

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

**Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2020**

**NỘI DUNG**

	<b>Trang</b>
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO TÀI CHÍNH	
Bảng cân đối kế toán	4 - 7
Báo cáo kết quả kinh doanh	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	9
Thuyết minh Báo cáo tài chính	10 - 35

**BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC**

**THÔNG TIN CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long hoạt động theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh số 010300446 ngày 27 tháng 7 năm 2001 và đăng ký thay đổi lần thứ 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 Hồ Ngọc Hải	Ủy viên Hội đồng quản trị	bổ nhiệm ngày 29/06/2020
Ông Trần Xuân Đại Thắng	Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị	miễn nhiệm ngày 29/06/2020
Bà Đào Thị Thanh	Ủy viên Hội đồng quản trị	bổ nhiệm ngày 29/06/2020
Bà Hồ Thị Thanh Hương	Ủy viên Hội đồng quản trị	miễn nhiệm ngày 29/06/2020
Ông Nguyễn Việt Việt	Ủy viên Hội đồng quản trị	

**Ban Giám đốc**

Ông Nguyễn Phúc Long	Tổng Giám đốc	miễn nhiệm từ ngày 01/07/2020
Ông Hồ Ngọc Hải	Quyền Tổng giám đốc	bổ nhiệm từ ngày 01/07/2020
Bà Phạm Công Phong	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm từ ngày 01/07/2020
Bà Đào Thị Thanh	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 1/07/2020
Ông Nguyễn Minh Quân	Phó Tổng Giám đốc	

**Ban Kiểm soát**

Ông Trần Hải Văn	Trưởng Ban Kiểm soát	miễn nhiệm ngày 29/06/2020
Bà Nguyễn Thị Kim Oanh	Trưởng ban Kiểm soát	bổ nhiệm ngày 02/07/2020
Bà Hồ Thị Thu Hà	Thành viên Ban Kiểm soát	
Ông Trần Xuân Đại Thắng	Thành viên Ban Kiểm soát	bổ nhiệm ngày 29/06/2020
Bà Phạm Thị Hồng Nhung	Thành viên Ban Kiểm soát	miễn nhiệm ngày 29/06/2020

**Trụ sở đăng ký** Tầng 8, tháp B Toà nhà Sông Đà, đường Phạm Hùng, phường Mỹ Đình 1, quận Nam Từ Liêm, TP Hà Nội

**TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính 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 30/09/2020, 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;

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

Tầng 8, tháp B Toà nhà Sông Đà, P. Mỹ Đình 1, Q. Nam Từ Liêm, Hà Nội

- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức c
- 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 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 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 30/09/2020, 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

Đại diện pháp luật  
Nguyễn Phúc Long  
Hà Nội, ngày 20 tháng 10 năm 2020

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2020

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Đơn vị tính: đồng	
			Số cuối kỳ	Số đầu năm
100	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		268.281.496.394	207.301.174.130
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	V.01a	62.902.460.691	73.304.667.404
111	1. Tiền		62.902.460.691	73.304.667.404
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	V.01b	15.000.000.000	
121	1. Chứng khoán kinh doanh		15.000.000.000	
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		137.338.202.280	89.432.117.734
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	V.02	54.532.120.581	83.433.690.972
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	V.03	41.919.507.370	1.439.768.209
133	3. Phải thu nội bộ ngắn hạn		-	
134	4. Phải thu theo tiến độ HĐXD		-	
135	5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	V.04	122.925.255	122.925.255
136	6. Các khoản phải thu ngắn hạn khác	V.05	40.763.649.074	4.435.733.298
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	52.878.045.548	44.449.442.892
141	1. Hàng tồn kho		52.878.045.548	44.449.442.892
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho ( * )		-	
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		162.787.875	114.946.100
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	V.07	162.787.875	114.946.100
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		-	
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>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		971.972.696.592	968.780.876.991
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		142.069.906.144	139.892.906.144
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 30 tháng 9 năm 2020

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Đơn vị tính: đồng	
			Số cuối kỳ	Số đầu năm
215	5. Phải thu về cho vay dài hạn	V.04	13.736.066.687	11.396.066.687
216	6. Phải thu dài hạn khác	V.05	125.951.655.457	126.114.655.457
219	7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)		-	
220	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>3.973.937.632</b>	<b>5.061.510.636</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	V.08	3.973.937.632	5.061.510.636
222	- Nguyên giá		16.444.013.073	16.444.013.073
223	- Giá trị hao mòn lũy kế(*)		(12.470.075.441)	(11.382.502.437)
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	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
231	- Nguyên giá		-	
232	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		-	
240	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	V.10	<b>43.023.319.616</b>	<b>40.709.095.165</b>
241	1. Chi phí SXKD dở dang dài hạn		43.023.319.616	40.709.095.165
242	2. Chi phí Xây dựng cơ bản dở dang		-	
250	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	V.11	<b>782.680.976.852</b>	<b>782.680.976.852</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con		273.500.000.000	273.500.000.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh		464.558.400.000	464.558.400.000
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		44.733.779.231	44.733.779.231
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn ( * )		(111.202.379)	(111.202.379)
255	5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	
260	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>224.556.348</b>	<b>436.388.194</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	V.07	224.556.348	436.388.194
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		-	
263	3. Thiết bị vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn		-	
268	4. Tài sản dài hạn khác		-	
270	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>1.240.254.192.986</b>	<b>1.176.082.051.121</b>

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2020

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Đơn vị tính: đồng	
			Số cuối kỳ	Số đầu năm
300	<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>239.510.558.517</b>	<b>206.303.796.470</b>
310	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>215.066.224.384</b>	<b>192.421.002.515</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	V.12	40.712.935.634	18.568.392.278
312	2. Người mua trả trước ngắn hạn	V.13	74.123.397.842	62.915.569.122
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	V.14	38.813.168.121	33.956.349.936
314	4. Phải trả công nhân viên		387.809.711	612.530.524
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	V.15	144.600.000	489.757.159
316	6. Phải trả nội bộ ngắn hạn		-	
317	7. Phải trả theo kế hoạch tiến độ HĐXD		-	
318	8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		-	
319	9. Phải trả ngắn hạn khác	V.16	14.368.254.831	15.373.968.551
320	10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	V.17	40.000.000.000	53.858.980.000
321	11. Dự phòng phải trả ngắn hạn		-	
322	12. Quỹ Khen thưởng phúc lợi		6.516.058.245	6.645.454.945
323	13. Quỹ Bình ổn giá			
324	14. Giao dịch mua bán lại Trái phiếu CP			
330	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>24.444.334.133</b>	<b>13.882.793.955</b>
331	1. Phải trả dài hạn người bán	V.12	1.349.311.948	1.349.311.948
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	13.063.563.863	2.366.086.182
337	7. Phải trả dài hạn khác		-	
338	8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	V.17	10.031.458.322	10.167.395.825
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 30 tháng 9 năm 2020

Đơn vị tính: đồng

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
400	<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		1.000.743.634.469	969.778.254.651
410	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	V.19	1.000.743.634.469	969.778.254.651
411	1. Vốn góp của Chủ sở hữu		826.502.770.000	826.502.770.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		826.502.770.000	826.502.770.000
411b	Cổ phiếu ưu đãi		-	-
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		-	-
413	3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu		-	-
414	4. Vốn khác của chủ sở hữu		-	-
415	5. Cổ phiếu quỹ ( * )		-	-
416	6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản		-	-
417	7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái		-	-
418	8. Quỹ đầu tư phát triển		7.150.700.951	7.150.700.951
419	9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp 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		166.025.130.156	135.059.750.338
421a	LNST chưa p/phối lũy kế đến cuối kỳ trước		135.059.750.338	18.308.270.511
421b	LNST chưa phân phối kỳ này		30.965.379.818	116.751.479.827
422	12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản		-	-
430	<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>		-	-
431	1. Nguồn kinh phí		-	-
432	2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ		-	-
440	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>1.240.254.192.986</b>	<b>1.176.082.051.121</b>

Nguyễn Thị Mỹ  
 Người lập biểu

TP Hà Nội, ngày 20 tháng 10 năm 2020

Vũ Huyền Trâm  
 Kế toán trưởng



Nguyễn Phúc Long  
 Đại diện Pháp luật  
 Chủ tịch HĐQT



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

Tầng 8, tháp B, tòa nhà Sông Đà, đường Phạm Hùng, P Mỹ Đình 1, Q Nam Từ Liêm, TP HN

Báo cáo tài chính riêng  
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2020

**BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH RIÊNG**  
QUÝ 3 NĂM 2020

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 3		Lũy kế đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	19	44.545.368.472,00	58.182.844.831	158.382.960.730	177.621.802.889
2. Các khoản giảm trừ	02	20				
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	21	44.545.368.472,00	58.182.844.831	158.382.960.730	177.621.802.889
4. Giá vốn hàng bán	11	22	40.588.435.312,00	43.222.798.313	144.189.885.954	145.067.439.228
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		3.956.933.160,00	14.960.046.518	14.193.074.776	32.554.363.661
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	23	1.327.746.468,00	11.233.066.792	32.838.209.536	44.074.727.234
7. Chi phí tài chính	22	24	520.936.891,00	680.161.249	2.246.175.199	1.669.675.859
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		520.936.891,00	680.161.249	2.246.175.199	1.669.675.859
8. Chi phí bán hàng	25	25a	36.189.630,00	34.698.786	93.703.930	242.984.144
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	25b	2.114.865.805,00	1.831.072.509	5.177.711.028	5.834.430.340
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		2.612.687.302,00	23.647.180.766	39.513.694.155	68.882.000.552
11. Thu nhập khác	31	26	9.617.698,00	-	9.622.015	22.912.454
12. Chi phí khác	32	27	493.293.685,00	-	523.511.868	288.816.757
13. Lợi nhuận khác	40		(483.675.987,00)	-	(513.889.853)	(265.904.303)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		2.129.011.315,00	23.647.180.766	38.999.804.302	68.616.096.249
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	28	574.114.750,00	4.772.489.903	8.034.424.484	13.908.981.858
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		1.554.896.565,00	18.874.690.863	30.965.379.818	54.712.114.391

*(Handwritten signature)*

Nguyễn Thị Mỹ  
Người lập biểu

Hà Nội, ngày 20 tháng 07 năm 2020



Vũ Huyền Trâm  
Kế toán trưởng

Nguyễn Phúc Long  
Chủ tịch HĐQT  
Đại diện Pháp luật

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG**  
**QUÝ 3 NĂM 2020**

(Theo phương pháp gián tiếp)

		<i>Đơn vị tính: đồng</i>	
Mã số	Chi tiêu	TM	
			Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm nay
			Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
01	<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>		38.999.804.302
	<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>		(29.109.431.465)
02	- Khấu hao TSCĐ và BĐS đầu tư		1.087.573.004
03	- Các khoản dự phòng		-
05	- (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư		(32.443.179.668)
06	- Chi phí lãi vay		2.246.175.199
08	<b>3. Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		9.890.372.837
09	- (Tăng)/giảm các khoản phải thu		21.773.828.979
10	- (Tăng)/giảm hàng tồn kho		(10.742.827.107)
11	- Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)		44.796.026.624
12	- (Tăng)/giảm chi phí trả trước		163.990.071
14	- Tiền lãi vay đã trả		(2.735.932.358)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(5.009.617.699)
17	- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh		(129.396.700)
20	<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>		58.006.444.647
			201.197.157.693
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
21	1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		(10.980.000)
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		(120.104.800.000)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán công cụ nợ của đơn vị khác		35.680.209.739
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-
26	6. Tiền thu hồi tiền góp vốn vào đơn vị khác		3.000.000.000
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		30.010.856.404
	<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>		(54.413.733.857)
			(211.932.193.254)
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		
33	2. Tiền thu từ đi vay	VII.01	66.000.000.000
34	3. Tiền trả nợ gốc vay	VII.02	(79.994.917.503)
36	4. Cổ tức, lợi nhuận trả cho chủ sở hữu		
40	<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>		(13.994.917.503)
			407.316.470
50	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>		(10.402.206.713)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		73.304.667.404
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái		
70	<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>		62.902.460.691
			41.490.804.597

Nguyễn Thị Mỹ  
Người lập biểu

Vũ Huyền Trâm  
Kế toán trưởng

Nguyễn Phúc Long  
Đại diện Pháp luật

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2020

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

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

#### 1 Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long hoạt động theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh số 010300446 ngày 27 tháng 7 năm 2001 và đăng ký thay đổi lần thứ 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.

#### 4 Chu kỳ kinh doanh thông thường

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

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

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

#### 6 Cấu trúc doanh nghiệp

##### 6.1 Các công ty con của công ty tính tại thời điểm 30/09/2020

Công ty	Nơi thành lập	Tỉ lệ sở hữu	Tỉ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty CP Đầu tư Thăng Long Phú Thọ	Hà Nội	60%	60%	Dịch vụ lưu trú; Bất động sản....
Công ty CP Điện Gió Thăng Long – Hướng Sơn 1	Quảng Trị	60%	60%	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật, sản xuất điện ...
Công ty CP Điện Gió Thăng Long – Hướng Sơn 2	Quảng Trị	60%	60%	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật, sản xuất điện ...

## 6.2 Các công ty liên kết tại thời điểm 30/09/2020

Công ty	Nơi thành lập	Tỉ lệ sở hữu	Tỉ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty CP Đầu tư Thời Báo CK Việt Nam.	Hà nội	26%	26%	Công thông tin điện tử, quảng cáo...
Công ty TNHH Điện tử và Hàng gia dụng Huynđai Việt Nam	Hà nội	45%	45%	Lắp ráp, phân phối hàng điện tử
Công ty CP Phân phối HDE	Hà Nội	50%	50%	Phân phối hàng điện tử, tiêu dùng
Công ty CP Đầu tư BĐS Hà Thành	Hà Nội	46,25%	46,25%	Đầu tư xây dựng
Công ty CP tòa nhà Công nghệ xanh TIG-HDE	Hà Nội	44%	44%	Đầu tư BĐS, thi công xây dựng và kinh doanh VLXD
Công ty CP Đầu tư HDE Holding	Hà Nội	45%	45%	Đầu tư xây dựng, kinh doanh Bất động sản

## 7 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/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp.

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

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

## VI CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

### 1 Công cụ tài chính

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

#### *Ghi nhận ban đầu*

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

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

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

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

#### *Giá trị sau ghi nhận ban đầu*

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

## **2 Các giao dịch bằng ngoại tệ**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **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.

#### 4.2 Chứng khoán kinh doanh

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

#### 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 Các khoản cho vay

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

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

#### 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.

## 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.

## 6 Nguyên tắc kế toán Hàng tồn kho

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 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.

#### 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 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.

### 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**

		<i>Đơn vị tính: đồng</i>		
		Số cuối kỳ	Số đầu năm	
<b>01a . TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN</b>				
Tiền mặt	17.153.433.176	11.120.432.805		
Tiền gửi thanh toán	45.749.027.515	62.184.234.599		
<b>Cộng</b>	<b>62.902.460.691</b>	<b>73.304.667.404</b>		
<b>01b . ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN</b>				
Đầu tư cổ phần công ty CP	15.000.000.000			
Đầu tư XNK Đông Đô				
<b>Cộng</b>	<b>15.000.000.000</b>			
<b>02 . PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG</b>				
<b>a/ Ngắn hạn</b>	<b>54.532.120.581</b>	<b>83.433.690.972</b>		
Công ty CP TM và SX ĐT Hà Thành	9.587.788.366			
Công ty CP Phân phối HDE	2.223.191.963	4.092.890.113		
Công ty cổ phần Max Việt Nam	5.300.042.565	5.300.042.565		
Công ty Cổ phần Dây Cáp Điện HDE Việt Nam	5.618.538.272			
Lại Thu Huyện	15.238.689.600	15.346.104.600		
Lê Thị Hoa		8.692.000.000		
Trần Thị Thu Hiền		27.306.000.000		
Vũ Thị Phương Thảo	15.744.362.300	15.964.362.300		
Đỗ Thị Thanh Hương				
Các khách hàng khác	819.507.515	6.732.291.394		
<b>b/ Dài hạn</b>	<b>2.382.184.000</b>	<b>2.382.184.000</b>		
Các khách hàng khác	2.382.184.000	2.382.184.000		
<b>Cộng</b>	<b>56.914.304.581</b>	<b>85.815.874.972</b>		
<b>03 . TRẢ TRƯỚC NGƯỜI BÁN</b>				
Công ty cổ phần thiết bị đo đạc và xây dựng Phú Gia	912.882.000	400.000.000		
Công ty CP Đầu Tư Xây Dựng PT Đông Đô 9-BQP	35.930.000.000			
Công ty CP Đầu tư và Thương mại GBS	1.238.706.600			
Các nhà cung cấp khác	3.837.918.770	1.039.768.209		
<b>Cộng</b>	<b>41.919.507.370</b>	<b>1.439.768.209</b>		
<b>04 . PHẢI THU VỀ CHO VAY</b>				
Khoản mục	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn(*)	122.925.255		122.925.255	
Nguyễn Quốc Tấn	122.925.255		122.925.255	

**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 kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2020

<b>b) Dài hạn(*)</b>	<b>13.736.066.687</b>	<b>11.396.066.687</b>
Cty CP ĐT Thời báo Chứng		
khoán Việt Nam	12.733.940.000	10.393.940.000
Các Công ty khác	1.002.126.687	1.002.126.687
<b>Cộng (a+b)</b>	<b>13.858.991.942</b>	<b>11.518.991.942</b>

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

**05 . PHẢI THU KHÁC**

Khoản mục	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>40.763.649.074</b>		<b>4.435.733.298</b>	
Tạm ứng	3.404.701.785		2.912.823.334	
Lãi dự thu	1.497.780.242		467.318.342	
Phí ủy thác đầu tư	2.095.174.590		693.313.226	
Ủy thác đầu tư(**)	32.610.000.000		42.133.575	
Đặt cọc	5.000.000		5.000.000	
Phải thu khác	1.150.992.457		315.144.821	
<b>b) Dài hạn</b>	<b>125.951.655.457</b>		<b>126.114.655.457</b>	
Đặt cọc	5.314.416.800		5.314.416.800	
Ủy thác đầu tư(**)	237.000.000		400.000.000	
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		119.886.611.000	
<b>Cộng (a+b)</b>	<b>166.715.304.531</b>		<b>130.550.388.755</b>	

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

Chi tiết	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>a/ Ngắn hạn</b>	<b>32.610.000.000</b>	<b>368.223.151</b>
Phạm Thị Kiên		368.223.151
Nguyễn Đăng Khoa	10.000.000.000	
Nguyễn Thành Nam	9.500.000.000	
Ủy thác cá nhân khác	13.110.000.000	
<b>b/ Dài hạn</b>	<b>237.000.000</b>	<b>400.000.000</b>
Bùi Thanh Sơn	237.000.000	400.000.000
<b>Cộng (a+b)</b>	<b>32.847.000.000</b>	<b>768.223.151</b>

**06 . HÀNG TỒN KHO**

Khoản mục	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Nguyên vật liệu	897.932.127		714.087.958	

**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 kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2020

Hàng hóa	17.437.104.808	10.406.840.242
Hàng hóa bất động sản	19.916.868.000	26.251.698.000
Chi phí SXKD dở dang	14.626.140.613	7.076.816.692
<b>Cộng</b>	<b>52.878.045.548</b>	<b>44.449.442.892</b>

<b>07 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC</b>	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
a/ Ngắn hạn		
Chi phí trả trước khác	162.787.875	114.946.100
b/ Dài hạn		
Công cụ, dụng cụ	224.556.348	436.388.194
<b>Cộng (a + b)</b>	<b>387.344.223</b>	<b>551.334.294</b>

**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 DỞ DANG DÀI HẠN**

<u>Khoản mục</u>	<u>Số cuối kỳ</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	43.023.319.616		40.709.095.165	
<b>Cộng</b>	<b>43.023.319.616</b>		<b>40.709.095.165</b>	

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

<b>12 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN</b>	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
a/ Ngắn hạn	40.712.935.634	18.568.392.278
Công ty CP đầu tư và thương mại XNK Thủ Đức	8.394.431.033	
Công ty CP sản xuất và Xuất Nhập Khẩu Hà Nội	4.871.482.601	
Cty CP ĐT PT Bất Động Sản và năng lượng tái tạo Việt Nam		10.936.314.686

Đỗ Thị Thanh Hương	14.985.000.000	
Công ty CP TMĐTNgôi nhà thế kỷ	6.403.885.180	
Các nhà cung cấp khác	6.058.136.820	7.632.077.592
<b>b/ Dài hạn</b>	<b>1.349.311.948</b>	<b>1.349.311.948</b>
Các nhà cung cấp khác	1.349.311.948	1.349.311.948
<b>Cộng (a+b)</b>	<b>42.062.247.582</b>	<b>19.917.704.226</b>
<b>13 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC</b>	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
<b>Ngắn hạn</b>		
Công ty CP MBLAND INVEST(*)	20.000.000.000	20.000.000.000
Cty CP XD và TM Ngọc Minh -UDIC(**)		5.817.220.500
Cty CP ĐT và TM XNK Thủ Đô(***)	37.547.412.122	32.602.648.622
Công ty CP Đầu tư Thăng Long Phú Thọ	15.050.455.330	
Đặng Thị Bích Hà(**)		2.635.890.000
Trần Thanh Bình(**)		1.102.500.000
Khách hàng khác	1.525.530.390	757.310.000
<b>Cộng</b>	<b>74.123.397.842</b>	<b>62.915.569.122</b>

(\*) Ứng trước theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 186/2019/HĐHTĐT về việc hợp tác đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật...thuộc một phần Khu du lịch sinh thái Vườn Vua

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

(\*\*\*) Ứng trước 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 kỳ
<b>THUẾ PHẢI NỘP</b>	<b>33.956.349.936</b>	<b>24.378.920.759</b>	<b>19.522.102.574</b>	<b>38.813.168.121</b>
Thuế GTGT	2.505.323.005	15.763.081.457	14.497.311.615	3.771.092.847
Thuế TNDN	29.660.446.752	8.034.424.485	5.009.617.699	32.685.253.538
Thuế TNCN	1.787.855.707	184.321.600		1.972.177.307
Thuế khác	2.724.472	397.093.217	15.173.260	384.644.429

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 kỳ	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
Chi phí lãi vay		489.757.159
Chi phí phải trả khác	144.600.000	
<b>Cộng</b>	<b>144.600.000</b>	<b>489.757.159</b>

**16 . PHẢI TRẢ KHÁC**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>14.368.254.831</b>	<b>15.373.968.551</b>
Bảo hiểm y tế	139.111.780	
Đặt cọc mua bán nhà liền kề Đại Mỗ	12.805.218.000	13.805.218.000
Phải trả khác	1.423.925.051	1.568.750.551



<b>Cộng</b>		<b>14.368.254.831</b>		<b>15.373.968.551</b>
<b>17 . VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (PHỤ LỤC 03)</b>				
<b>18 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN</b>		<b>Số cuối kỳ</b>		<b>Số đầu năm</b>
Dài hạn				
Tòa nhà Viettel Quảng Ngãi		13.063.563.863		2.366.086.182
<b>Cộng</b>		<b>13.063.563.863</b>		<b>2.366.086.182</b>
<b>19 . VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>				
<b>19.1 Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu (Phụ lục 04)</b>				
<b>19.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>				
<b>Danh sách cổ đông góp vốn</b>	<b>Tỉ lệ(%)</b>	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Tỉ lệ(%)</b>	<b>Số đầu năm</b>
Vốn góp của các cổ đông	100	826.502.770.000	100	826.502.770.000
<b>Cộng</b>	<b>100</b>	<b>826.502.770.000</b>	<b>100</b>	<b>826.502.770.000</b>
<b>19.3 Các giao dịch về Vốn chủ sở hữu</b>		<b>Kỳ này</b>		<b>Kỳ trước</b>
Vốn góp đầu năm		826.502.770.000		826.502.770.000
Vốn góp tăng trong năm				
Vốn góp giảm trong năm				
Vốn góp cuối năm		826.502.770.000		826.502.770.000
<b>19.4 Cổ phiếu</b>		<b>Số cuối kỳ</b>		<b>Số đầu năm</b>
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
<b>19.5 Các Quỹ của doanh nghiệp</b>		<b>Số cuối kỳ</b>		<b>Số đầu năm</b>
Quỹ Đầu tư phát triển		7.150.700.951		7.150.700.951
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		1.065.033.362		1.065.033.362
<b>Cộng</b>		<b>8.215.734.313</b>		<b>8.215.734.313</b>
<b>THUYẾT MINH BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC</b>				
<b>VI TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH</b>				
<b>01 . DOANH THU</b>		<b>Kỳ này</b>		<b>Kỳ trước</b>
Hoạt động cung cấp dịch vụ, thương mại		40.627.060.128		51.180.584.285
Hoạt động KD Bất động sản		3.918.308.344		7.002.260.546
<b>Cộng</b>		<b>44.545.368.472</b>		<b>58.182.844.831</b>
<b>02 . CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU</b>		<b>Kỳ này</b>		<b>Kỳ trước</b>
Hàng bán bị trả lại				
<b>Cộng</b>				
<b>03 . DOANH THU THUẦN</b>		<b>Kỳ này</b>		<b>Kỳ trước</b>

**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 kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2020

	Kỳ này	Kỳ trước
<b>02 . CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU</b>		
Hàng bán bị trả lại		
<b>Cộng</b>		
<b>03 . DOANH THU THUẦN</b>		
Hoạt động cung cấp dịch vụ, thương mại	40.627.060.128	51.180.584.285
Hoạt động KD Bất động sản	3.918.308.344	7.002.260.546
<b>Cộng</b>	<b>44.545.368.472</b>	<b>58.182.844.831</b>
<b>04 . GIÁ VỐN</b>		
Hoạt động cung cấp dịch vụ, thương mại	37.610.189.602	43.222.798.313
Hoạt động KD Bất động sản	2.978.245.710	
<b>Cộng</b>	<b>40.588.435.312</b>	<b>43.222.798.313</b>
<b>05 . DOANH THU TÀI CHÍNH</b>		
Lãi tiền gửi, tiền cho vay, phí UTĐT	1.327.746.468	1.233.066.792
Lãi hoạt động chuyển nhượng cổ phần		10.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>1.327.746.468</b>	<b>11.233.066.792</b>
<b>06 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH</b>		
Chi phí lãi vay	520.936.891	680.161.249
Tăng(Giảm) dự phòng tổn thất đầu tư tài chính		
<b>Cộng</b>	<b>520.936.891</b>	<b>680.161.249</b>
<b>07 . CHI PHÍ BÁN HÀNG</b>		
Tiền lương	3.316.530	31.698.000
Chi phí khác	32.873.100	3.000.786
<b>Cộng</b>	<b>36.189.630</b>	<b>34.698.786</b>
<b>08 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP</b>		
Chi phí tiền lương	826.519.400	641.170.900
Chi phí khấu hao	658.286.400	329.143.198
Chi phí bằng tiền khác	630.060.005	860.758.411
<b>Cộng</b>	<b>2.114.865.805</b>	<b>1.831.072.509</b>
<b>09 . THU NHẬP KHÁC</b>		
Thu nhập khác	9.617.698	
<b>Cộng</b>	<b>9.617.698</b>	
<b>10 . CHI PHÍ KHÁC</b>		
Chi phí khác	493.293.685	
<b>Cộng</b>	<b>493.293.685</b>	

11 CHI PHÍ THUẾ TNDN	Kỳ này	Kỳ trước
Tổng thu nhập trước thuế (1)	2.129.011.315	23.647.180.766
Các khoản điều chỉnh tăng (2)	741.562.435	215.268.750
<i>Phụ cấp HDQT và BKS không chuyên trách</i>	22.500.000	
<i>Chi phí không được trừ khác</i>	719.062.435	215.268.750
Các khoản điều chỉnh giảm (3)		
Tổng thu nhập tính thuế (4=1+2-3)	2.870.573.750	23.862.449.516
Thuế TNDN theo thuế suất phổ thông	574.114.750	4.772.489.903
Thuế TNDN nộp bổ sung		
<b>Thuế TNDN phải nộp</b>	<b>574.114.750</b>	<b>4.772.489.903</b>

  

12 . CHI PHÍ SXKD THEO YẾU TỐ	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí nguyên vật liệu		544.559.616
Chi phí nhân công	826.519.400	748.620.400
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.087.573.004	363.648.577
Chi phí dịch vụ mua ngoài, bằng tiền khác	40.825.398.343	43.431.741.015
<b>Cộng</b>	<b>42.739.490.747</b>	<b>45.088.569.608</b>

  

13 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH	Giá trị ghi sổ kế toán	
a) Tài sản tài chính	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền và các khoản tương đương tiền	62.902.460.691	73.304.667.404
Phải thu khách hàng	56.914.304.581	85.815.874.972
Phải thu khác	166.715.304.531	130.550.388.755
Phải thu về cho vay	49.788.991.942	11.518.991.942
Đầu tư tài chính	782.680.976.852	782.680.976.852
<b>Cộng</b>	<b>1.119.002.038.597</b>	<b>1.083.870.899.925</b>
b) Công nợ tài chính	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Các khoản vay và nợ thuê tài chính	50.031.458.322	64.026.375.825
Phải trả người bán	42.062.247.582	19.917.704.226
Chi phí phải trả	144.600.000	489.757.159
Phải trả khác	14.368.254.831	15.373.968.551
<b>Cộng</b>	<b>106.606.560.735</b>	<b>99.807.805.761</b>

**Quản lý rủi ro tài chính**

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (gồm rủi ro lãi suất, rủi ro về giá), rủi ro tín dụng, rủi ro thanh khoản. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa các rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính này.

**Quản lý rủi ro lãi suất**

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo có đủ nguồn vốn để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính hiện tại và tương lai. Tính thanh khoản cũng được công ty quản lý nhằm đảm bảo mức phụ trội giữa công nợ đến hạn và tài sản đến hạn trong kỳ ở mức có thể kiểm soát được với số vốn mà công ty tin rằng có thể tạo ra trong kỳ đó. Chính sách của Công ty là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thanh khoản hiện tại và dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo Công ty duy trì đủ mức dự phòng tiền mặt, tiền gửi ngân hàng, các khoản vay nhằm đáp ứng các quy định về tính thanh khoản ngắn và dài hạn.

Bảng dưới đây trình bày chi tiết các mức đáo hạn theo hợp đồng còn lại đối với công nợ tài chính phi phát sinh và thời hạn thanh toán như đã thỏa thuận. Bảng dưới đây được trình bày dựa trên dòng tiền chưa chiết khấu của công nợ tài chính tính theo ngày sớm nhất mà công ty phải trả.

Chỉ tiêu	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Tổng cộng
<b>Số đầu năm</b>			
Phải trả người bán	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
<b>Cộng</b>	<b>88.291.097.988</b>	<b>11.516.707.773</b>	<b>99.807.805.761</b>

Chỉ tiêu	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Tổng cộng
<b>Số cuối năm</b>			
Phải trả người bán	40.712.935.634	1.349.311.948	42.062.247.582
Chi phí phải trả	144.600.000		144.600.000
Phải trả khác	14.368.254.831		14.368.254.831
Vay và nợ thuê tài chính	40.000.000.000	10.031.458.322	50.031.458.322
<b>Cộng</b>	<b>95.225.790.465</b>	<b>11.380.770.270</b>	<b>106.606.560.735</b>

**THÔNG TIN BỔ SUNG**

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

<b>01 . Số tiền thực vay trong năm</b>	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
Tiền vay theo các KU thông thường	66.000.000.000	39.558.980.000
<b>Cộng</b>	<b>66.000.000.000</b>	<b>39.558.980.000</b>
<b>02 . Số tiền đã thực trả gốc vay</b>	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
Tiền trả nợ gốc vay theo các KU thông thường	79.994.917.503	39.151.663.530
<b>Cộng</b>	<b>79.994.917.503</b>	<b>39.151.663.530</b>

**VIII THÔNG TIN KHÁC**

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

**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	Kỳ này	Kỳ trước
-------------	-------------	--------	----------

**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 kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2020

<b>Công ty CP Đầu tư Thăng Long</b>			
Phú Thọ	Công ty con	12.269.308.029	105.000.000
Công ty Cổ phần Phân phối HDE	Công ty liên kết	5.599.430.858	18.517.379.909
C/ty CP Đầu tư Thời báo Chứng khoán Việt nam	Công ty liên kết	30.355.524	
Công ty CP Đầu tư HDE Holdings	Công ty liên kết	-	1.457.132.899
<b>Cộng</b>		<b>17.899.094.411</b>	<b>20.079.512.808</b>

**b) . Giao dịch mua**

<u>Tên công ty</u>	<u>Mối quan hệ</u>	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
<b>Cộng</b>			

**c) . Giao dịch cho vay**

<u>Tên công ty</u>	<u>Mối quan hệ</u>	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Công ty CP Đầu tư thời báo chứng khoán Việt Nam	Công ty liên kết	2.000.000.000	220.000.000
<b>Cộng</b>		<b>2.000.000.000</b>	<b>220.000.000</b>

**2.2 . SÓ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN****a) . Nợ phải thu**

<u>Tên công ty</u>	<u>Mối quan hệ</u>	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty CP Đầu tư Thăng Long Phú Thọ	Công ty con		115.500.000
Công ty CP Phân phối HDE	Công ty liên kết	2.223.191.963	4.092.890.113
Công ty CP Đầu tư Thời báo Chứng khoán Việt Nam	Công ty liên kết		660.000.000
<b>Cộng</b>		<b>2.223.191.963</b>	<b>4.868.390.113</b>

**b) . Nợ phải thu về cho vay**

<u>Tên công ty</u>	<u>Mối quan hệ</u>	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty CP Đầu tư thời báo chứng khoán Việt Nam	Công ty liên kết	12.733.940.000	10.393.940.000
<b>Cộng</b>		<b>12.733.940.000</b>	<b>10.393.940.000</b>

**c) . Nợ phải trả**

<u>Tên công ty</u>	<u>Mối quan hệ</u>	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty CP Đầu tư HDE Holdings	Công ty liên kết		879.912.000
<b>Cộng</b>			<b>879.912.000</b>

**d) . Nhận ứng trước của người mua**

<u>Tên công ty</u>	<u>Mối quan hệ</u>	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty CP Đầu tư Thăng Long Phú Thọ	công ty con	15.050.455.330	
<b>Cộng</b>		<b>15.050.455.330</b>	

THU NHẬP BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ					
3 . HĐQT					
Tổng thu nhập	<table><thead><tr><th>Kỳ này</th><th>Kỳ trước</th></tr></thead><tbody><tr><td><u>168.115.400</u></td><td><u>212.931.130</u></td></tr></tbody></table>	Kỳ này	Kỳ trước	<u>168.115.400</u>	<u>212.931.130</u>
Kỳ này	Kỳ trước				
<u>168.115.400</u>	<u>212.931.130</u>				

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 cho các chỉ tiêu của Bảng cân đối kế toán riêng là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính 2019 đã được kiểm toán. Số liệu so sánh cho các chỉ tiêu trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2019.

Nguyễn Thị Mỹ  
Người lập biểu

TP Hà Nội, ngày 20 tháng 10 năm 2020

Vũ Huyền Trâm  
Kế toán trưởng



Nguyễn Phúc Long  
Đại diện Pháp luật  
Chủ tịch HĐQT

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

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

Phường Mỹ Đình, Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội

Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2020

**08 TĂNG GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

**PHỤ LỤC SỐ 01**

*Đơn vị tính: VND*

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	-	15.914.085.000	529.928.073	16.444.013.073
2	Tăng trong năm	-	-	-	-
	- Do mua sắm				
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	-	10.858.713.271	523.789.166	11.382.502.437
2	Tăng trong kỳ	-	1.083.357.096	4.215.908	1.087.573.004
	- Do trích khấu hao TSCĐ				
3	Giảm trong kỳ	-	1.083.357.096	4.215.908	1.087.573.004
	- Do thanh lý				
4	Số cuối kỳ	-	11.942.070.367	528.005.074	12.470.075.441
III	Giá trị còn lại				
1	Số đầu năm	-	5.055.371.729	6.138.907	5.061.510.636
2	Số cuối kỳ	-	3.972.014.633	1.922.999	3.973.937.632

Khoản mục đầu tư	Số cuối kỳ		Số đầu năm		PHỤ LỤC SỐ 02
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng	
<b>ĐẦU TƯ TC DÀI HẠN</b>	<b>782.792.179.231</b>	<b>(111.202.379)</b>	<b>782.792.179.231</b>	<b>(111.202.379)</b>	<b>682.611.091.766</b>
a) Đầu tư vào Công ty con	273.500.000.000	(30.114.914)	273.500.000.000	(30.114.914)	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)	54.200.000.000	(12.324.684)	
Công ty Cổ phần Điện gió Thăng Long - Hương Sơn 2	45.900.000.000	(17.790.230)	45.900.000.000	(17.790.230)	
b) Đầu tư vào công ty Liên kết	464.558.400.000	-	464.558.400.000	-	464.558.400.000
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		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		61.000.000.000
Công ty CP Bất động sản Hà Thành	108.000.000.000		108.000.000.000		108.000.000.000
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)	44.733.779.231	(81.087.465)	44.652.691.766
Công ty Đầu tư Phát triển Bất động sản và Năng lượng tái tạo Việt Nam	35.000.000.000		35.000.000.000		35.000.000.000
Công ty CP Đầu tư Phát triển Đô thị Sinh thái Văn Trì	9.733.779.231	(81.087.465)	9.733.779.231	(81.087.465)	9.652.691.766
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>782.792.179.231</b>	<b>(111.202.379)</b>	<b>782.792.179.231</b>	<b>(111.202.379)</b>	<b>682.611.091.766</b>



**17 VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH**

**PHỤ LỤC SỐ 03**

CHỈ TIÊU	Số cuối kỳ		Phát sinh trong kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả	Vay vào	Trả nợ vay	Giá trị	Số có khả năng trả
<b>a) VAY NGẮN HẠN</b>						
Ngân hàng TMCP Việt Nam thương tín (Vietbank) (1)	119.858.980.000	119.858.980.000	66.000.000.000	-	53.858.980.000	53.858.980.000
Nợ dài hạn đến hạn trả	119.858.980.000	119.858.980.000	66.000.000.000	(14.300.000.000)	39.558.980.000	39.558.980.000
Ngân hàng TMCP Việt Nam thương tín (Vietbank) (3)	-	-	-	14.300.000.000	14.300.000.000	14.300.000.000
<b>b) VAY DÀI HẠN</b>						
Ngân hàng Tiên Phong Bank(2)	10.031.458.322	10.031.458.322	-	135.937.503	10.167.395.825	10.167.395.825
Ngân hàng TMCP Việt Nam thương tín (Vietbank) (3)	281.458.322	281.458.322	-	135.937.503	417.395.825	417.395.825
<b>Cộng (a+b)</b>	<b>9.750.000.000</b>	<b>9.750.000.000</b>	<b>66.000.000.000</b>	<b>135.937.503</b>	<b>9.750.000.000</b>	<b>9.750.000.000</b>
	<b>129.890.438.322</b>	<b>129.890.438.322</b>	<b>66.000.000.000</b>	<b>135.937.503</b>	<b>64.026.375.825</b>	<b>64.026.375.825</b>

(1) Tiền vay theo Hợp đồng tín dụng số PGDTHO.DN.01200619 với Ngân hàng TMCP Việt Nam thương tín (Vietbank) - CN Hà Nội; mục đích vay để bổ sung vốn lưu động sản xuất kinh doanh thiết bị điện gia dụng và vật liệu xây dựng, thời hạn vay 6 tháng, lần đầu tiên ngày 20/12/2019; lãi suất tại thời điểm giải ngân 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**

Chỉ tiêu	Vốn chủ sở hữu	Quý Khác thuộc vốn chủ sở hữu	Quý đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế	Tổng cộng
<b>Năm trước</b>					
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 trong năm				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
<b>Năm nay</b>					
1. Số dư đầu năm	826.502.770.000	1.065.033.362	7.150.700.951	135.059.750.338	969.778.254.651
2. Số tăng trong năm				30.965.379.818	30.965.379.818
- Lãi(Lỗ) năm nay				30.965.379.818	30.965.379.818
3. Số giảm trong năm					
- Phân phối lợi nhuận					
4. Số cuối năm	826.502.770.000	1.065.033.362	7.150.700.951	166.025.130.156	1.000.743.634.469

**VIII.04 - BÁO CÁO BỘ PHẬN**

Báo cáo theo lĩnh vực kinh doanh

TT	Năm nay	Kinh doanh và Môi giới BĐS	Thương mại	Dịch vụ khác	Tổng bộ phận đã báo cáo	Loại trừ	PHỤ LỤC SỐ 05	
							Tổng cộng toàn DN	Đơn vị tính: đồng
1	Doanh thu thuần bán hàng ra bên ngoài	22.866.586.584,00	124.554.448.642,00	34.545.094.431	181.966.129.657		181.966.129.657	
2	Doanh thu thuần bán hàng cho các bộ phận khác	8.940.040.609,00		315.000.000	9.255.040.609		9.255.040.609	
3	Khấu hao và chi phí phân bổ	19.741.733.441	122.291.456.306	7.523.230.929	149.556.420.676		149.556.420.676	
4	Khấu hao và chi phí không phân bổ							
5	Tổng cộng chi phí(3+4)	19.741.733.441	122.291.456.306	2.151.055.435	2.151.055.435		2.151.055.435	
6	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	12.064.893.752	2.262.992.336	25.185.808.067	39.513.694.155		39.513.694.155	
7	Tổng chi phí đã phát sinh mua sắm TSCĐ không phân bổ							
8	Tài sản bộ phận không phân bổ							
9	Nợ phải trả bộ phận không phân bổ						1.240.254.192.986	
							239.510.558.517	

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  
QUÝ 3 NĂM 2020

Phụ lục số: 06

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	KQKD (Từ 01/07/2020 đến 30/09/2020)	Số tiền thuê phân bổ theo kỳ cho thuê tính cho kỳ này	KQKD (Nếu tính theo từng kỳ phân bổ)
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	44.545.368.472	738.124.422	45.283.492.894
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	0	0	0
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp DV	44.545.368.472	738.124.422	45.283.492.894
4. Giá vốn hàng bán	40.588.435.312	675.208.141	41.263.643.453
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp DV	3.956.933.160	62.916.281	4.019.849.441
6. Doanh thu hoạt động tài chính	1.327.746.468		1.327.746.468
7. Chi phí tài chính	520.936.891		520.936.891
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	<i>520.936.891</i>	<i>0</i>	<i>520.936.891</i>
8. Chi phí bán hàng	36.189.630		36.189.630
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	2.114.865.805		2.114.865.805
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	2.612.687.302	62.916.281	2.675.603.583
11. Thu nhập khác	9.617.698		9.617.698
12. Chi phí khác	493.293.685		493.293.685
13. Lợi nhuận khác	(483.675.987)	0	(483.675.987)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	2.129.011.315	62.916.281	2.191.927.596
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	574.114.750	12.583.256	586.698.006
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại			
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	1.554.896.565	50.333.025	1.605.229.590