

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ THĂNG LONG
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

(đã được kiểm toán)

NỘI DUNG

	<u>Trang</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán riêng	6 - 9
Báo cáo kết quả kinh doanh riêng	10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	11
Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	12 - 36

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 24 ngày 10 tháng 12 năm 2018 do Sở Kế hoạch đầu tư Thành phố Hà Nội cấp với số đăng ký kinh doanh mới là 0101164614.

Hội đồng Quản trị

Ông Nguyễn Phúc Long	Chủ tịch Hội đồng quản trị
Ông Lê Văn Châu	Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị
Ông Trần Xuân Đại Thắng	Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị
Bà Hồ Thanh Hương	Ủy viên Hội đồng quản trị
Ông Nguyễn Việt Việt	Ủy viên Hội đồng quản trị

Ban Tổng 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, 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 riêng của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng long (“Công ty”) phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31/12/2019, kết quả kinh doanh riêng, lưu chuyển tiền tệ riêng 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;
- 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;

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

- 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 riêng đính kèm, báo cáo này đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31/12/2019, kết quả kinh doanh, lưu chuyển tiền tệ 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



Tổng Giám đốc

Nguyễn Phúc Long

Hà Nội, ngày 22 tháng 01 năm 2020



Số : 375/BCKT/TC/NV8

Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam

Địa chỉ: Tầng 14 Tòa nhà Sudico, đường 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: kiemtoanava.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 riêng

Chúng tôi đã thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính riêng của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long lập ngày 22/01/2020, từ trang 6 đến trang 36 kèm theo, bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31/12/2019, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Thuyết minh báo cáo tài chính riêng đã được Ban Giám đốc phê duyệt.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính riêng 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 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 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.

Ý kiến kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả kiểm toán, chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực, hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với 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.

Vấn đề cần lưu ý

- Trong năm, công ty thực hiện đầu tư vào Công ty cổ phần Điện Gió Thăng Long – Hướng Sơn 1 và Công ty Cổ phần Điện Gió – Thăng Long Hướng Sơn 2 để thực hiện dự án Nhà máy điện gió Thăng Long Hướng Sơn 1 và Thăng Long Hướng Sơn 2 tại xã Hướng Sơn, huyện Hướng Hóa, tỉnh Quảng Trị. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính này, công ty đang thực hiện các thủ tục pháp lý để xin cấp phép đầu tư.
- Chúng tôi xin lưu ý người đọc báo cáo đối với các thông tin về các khoản đầu tư được trình bày tại Phụ lục số 02 kèm theo.



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 08 tháng 04 năm 2020

Mai Quang Hiệp

Kiểm toán viên

Số Giấy Chứng nhận ĐKHN kiểm toán :

1320 – 2018 - 126 - 1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: đồng

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		207.301.174.130	208.816.612.119
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	V.01	73.304.667.404	51.818.523.688
111	1. Tiền		73.304.667.404	51.818.523.688
112	2. Các khoản tương đương tiền			
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn			
121	1. Chứng khoán kinh doanh			
122	2. Dự phòng giảm giá CK kinh doanh (*)			
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn			
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		89.432.117.734	73.447.503.790
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	V.02	83.433.690.972	36.664.239.192
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	V.03	1.439.768.209	8.724.368.783
133	3. Phải thu nội bộ ngắn hạn			
134	4. Phải thu theo tiến độ HFXD			
135	5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	V.04	122.925.255	10.000.000.000
136	6. Các khoản phải thu ngắn hạn khác	V.05	4.435.733.298	18.058.895.815
137	7. Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi (*)			
139	8. Tài sản thiếu chờ xử lý			
140	IV. Hàng tồn kho	V.06	44.449.442.892	82.722.793.021
141	1. Hàng tồn kho		44.449.442.892	82.722.793.021
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)			
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		114.946.100	827.791.620
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	V.07	114.946.100	426.858.923
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ			400.932.697
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước			
154	4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ			
155	5. Tài sản ngắn hạn khác			
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		968.780.876.991	799.641.094.895
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		139.892.906.144	225.542.944.629
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	V.02	2.382.184.000	2.382.184.000
212	2. Trả trước cho người bán dài hạn			
213	3. Vốn kinh doanh của các đơn vị trực thuộc			

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: đồng

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
215	5. Phải thu về cho vay dài hạn	V.04	11.396.066.687	18.182.126.686
216	6. Phải thu dài hạn khác	V.05	126.114.655.457	204.978.633.943
219	7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)			
220	II. Tài sản cố định		5.061.510.636	6.501.276.623
221	1. Tài sản cố định hữu hình	V.08	5.061.510.636	6.501.276.623
222	- Nguyên giá		16.444.013.073	16.433.033.073
223	- Giá trị hao mòn lũy kế(*)		(11.382.502.437)	(9.931.756.450)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính			
225	- Nguyên giá			
226	- Giá trị hao mòn lũy kế(*)			
227	3. Tài sản cố định vô hình	V.09		
228	- Nguyên giá		305.000.000	305.000.000
229	- Giá trị hao mòn lũy kế(*)		(305.000.000)	(305.000.000)
230	III. Bất động sản đầu tư			
231	- Nguyên giá			
232	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)			
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	V.10	40.709.095.165	40.487.855.981
241	1. Chi phí SXKD dở dang dài hạn		40.709.095.165	40.487.855.981
242	2. Chi phí Xây dựng cơ bản dở dang			
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	V.11	782.680.976.852	526.452.691.766
251	1. Đầu tư vào công ty con		273.500.000.000	173.400.000.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh		464.558.400.000	343.400.000.000
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 (*)		(111.202.379)	(81.087.465)
255	5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn			
260	VI. Tài sản dài hạn khác		436.388.194	656.325.896
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	V.07	436.388.194	656.325.896
262	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại			
263	3. Thiết bị vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn			
268	4. Tài sản dài hạn khác			
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		1.176.082.051.121	1.008.457.707.014

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: đồng

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		206.303.796.470	112.636.744.525
310	I. Nợ ngắn hạn		192.421.002.515	79.711.475.761
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	V.12	18.568.392.278	7.930.582.598
312	2. Người mua trả trước ngắn hạn	V.13	62.915.569.122	1.160.070.000
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	V.14	33.956.349.936	14.555.763.554
314	4. Phải trả công nhân viên		612.530.524	404.996.535
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	V.15	489.757.159	497.392.318
316	6. Phải trả nội bộ ngắn hạn			
317	7. Phải trả theo kế hoạch tiến độ HDXD			
318	8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn			
319	9. Phải trả ngắn hạn khác	V.16	15.373.968.551	15.195.220.974
320	10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	V.17	53.858.980.000	34.300.000.000
321	11. Dự phòng phải trả ngắn hạn			
322	12. Quỹ Khen thưởng phúc lợi		6.645.454.945	5.667.449.782
323	13. Quỹ Bình ổn giá			
324	14. Giao dịch mua bán lại Trái phiếu CP			
330	II. Nợ dài hạn		13.882.793.955	32.925.268.764
331	1. Phải trả dài hạn người bán	V.12	1.349.311.948	1.314.536.753
332	2. Người mua trả trước dài hạn			
333	3. Chi phí phải trả dài hạn			
334	4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh			
335	5. Phải trả nội bộ dài hạn			
336	6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	V.18	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.17	10.167.395.825	29.244.645.829
339	9. Trái phiếu chuyển đổi			
340	10. Cổ phiếu ưu đãi			
341	11. Thuế TNDN hoàn lại phải trả			
342	12. Dự phòng nợ phải trả dài hạn			
343	13. Quỹ phát triển khoa học công nghệ			

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: đồng

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU		969.778.254.651	895.820.962.489
410	I. Vốn chủ sở hữu	V.19	969.778.254.651	895.820.962.489
411	1. Vốn góp của Chủ sở hữu		826.502.770.000	826.502.770.000
411a	<i>Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết</i>		826.502.770.000	826.502.770.000
411b	<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>			
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 đổi mới doanh nghiệp			
420	10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		1.065.033.362	1.065.033.362
421	11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		135.059.750.338	61.102.458.176
421a	<i>LNST chưa p/phối lũy kế đến cuối kỳ trước</i>		18.308.270.511	7.659.966.593
421b	<i>LNST chưa phân phối kỳ này</i>		116.751.479.827	53.442.491.583
422	12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản			
430	II. Nguồn kinh phí và quỹ khác			
431	1. Nguồn kinh phí			
432	2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ			
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		1.176.082.051.121	1.008.457.707.014

Đỗ Thanh Hải
Người lập biểu

TP Hà Nội, ngày 20 tháng 02 năm 2020

Trần Xuân Đại Thắng
Kế toán trưởng



Nguyễn Phúc Long
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH RIÊNG

Năm 2019

Đơn vị tính: đồng

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ	VI.01	268.040.505.173	227.484.281.046
02	2. Các khoản giảm trừ	VI.02		7.000.000
02c	- Hàng bán bị trả lại			7.000.000
10	3. Doanh thu thuần bán hàng, cung cấp d/vụ	VI.03	268.040.505.173	227.477.281.046
11	4. Giá vốn hàng bán	VI.04	211.220.857.627	185.086.954.751
20	5. Lợi nhuận gộp bán hàng, cung cấp d/vụ		56.819.647.546	42.390.326.295
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	VI.05	101.534.564.301	34.995.769.824
22	7. Chi phí tài chính	VI.06	2.662.715.115	1.201.003.672
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		2.632.600.201	1.223.403.580
25	8. Chi phí bán hàng	VI.07	278.733.630	372.206.415
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	VI.08	8.084.277.237	7.019.114.263
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động KD		147.328.485.865	68.793.771.769
31	11. Thu nhập khác	VI.09	4.617.338	119.680.575
32	12. Chi phí khác	VI.10	941.847.735	665.120.292
40	13. Lợi nhuận khác		(937.230.397)	(545.439.717)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		146.391.255.468	68.248.332.052
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	VI.11	29.639.775.641	14.805.840.469
52	16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại			
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		116.751.479.827	53.442.491.583

Đỗ Thanh Hải
 Người lập biểu

TP Hà Nội, ngày 20 tháng 02 năm 2020

Trần Xuân Đại Thắng
 Kế toán trưởng



Nguyễn Phúc Long
 Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Năm 2019

(Theo phương pháp gián tiếp)

Đơn vị tính: đồng

Mã số	Chỉ tiêu	TM	Năm nay	Năm trước
	I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
01	1. Lợi nhuận trước thuế		146.391.255.468	68.248.332.052
	2. Điều chỉnh cho các khoản		(98.811.022.303)	(32.448.638.485)
02	- Khấu hao TSCĐ và BĐS đầu tư		1.450.745.987	1.346.127.667
03	- Các khoản dự phòng		30.114.914	(22.399.908)
05	- (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư		(102.924.483.405)	(34.995.769.824)
06	- Chi phí lãi vay		2.632.600.201	1.223.403.580
08	3. Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		47.580.233.165	35.799.693.567
09	- (Tăng)/giảm các khoản phải thu		(11.033.572.884)	165.015.074.347
10	- (Tăng)/giảm hàng tồn kho		38.052.110.945	(11.736.160.520)
11	- Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)		76.711.345.662	(56.110.416.630)
12	- (Tăng)/giảm chi phí trả trước		531.850.525	1.834.367.495
14	- Tiền lãi vay đã trả		(2.640.235.360)	(862.182.758)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(14.385.169.358)	(15.317.827.381)
17	- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh		(2.123.485.252)	(306.379.400)
20	Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh		132.693.077.443	118.316.168.720
	II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
21	1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		(10.980.000)	(600.000.000)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản			
23	3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác		(204.935.908.096)	(551.947.976.599)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán công cụ nợ của đơn vị khác		314.292.334.209	573.444.563.070
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(259.258.400.000)	(370.800.000.000)
26	6. Tiền thu hồi tiền góp vốn vào đơn vị khác		3.000.000.000	128.500.000.000
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		74.667.987.414	81.125.472.974
	Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư		(72.244.966.473)	(140.277.940.555)
	III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở			
33	2. Tiền thu từ đi vay	VII.01	59.558.980.000	90.000.000.000
34	3. Tiền trả nợ gốc vay	VII.02	(59.077.250.004)	(77.475.250.004)
36	4. Cổ tức, lợi nhuận trả cho chủ sở hữu		(39.443.697.250)	
40	Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính		(38.961.967.254)	12.524.749.996
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		21.486.143.716	(9.437.021.839)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		51.818.523.688	61.255.545.527
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái			
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm		73.304.667.404	51.818.523.688

Đỗ Thanh Hải
Người lập biểu

TP Hà Nội, ngày 20 tháng 02 năm 2020

Trần Xuân Đại Thắng
Kế toán trưởng



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính 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 24 ngày 10 tháng 12 năm 2018 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 riêng.

5. Cấu trúc doanh nghiệp

Cho mục đích trình bày báo cáo tài chính riêng, cấu trúc doanh nghiệp bao gồm:

5.1 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, 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 31/12/2019

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 CK 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(Tên cũ: Công ty Cp Tòa nhà Công nghệ cao 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 riêng được lập bởi Công ty đảm bảo tính so sánh thông tin.

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

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

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

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. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

3.1 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 sau ngày công ty mẹ nắm quyền kiểm soát được ghi vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ của công ty mẹ. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

3.2 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.

3.3 Các khoản cho vay

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

3.4 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.

3.5 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.

4 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.

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.

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

6 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.

7 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.

8 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.

9 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.

10. 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 hoá) 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 hoá), bao gồm các khoản lãi tiền vay, phân 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 riêng phục vụ việc xây dựng TSCĐ, BĐSĐT, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng;

11 Nguyên tắc kế toán Vốn chủ sở hữu

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

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

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

12 Nguyên tắc kế toán Doanh thu

Doanh thu bán hàng:

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

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

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

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Thu nhập khác

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

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

13 Nguyên tắc kế toán Giá vốn

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

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

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

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

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

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

14 Nguyên tắc kế toán Chi phí tài chính

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

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

15 Nguyên tắc kế toán Chi phí quản lý doanh nghiệp, chi phí bán hàng

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

Các khoản chi phí ghi nhận là chi phí quản lý doanh nghiệp bao gồm: Các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, 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...)

16 Nguyên tắc kế toán Các khoản thuế

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

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

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

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

Đơn vị tính: đồng

01 . TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Tiền mặt	11.120.432.805		13.005.040.081	
Tiền gửi thanh toán	62.184.234.599		38.813.483.607	
Cộng	73.304.667.404		51.818.523.688	
02 . PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a/ Ngắn hạn	83.433.690.972		36.664.239.192	
Công ty CP Đầu tư HDE Holdings			25.560.097.483	
C/ty CP ĐT Thời báo Chứng khoán Việt Nam			4.961.000.000	
Công ty CP Phân phối HDE	4.092.890.113		985.973.303	
Công ty cổ phần Max Việt Nam	5.300.042.565			
Lại Thu Huyền	15.346.104.600			
Lê Thị Hoa	8.692.000.000			
Trần Thị Thu Hiền	27.306.000.000			
Vũ Thị Phương Thảo	15.964.362.300			
Các khách hàng khác	6.732.291.394		5.157.168.406	
b/ Dài hạn	2.382.184.000		2.382.184.000	
Các khách hàng khác	2.382.184.000		2.382.184.000	
Cộng	85.815.874.972		39.046.423.192	
03 . TRẢ TRƯỚC NGƯỜI BÁN	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Công ty Cổ phần Tòa Nhà Công nghệ xanh TIG- HDE			7.460.030.898	
Các nhà cung cấp khác	1.439.768.209		1.264.337.885	
Cộng	1.439.768.209		8.724.368.783	

04 . PHẢI THU VỀ CHO VAY

Khoản mục	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn(*)	122.925.255		10.000.000.000	
Trần Xuân Hòa			10.000.000.000	
Cá nhân khác	122.925.255			
b) Dài hạn(*)	11.396.066.687		18.182.126.686	
Nguyễn Quốc Khánh			7.778.140.000	
Nguyễn Thế Vĩnh			2.000.000.000	
Cá nhân khác			221.859.999	
Cty CP ĐT Thời báo Chứng khoán Việt Nam	10.393.940.000		1.525.000.000	
C/Ty CP đầu tư HDE Holdings			5.655.000.000	
Các Công ty khác	1.002.126.687		1.002.126.687	
Cộng (a+b)	11.518.991.942		28.182.126.686	

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

05 . PHẢI THU KHÁC

Khoản mục	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn	4.435.733.298		18.058.895.815	
Tạm ứng	2.912.823.334		2.756.047.386	
Lãi dự thu	467.318.342		3.818.705.442	
Phí ủy thác đầu tư	693.313.226		5.083.430.135	
Ủy thác đầu tư(**)	42.133.575		6.140.240.679	
Đặt cọc	5.000.000		5.000.000	
Phải thu khác	315.144.821		255.472.173	
b) Dài hạn	126.114.655.457		204.978.633.943	
Đặt cọc	5.314.416.800		5.314.416.800	
Ủy thác đầu tư(**)	400.000.000		59.763.978.486	
Phải thu dài hạn khác	513.627.657		513.627.657	
Hợp tác thực hiện Dự án Vườn Vua và Dự án Khu Nhà ở CBCNV Báo Kinh tế Đô thị	119.886.611.000		139.386.611.000	
Cộng (a+b)	130.550.388.755		223.037.529.758	

(**) 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 năm	Số đầu năm
a/Ngắn hạn	368.223.151	4.563.909.191
Phạm Thị Kiên	368.223.151	4.563.909.191
b/Dài hạn	400.000.000	59.352.721.940
Bùi Thanh Sơn	400.000.000	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		7.593.500.000
Võ Thị Minh		12.680.779.172
Vũ Quang Trung		12.658.568.538
Cộng (a+b)	768.223.151	63.916.631.131

06 . HÀNG TỒN KHO

Khoản mục	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Nguyên vật liệu	714.087.958		524.082.911	
Hàng hóa	10.406.840.242		3.325.680.618	
Hàng hóa bất động sản	26.251.698.000		71.416.218.000	
Chi phí SXKD dở dang	7.076.816.692		7.456.811.492	
Cộng	44.449.442.892		82.722.793.021	

07 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
a/ Ngắn hạn		
Chi phí trả trước khác	114.946.100	426.858.923
b/ Dài hạn		
Công cụ, dụng cụ	436.388.194	656.325.896
Cộng (a + b)	<u><u>551.334.294</u></u>	<u><u>1.083.184.819</u></u>

08 . TĂNG GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH (PHỤ LỤC 01)

09 TĂNG GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

<u>Khoản mục</u>	<u>Bản quyền phát hành</u>
<u>Nguyên giá</u>	
Số đầu năm	305.000.000
Số cuối năm	305.000.000
<u>Hao mòn lũy kế</u>	
Số đầu năm	305.000.000
Tăng do trích khấu hao	
Số cuối năm	305.000.000
<u>Giá trị còn lại</u>	
Số đầu năm	
Số cuối năm	

10 . TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

<u>Khoản mục</u>	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>
Chi phí SXKD dở dang	40.709.095.165		40.487.855.981	
Cộng	<u><u>40.709.095.165</u></u>		<u><u>40.487.855.981</u></u>	

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

12 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
a/ Ngắn hạn	<u>18.568.392.278</u>	<u>7.930.582.598</u>
Công ty CP Đầu tư Phát triển Hòa Tiến		1.496.622.050
Công ty CP Văn hoá thông tin Thăng Long (Cty CP ĐT PT Bất Động Sản và năng lượng tái tạo Việt Nam)	10.936.314.686	
Các nhà cung cấp khác	7.632.077.592	6.433.960.548
b/ Dài hạn	<u>1.349.311.948</u>	<u>1.314.536.753</u>
Các nhà cung cấp khác	1.349.311.948	1.314.536.753
Cộng (a+b)	<u><u>19.917.704.226</u></u>	<u><u>9.245.119.351</u></u>

13 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Công ty CP MBLAND INVEST(*)	20.000.000.000	
Cty CP XD và TM Ngọc Minh -UDIC(**)	5.817.220.500	
Cty CPĐT và TM XNK Thủ Đô(***)	32.602.648.622	
Đặng Thị Bích Hà(**)	2.635.890.000	
Trần Thanh Bình(**)	1.102.500.000	
Khách hàng khác	757.310.000	1.160.070.000
Cộng	62.915.569.122	1.160.070.000

(*) 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 theo Hợp đồng 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.

14 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Chỉ tiêu	Số đầu năm	Số phải nộp	Số đã trả	Số cuối năm
THUẾ PHẢI NỘP	14.555.763.554	56.498.151.293	37.097.564.911	33.956.349.936
Thuế GTGT		24.574.816.557	22.069.493.552	2.505.323.005
Thuế TNDN	14.405.840.469	29.639.775.641	14.385.169.358	29.660.446.752
Thuế TNCN	149.923.085	2.213.442.543	575.509.921	1.787.855.707
Thuế khác		70.116.552	67.392.080	2.724.472

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.

15 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Chi phí lãi vay	489.757.159	497.392.318
Cộng	489.757.159	497.392.318

16 . PHẢI TRẢ KHÁC	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	15.373.968.551	15.195.220.974
Bảo hiểm y tế		1.807.298
Đặt cọc mua bán nhà liền kề Đại Mỗ	13.805.218.000	13.805.218.000
Phải trả khác	1.568.750.551	1.388.195.676
Cộng	15.373.968.551	15.195.220.974

17 . VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (PHỤ LỤC 03)

18 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN	Số cuối năm	Số đầu năm
Dài hạn		
Tòa nhà Viettel Quảng Ngãi	2.366.086.182	2.366.086.182
Cộng	2.366.086.182	2.366.086.182

19 . VỐN CHỦ SỞ HỮU**19.1 Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu (Phụ lục 04)****19.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

Danh sách cổ đông góp vốn	Tỉ lệ(%)	Số cuối năm	Tỉ lệ(%)	Số đầu năm
Vốn góp của các cổ đông	100	826.502.770.000	100	826.502.770.000
Cộng	100	826.502.770.000	100	826.502.770.000

19.3 Các giao dịch về Vốn chủ sở hữu	Năm nay	Năm trước
Vốn góp đầu năm	826.502.770.000	772.432.500.000
Vốn góp tăng trong năm		54.070.270.000
Vốn góp giảm trong năm		
Vốn góp cuối năm	826.502.770.000	826.502.770.000

19.4 Cổ phiếu	Số cuối năm	Số đầu năm
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

19.5 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
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**

01 . DOANH THU	Năm nay	Năm trước
Hoạt động cung cấp dịch vụ, thương mại	169.330.576.191	179.137.482.196
Hoạt động KD Bất động sản	98.709.928.982	48.346.798.850
Cộng	268.040.505.173	227.484.281.046

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	169.330.576.191	179.130.482.196
Hoạt động KD Bất động sản	98.709.928.982	48.346.798.850
Cộng	268.040.505.173	227.477.281.046

04 . GIÁ VỐN	Năm nay	Năm trước
Hoạt động cung cấp dịch vụ, thương mại	157.163.988.707	177.493.672.315
Hoạt động KD Bất động sản	54.056.868.920	7.593.282.436
Cộng	211.220.857.627	185.086.954.751

	Năm nay	Năm trước
05 . DOANH THU TÀI CHÍNH		
Lãi tiền gửi, tiền cho vay, phí UTĐT	5.859.564.301	22.495.769.824
Lãi hoạt động chuyển nhượng cổ phần	95.675.000.000	12.500.000.000
Cộng	101.534.564.301	34.995.769.824
06 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH		
Chi phí lãi vay	2.632.600.201	1.223.403.580
Tăng(Giảm) dự phòng tổn thất đầu tư tài chính	30.114.914	(22.399.908)
Cộng	2.662.715.115	1.201.003.672
07 . CHI PHÍ BÁN HÀNG		
Tiền lương	122.877.600	362.760.231
Chi phí khác	155.856.030	9.446.184
Cộng	278.733.630	372.206.415
08 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP		
Chi phí tiền lương	2.967.328.800	2.595.221.951
Chi phí khấu hao	1.312.724.472	1.208.106.156
Chi phí bằng tiền khác	3.804.223.965	3.215.786.156
Cộng	8.084.277.237	7.019.114.263
09 . THU NHẬP KHÁC		
Thu nhập khác	4.617.338	119.680.575
Cộng	4.617.338	119.680.575
10 . CHI PHÍ KHÁC		
Chi phí khác	941.847.735	665.120.292
Cộng	941.847.735	665.120.292
11 CHI PHÍ THUẾ TNDN		
Tổng thu nhập trước thuế (1)	146.391.255.468	68.248.332.052
Các khoản điều chỉnh tăng (2)	1.807.622.735	5.780.870.292
<i>Phụ cấp HDQT và BKS không chuyên trách</i>		84.000.000
<i>Chi phí không được trừ khác</i>	1.807.622.735	5.696.870.292
Các khoản điều chỉnh giảm (3)		
Tổng thu nhập tính thuế (4=1+2-3)	148.198.878.203	74.029.202.344
Thuế TNDN theo thuế suất phổ thông	29.639.775.641	14.805.840.469
Thuế TNDN nộp bổ sung		
Thuế TNDN phải nộp	29.639.775.641	14.805.840.469

12 . CHI PHÍ SXKD THEO YẾU TỐ	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên vật liệu	3.655.041.620	3.765.188.548
Chi phí nhân công	3.090.206.400	3.258.756.570
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.450.745.987	1.346.127.672
Chi phí dịch vụ mua ngoài, bằng tiền khác	211.387.874.487	184.108.202.639
Cộng	219.583.868.494	192.478.275.429

13 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH	Giá trị ghi sổ kế toán	
	Số cuối năm	Số đầu năm
a) Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	73.304.667.404	51.818.523.688
Phải thu khách hàng	85.815.874.972	39.046.423.192
Phải thu khác	130.550.388.755	223.037.529.758
Phải thu về cho vay	11.518.991.942	28.182.126.686
Đầu tư tài chính	782.680.976.852	526.452.691.766
Cộng	1.083.870.899.925	868.537.295.090
b) Công nợ tài chính		
Các khoản vay và nợ thuê tài chính	64.026.375.825	63.544.645.829
Phải trả người bán	19.917.704.226	9.245.119.351
Chi phí phải trả	489.757.159	497.392.318
Phải trả khác	15.373.968.551	15.195.220.974
Cộng	99.807.805.761	88.482.378.472

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	7.930.582.598	1.314.536.753	9.245.119.351
Chi phí phải trả	497.392.318		497.392.318
Phải trả khác	15.195.220.974		15.195.220.974
Vay và nợ thuê tài chính	34.300.000.000	29.244.645.829	63.544.645.829
Cộng	57.923.195.890	30.559.182.582	88.482.378.472

Chỉ tiêu	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Tổng cộng
Số cuối năm			
Phải trả người bán	18.568.392.278	1.349.311.948	19.917.704.226
Chi phí phải trả	489.757.159		489.757.159
Phải trả khác	15.373.968.551		15.373.968.551
Vay và nợ thuê tài chính	53.858.980.000	10.167.395.825	64.026.375.825
Cộng	88.291.097.988	11.516.707.773	99.807.805.761

THÔNG TIN BỔ SUNG

VII . CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LCTT

	Năm nay	Năm trước
01 . Số tiền thực vay trong năm		
Tiền vay theo các KU thông thường	59.558.980.000	90.000.000.000
Cộng	59.558.980.000	90.000.000.000
02 . Số tiền đã thực trả gốc vay		
Tiền trả nợ gốc vay theo các KU thông thường	59.077.250.004	77.475.250.004
Cộng	59.077.250.004	77.475.250.004

VIII THÔNG TIN KHÁC

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

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

02 . NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ CÁC BÊN LIÊN QUAN

2.1 GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

a . Giao dịch bán

Tên công ty	Mối quan hệ	Năm nay	Năm trước
Công ty CP Đầu tư Thăng Long Phú Thọ	Công ty con	495.000.000	345.000.000
Công ty Cổ phần Phân phối HDE	Công ty liên kết	51.425.151.645	14.739.683.930
C/ty Bất động sản Hà thành	Công ty liên kết		18.554.400.930
Công ty CP Đầu tư HDE Holdings	Công ty liên kết	47.800.558.155	139.164.043.600
Cộng		99.720.709.800	172.803.128.460

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ THĂNG LONG

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

Phường Mỹ Đình, Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội

Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

b . Giao dịch mua			
<u>Tên công ty</u>	<u>Mối quan hệ</u>	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Công ty CP Đầu tư Thăng Long Phú Thọ	Công ty con	14.636.364	20.418.182
C/ty CP Đầu tư Thời báo Chứng khoán Việt nam	Công ty liên kết	289.200.000	174.600.000
Công ty CP Đầu tư HDE Holdings	Công ty liên kết	799.920.000	1.199.880.000
Công ty Cổ phần Tòa Nhà Công nghệ xanh TIG- HDE	Công ty liên kết	36.259.715.650	47.492.637.859
Cộng		37.363.472.014	48.887.536.041

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	9.061.000.000	1.525.000.000
Công ty CP Đầu tư HDE Holdings	Công ty liên kết		5.655.000.000
Cộng		9.061.000.000	7.180.000.000

2.1 . SỐ 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 Đầu tư Thăng Long Phú Thọ	Công ty con	115.500.000	136.302.454
Công ty CP Phân phối HDE	Công ty liên kết	4.092.890.113	985.973.303
Công ty CP Đầu tư HDE Holdings	Công ty liên kết		25.560.097.483
Công ty CP Đầu tư Thời báo Chứng khoán Việt Nam	Công ty liên kết	31.962.439	
Cộng		4.240.352.552	26.682.373.240

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 Cổ phần Tòa Nhà Công nghệ Xanh TIG- HDE	Công ty liên kết		7.460.030.898
Cộng			7.460.030.898

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	10.393.940.000	1.525.000.000
Công ty CP Đầu tư HDE Holdings	Công ty liên kết		5.655.000.000
Cộng		10.393.940.000	7.180.000.000

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 Thời báo chứng khoán Việt Nam			192.060.000
Công ty CP Đầu tư HDE Holdings	Công ty liên kết	879.912.000	
Cộng		879.912.000	192.060.000

3 . THU NHẬP BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ HĐQT			
		<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tổng thu nhập		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 là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018.



Đỗ Thanh Hải
 Người lập biểu

TP Hà Nội, ngày 20 tháng 02 năm 2020



Trần Xuân Đại Thắng
 Kế toán trưởng



Nguyễn Phúc Long
 Tổng Giám đốc

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

Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

PHỤ LỤC SỐ 01

Đơn vị tính: VND

08 TĂNG GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

T	Chi tiêu	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng cộng tài sản cố định hữu hình
I	Nguyên giá TSCĐ				
1	Số đầu năm	-	15.903.105.000	529.928.073	16.433.033.073
2	Tăng trong năm	-	10.980.000	-	10.980.000
	- Do mua sắm		10.980.000		10.980.000
3	Giảm trong năm	-	-	-	-
	- Do thanh lý				
4	Số cuối năm	-	15.914.085.000	529.928.073	16.444.013.073
II	Hao mòn TSCĐ				
1	Số đầu năm	-	9.418.085.466	513.670.984	9.931.756.450
2	Tăng trong năm	-	1.440.627.805	10.118.182	1.450.745.987
	- Do trích khấu hao TSCĐ		1.440.627.805	10.118.182	1.450.745.987
3	Giảm trong năm	-	-	-	-
	- Do thanh lý				
4	Số cuối năm	-	10.858.713.271	523.789.166	11.382.502.437
III	Giá trị còn lại				
1	Số đầu năm	-	6.485.019.534	16.257.089	6.501.276.623
2	Số cuối năm	-	5.055.371.729	6.138.907	5.061.510.636

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

PHỤ LỤC SỐ 02

Khoản mục đầu tư	Số cuối năm		Số đầu năm		Giá trị hợp lý
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng	
ĐẦU TƯ TC DÀI HẠN	782.792.179.231	(111.202.379)	526.533.779.231	(81.087.465)	526.452.691.766
a) Đầu tư vào Công ty con	273.500.000.000	(30.114.914)	173.400.000.000		173.400.000.000
C/ty CP Đầu tư Thăng Long Phú Thọ	173.400.000.000		173.400.000.000		173.400.000.000
Công ty Cổ phần Điện gió Thăng Long - Hương Sơn 1	54.200.000.000	(12.324.684)	54.187.675.316		
Công ty Cổ phần Điện gió Thăng Long - Hương Sơn 2	45.900.000.000	(17.790.230)	45.882.209.770		
b) Đầu tư vào công ty L/kết(*)	464.558.400.000	-	464.558.400.000		343.400.000.000
Công ty CP Đầu tư Thời báo Chứng khoán Việt Nam	2.600.000.000		2.600.000.000		2.600.000.000
Công ty Cổ phần Tòa nhà Công nghệ Xanh TIG-HDE	93.158.400.000		93.158.400.000		
Công ty TNHH Điện tử và Hàng gia dụng Hyundai Việt Nam	54.000.000.000		54.000.000.000		54.000.000.000
Công ty CP Phân phối HDE	61.000.000.000		61.000.000.000		30.000.000.000
Công ty CP Bất động sản Hà Thành	108.000.000.000		108.000.000.000		111.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư HDE Holdings	145.800.000.000		145.800.000.000		145.800.000.000
c) Góp vốn vào đơn vị khác	44.733.779.231	(81.087.465)	9.733.779.231	(81.087.465)	9.652.691.766
Công ty Đầu tư Phát triển Bất động sản và Năng lượng tái tạo Việt Nam	35.000.000.000				
Công ty CP Đầu tư Phát triển Đô thị Sinh thái Văn Trì	9.733.779.231	(81.087.465)	9.652.691.766	(81.087.465)	9.652.691.766
TỔNG CỘNG	782.792.179.231	(111.202.379)	747.680.976.852	(81.087.465)	526.452.691.766

(*) 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 56,2% Vốn đầu tư của Chủ sở hữu. Một số công ty phát hành tăng vốn năm 2018 nhưng tính đến hiện tại dòng tiền chủ yếu được dùng vào hoạt động cho vay hoặc ủy thác đầu tư với các cá nhân. Giá trị lợi nhuận từ hoạt động ủy thác đầu tư là số tiền lãi mà bên nhận ủy thác phải trả nếu cả hai bên không tìm kiếm và đồng ý được khoản mục hay đổi tượng đầu tư.

PHỤ LỤC SỐ 03

17 VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

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
a) VAY NGẮN HẠN	53.858.980.000	53.858.980.000	59.558.980.000	54.300.000.000	34.300.000.000	34.300.000.000
Ngân hàng TMCP Việt Nam thương tín (Vietbank) (1)	39.558.980.000	39.558.980.000	59.558.980.000	40.000.000.000	20.000.000.000	20.000.000.000
Nợ dài hạn đến hạn trả	14.300.000.000	14.300.000.000	-	14.300.000.000	14.300.000.000	14.300.000.000
Ngân hàng TMCP Việt Nam thương tín (Vietbank) (3)	14.300.000.000	14.300.000.000		14.300.000.000	14.300.000.000	14.300.000.000
b) VAY DÀI HẠN	10.167.395.825	10.167.395.825		4.777.250.004	29.244.645.829	29.244.645.829
Ngân hàng Tiên Phong Bank(2)	417.395.825	417.395.825		277.250.004	694.645.829	694.645.829
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương tín (Vietbank) (3)	9.750.000.000	9.750.000.000		4.500.000.000	28.550.000.000	28.550.000.000
Cộng (a+b)	64.026.375.825	64.026.375.825	59.558.980.000	59.077.250.004	63.544.645.829	63.544.645.829

(1) Tiền vay theo Hợp đồng tín dụng số PGDTHO.DN.01200619 với Ngân hàng TMCP Việt Nam thương tín (Vietbank) - CN Hà Nội; mục đích vay để bổ sung vốn lưu

động sản xuất kinh doanh thiết bị điện gia dụng và vật liệu xây dựng, thời hạn vay 6 tháng, lần đầu tiên ngày 20/12/2019; lãi suất tại thời điểm giải ngân 9,5%/tháng.

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

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

19.1 - BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG VỐN CHỦ SỞ HỮU

PHỤ LỤC SỐ 04

Chỉ tiêu	Vốn chủ sở hữu	Quỹ Khác thuộc vốn chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế	Tổng cộng
Năm trước					
1. Số dư đầu năm	772.432.500.000	1.065.033.362	7.150.700.951	62.918.837.572	843.567.071.885
2. Số tăng trong năm	54.070.270.000			53.442.491.583	107.512.761.583
- Tăng vốn trong năm	54.070.270.000				54.070.270.000
- Lãi trong năm				53.442.491.583	53.442.491.583
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
4. Số cuối năm	826.502.770.000	1.065.033.362	7.150.700.951	61.102.458.176	895.820.962.489
Năm nay					
1. Số dư đầu năm	826.502.770.000	1.065.033.362	7.150.700.951	61.102.458.176	895.820.962.489
2. Số tăng trong năm				116.751.479.827	116.751.479.827
- Lãi(Lỗ) năm nay				116.751.479.827	116.751.479.827
3. Số giảm trong năm				42.794.187.665	42.794.187.665
- Phân phối lợi nhuận(*)				42.794.187.665	42.794.187.665
4. Số cuối năm	826.502.770.000	1.065.033.362	7.150.700.951	135.059.750.338	969.778.254.651

(*) Phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết số 368/2019/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26/04/2019

VIII.04 - BÁO CÁO BỘ PHẬN

Báo cáo theo lĩnh vực kinh doanh

PHỤ LỤC SỐ 05
 Đơn vị tính: đồng

TT	Năm nay	Kinh doanh và Môi giới BĐS	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	98.709.928.982	159.644.224.521	9.191.351.670	267.545.505.173		267.545.505.173
2	Doanh thu thuần bán hàng cho các bộ phận khác			495.000.000	495.000.000		495.000.000
3	Khấu hao và chi phí phân bổ	54.056.868.920	146.356.600.293	10.737.271.862	211.150.741.075		211.150.741.075
4	Khấu hao và chi phí không phân bổ			8.363.010.867	8.363.010.867		8.363.010.867
5	Tổng cộng chi phí(3+4)	54.056.868.920	146.356.600.293	19.100.282.729	219.513.751.942		219.513.751.942
6	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	44.653.060.062	13.287.624.228	-9.413.931.059	48.526.753.231		48.526.753.231
7	Tổng chi phí đã phát sinh mua sắm TSCĐ không phân bổ						
8	Tài sản bộ phận không phân bổ						1.176.082.051.121
9	Nợ phải trả bộ phận không phân bổ						206.303.796.470

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

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

Năm 2019

Phụ lục số: 06

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	KQKD năm 2019	Số tiền thuê phân bổ theo kỳ cho thuê tính cho năm nay	KQKD 2019 (Nếu tính theo từng kỳ phân bổ)
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	268.040.505.173	1.476.248.844	269.516.754.017
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	0	0	0
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp DV	268.040.505.173	1.476.248.844	269.516.754.017
4. Giá vốn hàng bán	211.220.857.627	1.350.416.282	212.571.273.909
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp DV	56.819.647.546	125.832.562	56.945.480.108
6. Doanh thu hoạt động tài chính	101.534.564.301		101.534.564.301
7. Chi phí tài chính	2.662.715.115		2.662.715.115
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	2.632.600.201	0	2.632.600.201
8. Chi phí bán hàng	278.733.630		278.733.630
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	8.084.277.237		8.084.277.237
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	147.328.485.865	125.832.562	147.454.318.427
11. Thu nhập khác	4.617.338		4.617.338
12. Chi phí khác	941.847.735		941.847.735
13. Lợi nhuận khác	-937.230.397	0	-937.230.397
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	146.391.255.468	125.832.562	146.517.088.030
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	29.639.775.641	25.166.512	29.664.942.153
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại			
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	116.751.479.827	100.666.050	116.852.145.877