794,187,664
3. Số giảm trong kỳ	-	-	-	42,794,187,664	-	42,794,187,664
- Phân phối lợi nhuận				42,794,187,664		42,794,187,664
4. Số cuối kỳ	826,502,770,000	7,150,700,951	1,065,033,362	141,414,178,588	244,883,048,480	1,221,015,731,381

VIII. 04 - BÁO CÁO BỘ PHẬN

PHỤ LỤC SỐ 05  
Đơn vị tính: đồng

a) Báo cáo theo lĩnh vực kinh doanh

TT	Năm nay	Kinh doanh Bất động sản	Thương mại	Dịch vụ khác	Tổng bộ phận đã báo cáo	Loại trừ	Tổng cộng toàn DN
1	Doanh thu thuần bán hàng ra bên ngoài	64,306,028,592	203,618,976,581	36,255,190,421	304,180,195,594		304,180,195,594
2	Doanh thu thuần bán hàng cho các bộ phận khác			285,000,000	285,000,000	285,000,000	0
3	Khấu hao và chi phí phân bổ		217,838,279,211		217,838,279,211	285,000,000	217,553,279,211
4	Khấu hao và chi phí không phân bổ			42,167,706,488	42,167,706,488		42,167,706,488
5	Tổng cộng chi phí(3+4)	0	217,838,279,211	42,167,706,488	260,005,985,699		259,720,985,699
6	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	64,306,028,592	(14,219,302,630)	(5,912,516,067)	44,174,209,895		44,459,209,895
7	Tổng chi phí đã phát sinh mua sắm TSCĐ không phân bổ						3,383,561,299
8	Nợ phải trả bộ phận không phân bổ						281,446,213,642

b) Báo cáo theo khu vực địa lý

Đơn vị tính: đồng

TT	Năm nay	Hà Nội	Phụ Thọ	Quảng Trị	Tổng bộ phận đã báo cáo	Điều chỉnh	Tổng cộng toàn DN
1	Doanh thu thuần bán hàng ra bên ngoài	267,925,005,173	36,255,190,421		304,180,195,594		304,180,195,594
2	Tổng chi phí đã phát sinh mua sắm TSCĐ		3,383,561,299		3,383,561,299		3,383,561,299
3	Tài sản bộ phận	1,175,983,151,035	444,763,602,194	244,032,705,669	1,864,779,458,898	362,317,513,875	1,502,461,945,023

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

Từ ngày 01/01/2019 đến ngày 31/12/2019

Phụ lục số: 06

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	KQKD Kỳ này	KQKD phân bổ cho kỳ này	Tổng cộng
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	303,996,059,231	738,124,422	304,734,183,653
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	0		0
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp DV	303,996,059,231	738,124,422	304,734,183,653
4. Giá vốn hàng bán	246,511,556,216	648,819,957	247,160,376,173
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp DV	57,484,503,015	89,304,465	57,573,807,480
6. Doanh thu hoạt động tài chính	105,566,107,524		105,566,107,524
7. Chi phí tài chính	3,396,666,879		3,396,666,879
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	3,396,666,879		3,396,666,879
Lãi lỗ từ Công ty liên doanh liên kết	1,417,012,898		1,417,012,898
8. Chi phí bán hàng	278,733,630		278,733,630
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	11,576,559,490		11,576,559,490
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	149,215,663,438	89,304,465	149,304,967,903
11. Thu nhập khác	4,617,343		4,617,343
12. Chi phí khác	955,075,235		955,075,235
13. Lợi nhuận khác	(950,457,892)	0	(950,457,892)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	148,265,205,546	89,304,465	148,354,510,011
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	29,858,635,747	17,860,893	29,876,496,640
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	(14,558,866)	0	(14,558,866)
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	118,421,128,665	71,443,572	118,492,572,237