CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ THĂNG LONG

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ THĂNG LONG
DN: C=VN, S=Hà Nội, L="Tầng 8, tháp B, tòa nhà Sông Đà, đường Phạm Hùng - Phường Mỹ Đình 1 - Quận Nam Từ Liêm - Hà Nội", O=CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ THĂNG LONG, OU=CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ THĂNG LONG, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ THĂNG LONG, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0101164614
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2026.10.30 23:25:53+07'00'
Foxit PDF Editor Version: 12.1.1

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ THĂNG LONG

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

NỘI DUNG

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO TÀI CHÍNH	
Bảng cân đối kế toán	4 – 5
Báo cáo kết quả kinh doanh	6
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	7
Thuyết minh Báo cáo tài chính	8 – 30

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 0101164614. Đăng ký lần đầu ngày 27 tháng 7 năm 2001 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp. Đăng ký thay đổi lần thứ 33 ngày 05 tháng 06 năm 2026.

Hội đồng Quản trị

Ông Nguyễn Phúc Long	Chủ tịch Hội đồng quản trị
Ông Hồ Ngọc Hải	Ủy viên Hội đồng quản trị
Ông Đặng Văn Giáp	Ủy viên Hội đồng quản trị
Bà Đào Thị Thanh	Ủy viên Hội đồng quản trị
Ông Nguyễn Viết Việt	Ủy viên Hội đồng quản trị
Ông Dương Quang Trung	Ủy viên Hội đồng quản trị

Ban Giám đốc

Ông Hồ Ngọc Hải	Tổng giám đốc
Bà Đào Thị Thanh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Minh Quân	Phó Tổng Giám đốc

Ban Kiểm soát

Ông Vũ Ngọc Anh	Trưởng ban Kiểm soát
Bà Nguyễn Thị Ánh Tuyết	Thành viên Ban Kiểm soát
Bà Trần Thị Thúy Hằng	Thành viên Ban Kiểm soát

Kế toán tài chính

Bà Nguyễn Thị Thanh Hương	Kế toán trưởng
Trụ sở đăng ký	Tầng 8, tháp B Toà nhà Sông Đà, đường Phạm Hùng, Phường 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 của Công ty cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng long("Công ty") phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30/09/2026, kết quả kinh doanh, lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính này, 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 hay không;
- Lập và trình bày các báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và các quy định có liên quan hiện hành;

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

Ban 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 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 96/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 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 đính kèm, báo cáo này đã phản ánh trung và thực hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30/09/2026, kết quả kinh doanh, lưu chuyển tiền tệ 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.

Thay mặt Ban Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ THĂNG LONG
Thanglong Invest Group
MSDN: 0101164614

Đại diện pháp luật
Nguyễn Phúc Long

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

TÀI SẢN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**671.384.035.192**	**776.352.448.630**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	5.1	**95.326.312.467**	**7.982.830.437**
1. Tiền	111		95.326.312.467	7.982.830.437
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**	5.2	**290.197.297.670**	**503.733.491.266**
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123		290.197.297.670	503.733.491.266
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**164.541.657.715**	**143.846.244.490**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	17.963.195.768	74.653.381.867
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	105.532.850.264	56.484.642.836
5. Phải thu ngắn hạn khác	135	5.5	47.313.438.058	18.976.046.162
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	5.6	(6.267.826.375)	(6.267.826.375)
IV. Hàng tồn kho	**140**	5.7	**121.224.092.869**	**120.303.127.960**
1. Hàng tồn kho	141		121.224.092.869	120.303.127.960
VI. Tài sản ngắn hạn khác	**160**		**94.674.471**	**486.754.477**
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	5.8	63.456.277	455.536.283
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	5.15	31.218.194	31.218.194
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**2.286.106.198.800**	**2.287.766.292.338**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**99.315.622.650**	**99.161.422.650**
5. Phải thu dài hạn khác	215	5.5	99.315.622.650	99.161.422.650
II. Tài sản cố định	**220**		**7.795.675.925**	**10.200.058.190**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.9	7.795.675.925	10.200.058.190
- Nguyên giá	*222*		*33.466.105.180*	*33.466.105.180*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*223*		*(25.670.429.255)*	*(23.266.046.990)*
- Nguyên giá	*228*		*305.000.000*	*305.000.000*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*229*		*(305.000.000)*	*(305.000.000)*
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	**260**	5.2	**2.178.191.887.107**	**2.178.203.789.553**
1. Đầu tư vào công ty con	261		2.030.235.153.045	2.030.247.055.491
4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác	264		(52.043.265.938)	(52.043.265.938)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	265		200.000.000.000	200.000.000.000
VII. Tài sản dài hạn khác	**270**		**803.013.118**	**201.021.945**
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	5.8	803.013.118	201.021.945
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**280**		**2.957.490.233.992**	**3.064.118.740.968**

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ THĂNG LONG
Tháp B, tòa nhà Sông Đà, Đường Phạm Hùng, Phường Từ Liêm, Thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

(Tiếp theo)

NGUỒN VỐN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**299.989.081.768**	**455.032.329.657**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**294.266.709.835**	**448.583.843.475**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.11	77.760.825.959	68.796.262.011
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.12	53.905.196.103	20.048.212.149
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	5.13	12.128.164.733	20.682.381.285
5. Phải trả người lao động	315		1.005.795.054	1.565.469.550
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	5.14	567.205.479	1.738.179.777
10. Phải trả ngắn hạn khác	320	5.15	8.141.105.854	2.200.822.716
11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	5.16	134.341.866.408	327.135.965.742
13. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		6.416.550.245	6.416.550.245
II. Nợ dài hạn	**330**		**5.722.371.933**	**6.448.486.182**
1. Phải trả người bán dài hạn	331		45.904.716	-
7. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337		2.366.086.182	2.366.086.182
8. Phải trả dài hạn khác	338		102.781.035	-
9. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339		3.207.600.000	4.082.400.000
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**	5.17	**2.657.501.152.224**	**2.609.086.411.311**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.936.062.050.000	1.936.062.050.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	*411a*		*1.936.062.050.000*	*1.936.062.050.000*
2. Thặng dư vốn	412		15.000.000.000	15.000.000.000
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		(68.520.733)	(75.673.817)
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		7.150.700.951	7.150.700.951
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		1.065.033.362	1.065.033.362
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		698.291.888.644	649.884.300.815
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ	*420a*		*649.884.300.815*	*535.863.769.552*
- LNST chưa phân phối kỳ này	*420b*		*48.407.587.829*	*114.020.531.263*
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**2.957.490.233.992**	**3.064.118.740.968**

Hà Nội, ngày 28 tháng 10 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Đại diện pháp luật
Lê Thị Vân	Nguyễn Thị Thanh Hương	Nguyễn Phúc Long

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
Quý III năm 2026

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	Quý III		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	**67.011.819.402**	**115.211.948.905**	**300.721.991.470**	**631.453.850.172**
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02			-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**10**		**67.011.819.402**	**115.211.948.905**	**300.721.991.470**	**631.453.850.172**
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	39.352.724.447	86.973.827.739	221.684.064.014	509.357.269.171
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**20**		**27.659.094.955**	**28.238.121.166**	**79.037.927.456**	**122.096.581.001**
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21			-	-	-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	6.3	3.080.516.013	7.088.635.117	24964235731	14.618.182.885
8. Chi phí tài chính	23	6.4	2.424.951.684	9.069.446.388	15.807.173.378	21.246.241.579
- Trong đó: Chi phí đi vay	*24*		5.923.692.830	3.800.639.844	15.807.173.378	11.699.757.300
9. Chi phí bán hàng	25	6.5	1.325.419.628	3.463.181.160	6.849.753.136	3.601.933.430
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	6.318.437.669	5.026.252.805	16.872.441.153	20.923.827.917
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	**30**		**20.670.801.987**	**17.767.875.930**	**64.472.795.520**	**90.942.760.960**
12. Thu nhập khác	31	6.6	-	511.073.679	-	526.441.039
13. Chi phí khác	32	6.6	685.918.368	1.651.746.993	2.923.765.062	2.630.573.148
14. Lợi nhuận khác	**40**		**(685.918.368)**	**(1.140.673.314)**	**(2.923.765.062)**	**(2.104.132.109)**
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**50**		**19.984.883.619**	**16.627.202.616**	**61.549.030.458**	**88.838.628.851**
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.7	4.134.160.397	3.938.159.731	13.141.442.629	18.737.304.106
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52			-	-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**60**		**15.850.723.222**	**12.689.042.885**	**48.407.587.829**	**70.101.324.745**

Hà Nội, ngày 28 tháng 10 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Thay mặt Ban Giám đốc
Lê Thị Vân	Nguyễn Thị Thanh Hương	Đại diện pháp luật Nguyễn Phúc Long

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

(Theo phương pháp gián tiếp)

Đơn vị tính: đồng

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này Năm nay	Lũy kế đầu năm đến cuối kỳ này Năm trước
I. Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	**01**	**20.670.801.987**	**88.838.628.851**
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02	2.404.382.265	1.656.081.723
- Các khoản dự phòng	03	-	15.518.844.433
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05	(3.080.516.013)	(14.618.182.885)
- Chi phí đi vay	06	5.923.692.830	11.699.757.300
- Các khoản điều chỉnh khác	07	-	-
3. Lợi nhuận từ HĐKD trước thay đổi vốn lưu động	**08**	**25.918.361.069**	**103.095.129.422**
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	24.904.500.494	(58.018.673.784)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	39.079.035.091	(46.694.028.096)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	167.399.060.422	(221.463.509.948)
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12	(209.911.167)	(851.235.396)
- Chi phí đi vay đã trả	14	(5.923.692.830)	(11.699.757.300)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(25.280.659.937)	(41.738.190.509)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**	**225.886.693.142**	**(277.370.265.611)**
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1.Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	-	(30.912.990.483)
2.Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22	-	-
3.Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(286.300.000.000)	(74.920.000.000)
4.Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	335.853.806.404	103.571.630.178
7.Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	5.571.881.818	3.890.468.953
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**	**55.125.688.222**	**1.629.108.648**
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1.Tiền thu từ đi vay	33	258.080.700.666	369.865.086.741
2.Tiền trả nợ gốc vay	34	(451.749.600.000)	(364.324.686.741)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**	**(193.668.899.334)**	**5.540.400.000**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	**50**	**87.343.482.030**	**(270.200.756.963)**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**	**7.982.830.437**	**277.502.078.874**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	**70**	**95.326.312.467**	**7.301.321.911**

Hà Nội, ngày 28 tháng 10 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Đại diện pháp luật
Lê Thị Vân	Nguyễn Thị Thanh Hương	Nguyễn Phúc Long

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 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 0101164614. Đăng ký lần đầu ngày 27 tháng 7 năm 2001 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà nội cấp. Đăng ký thay đổi lần thứ 33 ngày 05 tháng 06 năm 2026.

1.2 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.

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.

1.3 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

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

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

1.5 Cấu trúc doanh nghiệp

Các công ty con của công ty tính tại thời điểm 30/09/2026

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	94,3%	94,3%	Dịch vụ lưu trú; Bất động sản....
Công ty cổ phần Bất động sản Hoa Anh Đào	Hà Nội	80%	80%	Kinh doanh Bất động sản....
Công ty TNHH Quốc tế TLG	Hungary	100%	100%	Kinh doanh Bất động sản...
Công ty TNHH Sử dụng Bất động sản RE-G	Hungary	100%	100%	Kinh doanh Bất động sản...
Công ty Cổ phần Công nghệ & Thương mại Hàng Hiệu Việt	Hà Nội	51%	51%	Thương mại...

1.6 Tuyên bố về khả năng so sánh

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

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

2.1 Niên độ kế toán bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

2.2 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND)

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1 Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh .

3.2 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.

4. CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

4.1 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 vói 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.

4.2 Các giao dịch bằng ngoại tệ

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

- Tỷ giá giao dịch thực tế;
- Tỷ giá ghi sổ kế toán.

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

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

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

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

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

4.3 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.

4.4 Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

4.4.1 Đầu tư vào công ty con, công ty liên kết

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

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

4.4.2 Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh là chứng khoán do công ty nắm giữ cho mục đích kinh doanh tức là mua để bán lại. Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua cộng các chi phí liên quan trực tiếp. Sau ghi nhận ban đầu, chứng khoán được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh. Dự phòng được lập khi giá thị trường của chứng khoán kinh doanh thấp hơn giá trị ghi sổ. Sau khi khoản dự phòng này được lập, nếu giá trị thị trường của chứng

khoản kinh doanh tăng lên thì khoản dự phòng sẽ được hoàn nhập. Khoản dự phòng được hoàn nhập trong phạm vi không làm giá trị ghi sổ của các chứng khoán hiện có vượt quá giá trị ghi sổ khi giả định không có khoản dự phòng nào được ghi nhận.

4.4.3 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.

4.4.4 Các khoản cho vay

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

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

4.4.5 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

4.5 Nguyên tắc kế toán Nợ phải thu

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

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

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

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

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho từng khoản phải thu khó đòi căn cứ theo quy định tại Thông tư số 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.

4.6 Nguyên tắc kế toán Hàng tồn kho

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

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp trung bình.

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.

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

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn luỹ 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.

4.8 Nguyên tắc kế toán các khoản Chi phí chờ phân bổ

Các chi phí chờ phân bổ chỉ liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh năm tài chính hiện tại được ghi nhận là chi phí chờ phân bổ 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 chờ phân bổ 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 chờ phân bổ 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.

4.9 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 tổn thất có khả năng chắc chắn xảy ra, kế toán ghi nhận ngay một khoản phải trả theo nguyên tắc thận trọng.

4.10 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.

4.11 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.

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

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;

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

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

- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

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

+ Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và doanh nghiệp cho thuê không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức;

+ Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản;

+ Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê;

+ Doanh nghiệp cho thuê phải ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.

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

+ Chênh lệch về doanh thu và lợi nhuận nếu ghi nhận theo phương pháp phân bổ dần theo thời gian cho thuê;

+ Ảnh hưởng của việc ghi nhận doanh thu trong kỳ đối với khả năng tạo tiền, rủi ro trong việc suy giảm doanh thu, lợi nhuận của các kỳ trong tương lai.

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Thu nhập khác

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

- Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý TSCĐ;

- Thu nhập từ nghiệp vụ bán và thuê lại tài sản;

- Các khoản thuế phải nộp khi bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ nhưng sau đó được giảm, được hoàn (thuế xuất khẩu được hoàn, thuế GTGT, TTĐB, BVMT phải nộp nhưng sau đó được giảm);

- Thu tiền bồi thường của bên thứ ba để bù đắp cho tài sản bị tổn thất (ví dụ thu tiền bảo hiểm được bồi thường, tiền đền bù di dời cơ sở kinh doanh và các khoản có tính chất tương tự);

- Thu tiền được phạt do khách hàng vi phạm hợp đồng;

- Các khoản thu nhập khác ngoài các khoản nêu trên.

4.13 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 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.

4.14 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.

4.15 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...)

4.16 Nguyên tắc kế toán Các khoản thuế

Chi phí thuế Thu nhập doanh nghiệp hiện hành được xác định trên cở 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

Các khoản tiền và tương đương tiền doanh nghiệp đang nắm giữ nhưng không bị hạn chế sử dụng

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Tiền mặt tại quỹ	32.376.385.675	7.457.783.412
Tiền gửi không kỳ hạn	62.949.926.792	525.047.025
Tổng	**95.326.312.467**	**7.982.830.437**

5.2 Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/09/2026 (VND)			01/01/2026 (VND)		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
Ngắn hạn	**290.197.297.670**	**290.197.297.670**	-	**503.733.491.266**	**503.733.491.266**	-
- Tiền gửi có kỳ hạn	275.000.000.000	275.000.000.000		438.000.000.000	438.000.000.000	
- Trái phiếu	-	-		-	-	
- Cho vay	8.326.720.100	8.326.720.100	-	51.246.720.100	51.246.720.100	-
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Hoa Anh Đào		-		42.920.000.000	42.920.000.000	
Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Nông Nghiệp Hà Nội	6.000.000.000	6.000.000.000		6.000.000.000	6.000.000.000	
Công ty TNHH Kỹ thuật Xây dựng Hà Nội	826.720.100	826.720.100		826.720.100	826.720.100	
Công ty Cổ phần Đầu tư thời báo chứng khoán Việt Nam	500.000.000	500.000.000		500.000.000	500.000.000	
Phạm Quang Tiến	1.000.000.000	1.000.000.000		1.000.000.000	1.000.000.000	
- Lãi cho vay						
- Lãi dự thu của tiền gửi, tiền cho vay, trái phiếu (v)	6.870.577.570	6.870.577.570		14.486.771.166	14.486.771.166	
Dài hạn	**200.000.000.000**	**200.000.000.000**	-	**200.000.000.000**	**200.000.000.000**	-
- Tiền gửi có kỳ hạn	-	-		-	-	
- Trái phiếu	200.000.000.000	200.000.000.000		200.000.000.000	200.000.000.000	-
		-		-	-	
		-			-	
		-			-	
- Lãi dự thu của tiền gửi, tiền cho vay, trái phiếu (v)						
Tổng	**490.197.297.670**	**490.197.297.670**	-	**703.733.491.266**	**703.733.491.266**	-

	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
	VND	*VND*	*VND*	*VND*	*VND*	*VND*
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín	*11.029.041.096*	*7.420.273.972*		*81.095.890*	*81.095.890*	
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Đống Đa	*7.275.616.438*	*7.275.616.438*		*5.150.136.988*	*5.150.136.988*	
Công ty CP Bất động sản Hoa Anh Đào		-		*1.615.963.560*	*1.615.963.560*	
Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Nông nghiệp Hà Nội	*2.595.945.201*	*2.595.945.201*		*2.357.917.804*	*2.357.917.804*	
Các khoản khác	*199.015.931*	*199.015.931*				
	21.099.618.666	**17.490.851.542**		**9.205.114.242**	**9.205.114.242**	

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

5.3 Các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Tiếp theo)

	Tỷ lệ		30/09/2026 (VND)			01/01/2026 (VND)		
	Vốn nắm giữ	Quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
Đầu tư vào công ty con			**2.030.235.153.045**	**2.030.235.153.045**	**(52.043.265.938)**	**2.030.247.055.491**	**2.030.247.055.491**	**(52.043.265.938)**
Công ty Cổ phần Đầu tư Thăng Long Phú Thọ	94,3%	94,3%	1.132.080.000.000	1.132.080.000.000		1.132.080.000.000	1.132.080.000.000	
Công ty Cổ phần Bất động sản Hoa Anh Đào	80%	80%	840.000.000.000	840.000.000.000	(51.803.507.541)	840.000.000.000	840.000.000.000	(51.803.507.541)
Công ty Cổ phần Công nghệ & Thương mại Hàng hiệu Việt	51%	51%	5.100.000.000	5.100.000.000	(239.758.397)	5.100.000.000	5.100.000.000	(239.758.397)
Công ty TNHH Quốc tế TLG	100%	100%	240.705.000	240.705.000		240.759.000	240.759.000	
Công ty TNHH Sử dụng Bất động sản RE-G	100%	100%	52.814.448.045	52.814.448.045		52.826.296.491	52.826.296.491	
Đầu tư vào công ty liên kết			-	-	-	-	-	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác			-	-	-	-	-	-
Tổng			**2.030.235.153.045**	**2.030.235.153.045**	**(52.043.265.938)**	**2.030.247.055.491**	**2.030.247.055.491**	**(52.043.265.938)**

(i) Tại ngày lập Báo cáo tài chính riêng, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư để thuyết minh trong Báo cáo tài chính riêng do không có giá niêm yết trên thị trường và Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về việc sử dụng các kỹ thuật định giá trong việc xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

5.4 Phải thu khách hàng ngắn hạn

	30/09/2026 VND		01/01/2026 VND	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Công ty Cổ phần Thương mại Sản xuất và Đầu tư Hà Thành			60.144.611.927	
Công ty Cổ phần Đầu tư Thăng Long Phú Thọ	9.126.144.920		6.569.281.489	-
Các khách hàng khác	8.837.050.848		7.939.488.451	
Tổng	**17.963.195.768**		**74.653.381.867**	
Trong đó:				
Phải thu khách hàng là các bên liên quan (Chi tiết tại thuyết minh số 7.1)	**9.126.144.920**		**6.722.281.489**	

5.5 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	30/09/2026 VND		01/01/2026 VND	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Công ty TNHH Tuấn toàn Thanh Thủy	1.651.257.393		375.911.637	
Công ty CP Dây cáp Điện HDE Việt nam	500.000.000		12.200.000.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư HDE Holdings	68.312.342.318		15.298.629.191	
Các nhà cung cấp khác	35.069.250.553		28.610.102.008	
Tổng	**105.532.850.264**		**56.484.642.836**	
Trong đó:				
Trả trước cho người bán là các bên liên quan (Chi tiết tại thuyết minh số 7.1)	-		-	

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

6 Các khoản phải thu khác

	30/09/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
Ngắn hạn	**47.313.438.058**	-	**18.976.046.162**	-
- Phải thu tạm ứng	725.687.300	-	309.947.554	-
Phải thu về tiền hợp tác đầu tư	44.104.722.439		16.143.989.279	
Công ty CP Đầu tư Thăng Long Phú Thọ	*44.104.722.439*		*16.143.989.279*	
Các khoản khác	2.483.028.319		*2.522.109.329*	
Dài hạn	**99.315.622.650**	-	**99.161.422.650**	-
- Cầm cố, ký quỹ, ký cược dài hạn	5.310.334.000	-	5.307.334.000	-
Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Nông nghiệp Hà Nội	32.000.000.000		32.000.000.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư Thăng Long Phú Thọ	58.000.000.000		58.000.000.000	
Công ty Cổ phần Tư vấn Handic - Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội	3.340.461.000		3.340.461.000	
Công ty TNHH Kỹ thuật Xây dựng Hà Nội	513.627.650		513.627.650	
- Phải thu khác	151.200.000		-	
Tổng	**146.629.060.708**	-	**118.137.468.812**	-
Trong đó:				
Số dư các khoản phải thu khác với bên LQ	**58.000.000.000**		**58.000.000.000**	
(Chi tiết tại thuyết minh số 7.1)				

7 Nợ xấu

	30/09/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi
Công ty Cổ phần Tư vấn - Xây dựng Hoàng Hùng	2.752.435.000	-	2.752.435.000	-
Công ty Cổ phần Bi-Me Thăng Long	3.999.167.524	1.199.750.258	3.999.167.524	1.199.750.258
Công ty TNHH T.A.H.I Việt Nam	1.022.820.156	306.846.047	1.022.820.156	306.846.047
Tổng	**7.774.422.680**	**1.506.596.305**	**7.774.422.680**	**1.506.596.305**

8 Hàng tồn kho

	30/09/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	637.798.119	-	637.798.119	-
Chi phí SXKD dở dang	99.738.189.163	-	107.312.869.057	-
Hàng hoá	20.848.105.587	-	12.352.460.784	-
Hàng hóa bất động sản (*)	*12.352.460.784*	-	*12.352.460.784*	-
Háng hóa khác	*8.495.644.803*	-		-
Hàng gửi bán	-	-	-	-
Hàng hoá, nguyên liệu kho bảo thuế	-	-	-	-
Tổng	**121.224.092.869**	-	**120.303.127.960**	-

Ngắn hạn		**63.456.277**	**455.536.283**
- Công cụ dụng cụ phân bổ		63.456.277	33.958.510
- Chi phí chờ phân bổ khác			421.577.773
Dài hạn		**803.013.118**	**201.021.945**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

- Công cụ dụng cụ phân bổ	194.289.634	38.536.726
- Chi phí chờ phân bổ khác	608.723.484	162.485.219
Tổng	**866.469.395**	**656.558.228**

9 Tăng giảm tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng
NGUYÊN GIÁ				
Số dư tại ngày 01/01/2026	-	**32.801.658.589**	**664.446.591**	**33.466.105.180**
Số dư tại ngày 30/09/2026	-	**32.801.658.589**	**664.446.591**	**33.466.105.180**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư tại ngày 01/01/2026		**22.724.452.829**	**541.594.161**	**23.266.046.990**
Khấu hao trong năm	-	2.370.752.640	33.629.625	2.404.382.265
Số dư tại ngày 30/09/2026	-	**25.095.205.469**	**575.223.786**	**25.670.429.255**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Số dư tại ngày 01/01/2026	-	**10.077.205.760**	**122.852.430**	**10.200.058.190**
Số dư tại ngày 30/09/2026	-	**7.706.453.120**	**89.222.805**	**7.795.675.925**

10 Tăng giảm tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

	Quyền SD đất	Bằng phát minh sáng chế	Phần mềm	Tổng
NGUYÊN GIÁ				
Số dư tại ngày 01/01/2026	-	**305.000.000**		**305.000.000**
Số dư tại ngày 30/09/2026	-	**305.000.000**	-	**305.000.000**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư tại ngày 01/01/2026	-	**305.000.000**		**305.000.000**
Số dư tại ngày 30/09/2026	-	**305.000.000**	-	**305.000.000**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Số dư tại ngày 01/01/2026	-	-	-	-
Số dư tại ngày 30/09/2026	-	-	-	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

5.6 Phải trả người bán ngắn hạn

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Công ty CP Tư vấn Xây dựng và Thương mại Thành An	7.476.072.392	7.476.072.392
Công ty CP Á Long	18.300.823.223	1.465.750.022
Các nhà cung cấp khác	51.983.930.344	47.138.830.816
Tổng	**77.760.825.959**	**56.080.653.230**
Trong đó:		
Phải trả người bán là các bên liên quan (Chi tiết tại thuyết minh số 7.1)	-	-

5.7 Người mua trả trước ngắn hạn

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Công ty Cổ phần Mbland invest	20.000.000.000	20.000.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại sản xuất và đầu tư Hà Thành	33.895.269.925	-
Các khách hàng khác	9.926.178	48.212.149
Tổng	**53.905.196.103**	**20.048.212.149**
Người mua trả trước là các bên liên quan (Chi tiết tại thuyết minh số 7.1)	**44.104.722.439**	**16.143.989.279**

5.8 Thuế và các khoản phải thu, phải nộp Nhà nước

Đơn vị tính: VND

	01/01/2026	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	00/01/1900
Phải nộp	**20.682.381.285**	**37.618.045.315**	**46.727.041.949**	**12.128.164.733**
Ngắn hạn	**20.682.381.285**	**37.618.045.315**	**46.727.041.949**	**12.128.164.733**
Thuế giá trị gia tăng	371.192.762	24.038.331.022	21.218.762.160	3.190.761.624
Thuế thu nhập doanh nghiệp	20.256.764.067	13.141.442.629	25.280.659.937	8.117.546.759
Thuế thu nhập cá nhân	54.424.456	438.271.664	227.619.852	265.076.268
Thuế bảo vệ MT và các loại thuế khác	-	554.780.082		554.780.082
Dài hạn				
Phải thu	**31.218.194**	*0*	-	**31.218.194**
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp	31.218.194			31.218.194

5.9 Chi phí phải trả

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn	**567.205.479**	**1.738.179.777**
Chi phí lãi vay phải trả	117.205.479	1.378.179.777
Chi phí thuê văn phòng		
Chi phí phải trả khác	450.000.000	360.000.000
Dài hạn	-	-
Tổng	**567.205.479**	**1.738.179.777**

5.10 Phải trả khác

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Ngắn hạn	**8.141.105.854**	**2.200.822.716**
Bảo hiểm xã hội	(19.353.102)	9.124.719
Bảo hiểm y tế	34.334.941	27.308.309
Bảo hiểm thất nghiệp	15.004.819	4.338.966
Các khoản phải trả khác	8.111.119.196	2.160.050.722
Dài hạn	**102.781.035**	**-**
Phải trả dài hạn khác	102.781.035	-
Tổng	**8.243.886.889**	**2.200.822.716**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

5.11 Vay và nợ thuê tài chính

	30/09/2026 (VND)	Trong năm				01/01/2026 (VND)
		Tăng	Tăng do chuyển đổi BCTC	Giảm	Giảm do chuyển đổi BCTC	
Vay ngắn hạn	**76.090.109.313**	**256.090.109.313**	**-**	**450.000.000.000**	**-**	**270.000.000.000**
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thái Hà	3.520.080.947	3.520.080.947				
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thường Tín	-	200.000.000.000		400.000.000.000		200.000.000.000
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (VP Bank) - Trung Hòa - Nhân chinh	32.570.028.366	32.570.028.366				
Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Đống Đa	20.000.000.000			30.000.000.000		50.000.000.000
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thường Tín	20.000.000.000	20.000.000.000		20.000.000.000		20.000.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả	**58.251.757.095**	**874.800.000**	**1.115.791.353**	**874.800.000**	**-**	**57.135.965.742**
Bà Nguyễn Thị Thu Thùy	57.085.357.095		1.115.791.353			55.969.565.742
Ngân hàng TMCP Công thương VN - Chi nhánh Đống Đa	1.166.400.000	*874.800.000*		*874.800.000*		1.166.400.000
Vay dài hạn	**3.207.600.000**	**-**	**-**	**874.800.000**	**-**	**4.082.400.000**
Ngân hàng TMCP Công thương VN - Chi nhánh Đống Đa	3.207.600.000			*874.800.000*		**4.082.400.000**
Tổng	**137.549.466.408**	**256.964.909.313**	**1.115.791.353**	**451.749.600.000**	**-**	**331.218.365.742**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

5.12 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)

a. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	30/09/2026 (VND)	01/01/2026 (VND)
Ông Nguyễn Phúc Long	381.100.930.000	381.100.930.000
Ông Nguyễn Văn Nghĩa	94.680.330.000	208.627.850.000
Ông Park Jin Ku	176.702.940.000	176.702.940.000
Cổ đông khác	1.283.577.850.000	1.169.630.330.000
Tổng	**1.936.062.050.000**	**1.936.062.050.000**

b. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận:

	Năm 2026 VND	Năm 2025 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	1.936.062.050.000	1.936.062.050.000
+ Vốn góp tăng trong năm	-	-
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	1.936.062.050.000	1.936.062.050.000
Cổ tức:	-	-

c. Cổ phiếu

	30/09/2026 Cổ phiếu	01/01/2026 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	**193.606.205**	**193.606.205**
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	**193.606.205**	**193.606.205**
Cổ phiếu phổ thông	193.606.205	193.606.205
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Cổ phiếu phổ thông	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	**193.606.205**	**193.606.205**
Cổ phiếu phổ thông	193.606.205	193.606.205

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/cổ phiếu

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

6.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu bán hàng hóa	26.976.313.590	83.092.500.387
Doanh thu cung cấp dịch vụ	18.635.505.812	
Doanh thu kinh doanh bất động sản		11.519.448.518
Lợi nhuận từ hợp tác đầu tư	21.400.000.000	20.600.000.000
Tổng	**67.011.819.402**	**115.211.948.905**
Doanh thu với các bên liên quan (Chi tiết tại thuyết minh số 7.1)	**5.480.662.364**	**8.485.035.106**

6.2 Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Giá vốn hàng bán	25.427.886.320	77.711.284.354
Giá vốn dịch vụ	13.924.838.127	
Giá vốn kinh doanh bất động sản	-	9.262.543.385
Tổng	**39.352.724.447**	**86.973.827.739**

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi tiền gửi, trái phiếu, tiền cho vay	3.080.516.013	7.088.635.117
Tổng	**3.080.516.013**	**7.088.635.117**

6.4 Chi phí tài chính

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí đi vay	5.923.692.830	4.829.306.765
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	(3.498.741.146)	4.240.139.623
Tổng	**2.424.951.684**	**9.069.446.388**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG (Tiếp theo)

6.5 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	**19.984.883.619**	**16.627.202.616**
Thuế tính theo thuế suất thuế TNDN hiện hành		
Điều chỉnh	**685.918.368**	**1.618.508.740**
Các khoản chi phí không được trừ	685.918.368	1.618.508.740
Thay đổi trong dự phòng phải thu khó đòi	-	-
Thay đổi dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-
Lỗ/(Lãi) chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	-	-
Thu nhập không chịu thuế (do đã tính vào năm trước)	-	-
Cổ tức nhận được của công ty con	-	
Chi phí liên quan đến doanh thu chưa thực hiện tính vào thu nhập chịu thuế	-	-
Lợi nhuận/(lỗ) điều chỉnh trước thuế chưa trừ lỗ năm trước	**20.670.801.987**	**18.245.711.356**
Lỗ năm trước chuyển sang	-	-
Thu nhập tính thuế TNDN	**20.670.801.987**	**18.245.711.356**
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu (thừa) năm trước	-	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành	4.134.160.397	3.938.159.731
Chi phí thuế TNDN hoãn lại (*)	-	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành	**4.134.160.397**	**3.938.159.731**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026

7. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP THEO)

7.1 Thông tin về các bên liên quan

Danh sách các bên liên quan có giao dịch và số dư chủ yếu trong năm

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Đầu tư Thăng Long Phú Thọ	Công ty con
Công ty TNHH Quốc tế TLG	Công ty con
Công ty TNHH Sử dụng Bất động sản RE-G	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản Hoa Anh Đào	Công ty con
Công ty CP Công nghệ & Thương mại Hàng hiệu Việt	Công ty con
Chi nhánh Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long - Chi nhánh	Chi nhánh
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản và Năng lượng tái tạo Việt Nam	Công ty liên kết (đến ngày 04/09/2026)
Công ty Cổ phần Quốc tế TIG Global	Công ty liên kết (đến ngày 04/09/2026)
Công ty Cổ phần phân phối HDE	Công ty liên kết (đến ngày 04/09/2026)
Công ty Cổ phần Sản xuất và Xuất Nhập Khẩu Hà Nội	Công ty liên kết (đến ngày 04/09/2026)
Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch và Thương mại Cửa Tùng	Người đại diện là vợ Chủ tịch HĐQT
Công ty TNHH Bất động sản Cavaland	Chủ tịch HĐQT là cổ đông của Công ty
Công ty CP Chứng khoán Đầu tư Tài chính Việt Nam	Chung thành viên HĐQT
Bà Hồ Thanh Hương	Vợ Chủ tịch HĐQT

a. Thu nhập của Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc, Kế toán trưởng

Thù lao trả cho các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc, Ban kiểm soát và Kế toán trưởng của Công ty phát sinh trong năm, chi tiết như sau:

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Tiền lương và phụ cấp	442.198.980	475.240.000
Tổng	**442.198.980**	**475.240.000**

b. Giao dịch với bên liên quan

Các bên có liên quan	Mối quan hệ	Nội dung	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Bán hàng và cung cấp dịch vụ				
Công ty Cổ phần Đầu tư Thăng Long Phú Thọ	Công ty con			
		Phí môi giới	5.375.662.364	8.380.035.106
		Cung cấp dịch vụ công nghệ thông tin	30.000.000	30.000.000
		Cung cấp dịch vụ thuê xe	75.000.000	75.000.000
Tổng			**5.480.662.364**	**8.485.035.106**

Các bên có liên quan	Mối quan hệ	Nội dung	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu tài chính				
Công ty Cổ phần Đầu tư Thăng Long Phú Thọ	Công ty con	Lãi cố định trên hợp đồng hợp tác đầu tư	1.465.446.575	867.452.055
		Lợi nhuận hợp tác	21.400.000.000	20.600.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Hoa Anh Đào	Công ty con	Lãi cho vay	1.327.892.055	922.349.588
Công ty CP Đầu tư Thời báo Chứng khoán Việt Nam		Lãi cho vay	22.315.068	

Các bên có liên quan	Mối quan hệ	Nội dung	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Các giao dịch khác				
Công ty Cổ phần Đầu tư Thăng Long Phú Thọ		Thu tiền lãi cho vay	960.000.000	
		Chuyển tiền cho vay	2.500.000.000	

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026

7. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP THEO)

Công ty Cổ phần Bất động sản Hoa Anh Đào	Thu tiền lãi cho vay	4.611.881.818
	Chuyển tiền cho vay	62.750.000.000
	Thu nợ gốc vay	105.670.000.000
	Thu khác	1.718.118.182

c. Số dư với các bên liên quan

Các bên có liên quan	Mối quan hệ		30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Phải thu khách hàng			**9.126.144.920**	**6.722.281.489**
Công ty Cổ phần Đầu tư Thăng Long Phú Thọ	Công ty con	Phải thu tiền môi giới, cho thuê xe	9.126.144.920	6.569.281.489
Công ty CP phân phối HDE		Phải thu tiền cho thuê kho		54.000.000
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản và Năng lượng tái tạo Việt Nam		Phải thu tiền cho thuê xe		99.000.000

Các bên có liên quan	Mối quan hệ		30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Phải thu ngắn hạn khác			**44.104.722.439**	**16.143.989.279**
Công ty Cổ phần Đầu tư Thăng Long Phú Thọ		Phải thu về tiền lợi nhuận hợp tác	44.104.722.439	16.143.989.279
			-	-
			-	-

Các bên có liên quan	Mối quan hệ		30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Phải thu khác dài hạn			**58.000.000.000**	**58.000.000.000**
Công ty Cổ phần Đầu tư Thăng Long Phú Thọ	Công ty con		58.000.000.000	58.000.000.000

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn			30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Cho vay				
Công ty Cổ phần Bất động sản Hoa Anh Đào	Công ty con	Cho vay		42.920.000.000
Lãi phải thu về cho vay				
Công ty Cổ phần Bất động sản Hoa Anh Đào		Lãi cho vay		1.615.963.560

Các bên có liên quan	Mối quan hệ		30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Phải trả ngắn hạn khác			**1.718.118.182**	**-**
Công ty Cổ phần Bất động sản Hoa Anh Đào			1.718.118.182	

7.2 Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026

7. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP THEO)

Không có các sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc niên độ có ảnh hưởng trọng yếu hoặc có thể gây ảnh hưởng trọng yếu đến hoạt động của Công ty và kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty trong các kỳ sau ngày kết thúc năm tài chính.

7.3 Thông tin so sánh

Thông tin so sánh trên Báo cáo tình hình tài chính riêng là số liệu trên Bảng cân đối kế toán riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và định giá Quốc tế, trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng Quý III năm 2026 là do đơn vị tự lập.

Hà Nội, ngày 28 tháng 10 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Đại diện pháp luật
Lê Thị Vân	Nguyễn Thị Thanh Hương	Nguyễn Phúc Long