



BÁO CÁO
THƯỜNG NIÊN

ANNUAL
REPORT | **2013**

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ THĂNG LONG (Thanglong Invest Group)
Trụ sở: F507 - 509, Charm Vít Tower, 117 Trần Duy Hưng, Quận Cầu Giấy, Hà Nội
T: (84-4) 62588555 F: (84-4) 62566966 E: info@thanglonginvestgroup.vn W: thanglonginvestgroup.vn



BÁO CÁO
THƯỜNG NIÊN

ANNUAL
REPORT | **2013**

Thanglong Invest
Group





*Tre "mộc mạc", "nhũn nhặn" mà nhẫn nại
không chê đất cằn, sợ gì sương gió.
Tre "ngay thẳng, thủy chung, can đảm", giàu
lòng vị tha, bao dung, đùm bọc.
Tre "thanh cao, giản dị, chí khí như người".
(Trích châm ngôn "ý nghĩa cây tre Việt Nam")*

MỤC LỤC

THÔNG TIN CHUNG	08
TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM	32
BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC	60
ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	66
QUẢN TRỊ CÔNG TY	68
BÁO CÁO TÀI CHÍNH	78

THÔNG điệp CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Thưa Quý cổ đông, Quý nhà đầu tư!

Đúng như nhận định của chúng ta trong BCTN năm 2012, năm 2013 tiếp tục là một năm chưa hết khó khăn của nền kinh tế xã hội nhưng cũng chính là năm cuối cùng của chu kỳ khủng hoảng. Nền kinh tế đang dần hồi phục và từng bước ổn định trở lại với một số chỉ tiêu cơ bản khá đẹp như tăng trưởng GDP đạt 5,43%; lạm phát còn 6,02% là mức thấp nhất trong một thập kỷ qua; tỷ giá ổn định khi tiền VND chỉ mất giá 1%; Việt Nam dẫn lấy lại được sức hấp dẫn đầu tư nước ngoài với số vốn FDI giải ngân cao hơn so với dự báo, đạt 12,5 tỷ USD, đồng thời dòng vốn đầu tư gián tiếp (FII) cũng đã tăng ròng 320 triệu USD trong năm 2013. Tuy nhiên, những vấn đề tồn tại cơ bản của nền kinh tế vẫn chưa được giải quyết như đầu tư công, lãng phí, tham nhũng, năng lực sản xuất nội địa yếu kém, chi tiêu công quá lớn cho bộ máy hành chính công kênh trong khi thất thu ngân sách dẫn đến bội chi ngân sách lên tới 5,3% và túi tiền chi tiêu ngân sách hết sức căng thẳng. Đặc biệt con số nợ xấu thực sự cao hơn so với các báo cáo và khả năng xử lý nợ xấu thực sự của hệ thống ngân hàng vẫn là một “bí ẩn” khiến cho nền kinh tế trên thực tế có vẻ đang vận động “nặng nề và chậm chạp” hơn so với các con số báo cáo, tổng kết. Thị

trường bất động sản tiếp tục suy giảm và đóng băng trên một số phân khúc cao cấp, có sự phân hóa và đào thải mạnh mẽ nhưng cũng đã có những dấu hiệu ấm dần vào cuối năm. Thị trường chứng khoán đã quay đầu khởi sắc vào cuối năm 2013 và tăng trưởng mạnh đầu năm 2014. Tuy vậy, đối với hệ thống doanh nghiệp, cuộc đào thải vẫn đang diễn ra trên mọi lĩnh vực, và cơ hội chỉ dành cho các doanh nghiệp vững vàng vượt qua khủng hoảng, nhanh chóng nắm bắt cơ hội, đổi mới bản thân mạnh mẽ để phát triển.

Đối với TIG, năm 2013 chính là năm đánh dấu rõ nét nhất hành trình vượt qua sóng gió khủng hoảng, vững vàng đi lên và hứa hẹn những cơ hội phát triển mới. Mặc dù không thể nằm ngoài những tác động xấu của thị trường chung, nhưng với những nỗ lực vượt bậc của tập thể Công ty, triệt để thực hiện định hướng chiến lược đúng đắn đã được Đại hội đồng Cổ đông thông qua, TIG đã hoàn thành chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh năm 2013 với những kết quả đáng khích lệ trong bối cảnh cực kỳ khó khăn của ngành bất động sản và tài chính, cụ thể:

Về mảng bất động sản

TIG đã đầu tư hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật dự án Khu nhà ở thấp tầng (nhà vườn - liền kề) TIG Đại Mỹ, tiếp tục thúc đẩy bán hàng. Đối với Dự án Khu Du lịch, Biệt thự Sinh thái Nghi dưỡng Vườn Vua, TIG tiếp tục hoàn thiện giai đoạn đầu hạ tầng kỹ thuật, sinh thái, đầu tư xây dựng một số villas nghỉ dưỡng và tiếp tục khai thác dịch vụ sử dụng đất, mặt nước (nuôi trồng, thủy sản...) tạo được nguồn thu ngắn hạn. TIG cũng đã được UBND thành phố Hà Nội chấp thuận điều chỉnh thiết kế, bổ sung chức năng khách sạn, căn hộ dịch vụ cho dự án TIG tower tại lô đất 3-E9 Phạm Hùng. Dự án khu nhà ở lô 8.1 Mỹ Đình cũng đã cơ bản hoàn thành được công tác giải phóng mặt bằng, sẵn sàng đất sạch để khởi công trong quý II/2014. Dự án Vantri Ecoland đang được tiếp tục hoàn thiện thủ tục chuẩn bị đầu tư để thực hiện đầu tư khi điều kiện tài chính và thị trường cho phép. Các dự án khác, TIG đã có chủ trương tạm dừng, hoãn giãn tiến độ và tiếp tục hoàn thiện các thủ tục chuẩn bị đầu tư, điều chỉnh dự án phù hợp để có thể triển khai thực hiện khi điều kiện thuận lợi cho phép.

Trước khó khăn mất thanh khoản và thị trường bất động sản gần như đóng băng dòng tiền, TIG vẫn đạt được kết quả tăng trưởng khá trong kinh doanh bất động sản với doanh thu đạt hơn 18,9 tỷ đồng từ hai dự án chính là dự án khu nhà vườn liền kề TIG Đại Mỹ và dự án Skylight (125D Minh Khai, Hà Nội). Tổng vốn đầu tư giải ngân cho các dự án bất động sản trong năm 2013 của TIG là 4,33 tỷ đồng, không sử dụng vốn vay tín dụng mà

đều bằng nguồn vốn tự có và vốn huy động của nhà đầu tư, tập trung vào các dự án trọng điểm có thể giúp TIG khai thác kinh doanh có nguồn thu ngay trong năm 2012 và 2013.

Về mảng đầu tư tài chính

Trước tình hình khó khăn của thị trường tài chính năm 2013, TIG tập trung tái cấu trúc hoạt động đầu tư vốn tại các công ty con và công ty liên kết, thoái dần một phần vốn đầu tư tại một số công ty kém hiệu quả, đồng thời cơ cấu thành công các khoản đầu tư tài chính nhằm đạt tỷ suất lợi nhuận cao. Hoạt động đầu tư tài chính vẫn đang đảm bảo được an toàn vốn và có lợi nhuận, với tổng doanh thu tài chính năm 2013 đạt được 17,8 tỷ đồng,

Đặc biệt, trong bối cảnh xấu của thị trường tài chính, nhưng với khả năng tài chính ổn định, khả năng nắm bắt cơ hội và uy tín cao của TIG trong lĩnh vực M&A, tái cấu trúc và phát triển doanh nghiệp, TIG đã đạt được nhiều thỏa thuận đầu tư chiến lược, M&A và tái cấu trúc với nhiều doanh nghiệp tiềm năng trong lĩnh vực bất động sản với quỹ đất có giá trị, lĩnh vực công nghệ số và lĩnh vực phân phối độc quyền hàng tiêu dùng của một thương hiệu quốc tế hàng đầu là Hyundai Electronics. Đây sẽ chính là chìa khóa mở ra cho TIG những cơ hội chuyển mình, vươn lên một tầm cao mới trong năm 2014 và các năm tiếp theo.



Ông Nguyễn Phúc Long
Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc



THÔNG điệp CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Về mảng thương mại

Năm 2013 TIG tiếp tục có những tăng trưởng đáng khích lệ trong hoạt động thương mại với doanh thu đạt 55,6 tỷ đồng, tạo tiền đề cho TIG phát triển mảng hoạt động thương mại, phân phối độc quyền trong năm 2014 khi tham gia đầu tư, sở hữu một số doanh nghiệp có giá trị trong lĩnh vực này.

Về tài chính doanh nghiệp

Năm 2013 TIG tiếp tục thực hiện các chính sách tài chính chặt chẽ để kiểm soát hoạt động tài chính doanh nghiệp với phương châm quản trị dòng tiền khoa học, tìm mọi giải pháp quay vòng vốn nhanh, tăng tích lũy tài chính, nâng cao thanh khoản, giảm chi phí tài chính đồng thời kiểm soát chặt chẽ chi phí giá thành, nâng cao khả năng tự cung tự cấp cũng như kiểm soát vốn đầu tư thận trọng, hiệu quả. Do vậy, dù năm 2013 toàn thị trường tiếp tục xấu, nhưng TIG vẫn giữ vững được nền tảng tài chính ổn định cùng các kết quả kinh doanh tăng trưởng cao so với năm 2012. Tổng doanh thu hợp nhất năm 2013 đạt 93,445 tỷ đồng, bằng 349% so với năm 2012; Tổng chi phí hợp nhất đạt 82,764 tỷ đồng, bằng 363% so với năm 2012; Lợi nhuận hợp nhất trước thuế đạt 10,45 tỷ đồng, bằng 317% so với năm 2012 và hoàn thành vượt mức chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh ĐHCĐ đã đề ra. Đến thời điểm hiện nay, TIG hoàn toàn không vay nợ ngân hàng, vay nợ ngắn hạn bằng 0, phải trả ngắn hạn còn lại chủ yếu là khoản khách hàng trả trước; Nợ dài hạn giảm 74%, hầu hết là vay nội bộ các thành viên, đối tác với lãi suất không kỳ hạn và đã có nguồn đối trừ nợ tương ứng. Đặc biệt, khả năng thanh khoản tiếp tục ổn định với

lượng tiền mặt tại thời điểm cuối kỳ đạt 48,53 tỷ đồng, hệ số thanh toán nhanh đạt 1,3 lần. Đến nay Công ty không có khoản nào phải thu, phải trả xấu.

Năm 2014 dự kiến sẽ là năm có những khởi sắc hơn của nền kinh tế nếu điều kiện chính trị, xã hội tiếp tục ổn định, lạm phát có khả năng được kiểm soát ở mức chỉ tiêu 6,8% - 7% và tỷ giá có thể tiếp tục ổn định. Nếu chính phủ thực sự nhanh chóng cải cách hành chính, quyết liệt trong cắt giảm chi tiêu công, giải quyết triệt để nợ xấu và giảm lãi suất, kiểm soát tốt thị trường hàng nhập khẩu và hỗ trợ thúc đẩy sản xuất nội địa, khuyến khích đầu tư tư nhân, đẩy nhanh cổ phần hóa và minh bạch hóa khối DNNN thì chắc chắn năm 2014 và những năm tiếp theo nền kinh tế sẽ có những chuyển biến tích cực, môi trường kinh doanh được cải thiện, đầu tư nước ngoài trực tiếp và gián tiếp (FDI và FII) có khả năng tăng mạnh, sẽ là động lực và cơ hội phát triển thực sự cho các doanh nghiệp tư nhân năng động và có năng lực. Thị trường bất động sản ảm đạm nhưng sẽ đào thải những doanh nghiệp không đủ năng lực và nhạy bén. Thị trường chứng khoán tăng trưởng mạnh mẽ và nhiều cơ hội nhưng sẽ chỉ bền vững với những cổ phiếu cơ bản, có tiềm năng thực sự. Trước bối cảnh đó, TIG đánh giá năm 2014 dù tiếp tục là một năm còn những khó khăn thách thức và sự cạnh tranh đào thải tiếp tục diễn ra. Tuy nhiên đây cũng là thời điểm TIG phải nắm bắt cơ hội, nhanh chóng chuyển mình, vượt lên, vươn tới tầm cao mới.

Đứng trước bối cảnh đó, chúng ta cần tiếp tục quyết tâm, kiên trì và nỗ lực thực hiện các định hướng, chiến lược cơ bản trong giai đoạn 2014 - 2015 như sau:

Một là: Nhanh chóng thúc đẩy hoàn thành công tác đầu tư, tiêu thụ nhanh các sản phẩm bất động sản ngắn hạn dự án khu nhà vườn liền kề TIG Đại Mỹ, dự án khu nhà ở lô 8.1 Mỹ Đình nhằm tạo nguồn lực tài chính để thực hiện các dự án đầu tư dài hạn như TIG tower, Vườn Vua spa resort & Country House và Vantri Ecoland. Sẵn sàng hợp tác đầu tư, chuyển nhượng dự án khi có đối tác phù hợp đồng thời tiếp tục tìm kiếm, M&A các dự án giá tốt và đặc địa để tích lũy gia tăng quỹ đất;

Hai là: Đẩy mạnh hoạt động đầu tư chiến lược, M&A một số doanh nghiệp tiềm năng có quỹ đất giá trị, doanh nghiệp ngành hàng phân phối độc quyền, hàng tiêu dùng, doanh nghiệp lĩnh vực truyền thông số... với mục tiêu gia tăng quy mô tập đoàn về tài sản, vốn, doanh thu và lợi nhuận để nâng cao sức mạnh TIG, hỗ trợ thúc đẩy các lĩnh vực kinh doanh chính của TIG hướng tới là bất động sản, đầu tư tài chính, phân phối độc quyền và truyền thông số; Thực hiện tái cấu trúc, phát triển các doanh nghiệp thành viên để đưa niêm yết trên TTCK; Nhanh chóng đưa TIG trở thành một doanh nghiệp quy mô lớn, ngành nghề kinh doanh cơ bản, thiết yếu và đón đầu xu thế phát triển của xã hội tương lai.

Ba là: Tăng cường hợp tác với các đối tác, cổ đông chiến lược có tiềm lực trong và ngoài nước để huy động nguồn vốn đầu tư và nâng cao năng lực doanh nghiệp nhằm đẩy nhanh tiến độ thực hiện các dự án đầu tư, nhanh chóng đưa dự án vào khai thác kinh doanh mang lại hiệu quả; Tiếp tục chiến lược tích lũy thu hút dòng tiền, nâng cao năng lực tài chính phục vụ cho mục tiêu chiến lược đầu tư và phát triển bền vững.

Đứng trước những thách thức và cơ hội phát triển mới, với bản lĩnh doanh nghiệp vững vàng khi đã vượt qua khủng hoảng cùng những nền tảng tốt đẹp đã được tạo dựng, chúng ta tin tưởng TIG sẽ tiếp tục vươn lên mạnh mẽ trong năm 2014 và những năm tới.

Thay mặt Hội đồng Quản trị Công ty, tôi xin gửi lời tri ân sâu sắc tới quý cổ đông, các nhà đầu tư, đối tác khách hàng đã quan tâm, tin tưởng, yêu mến và gắn bó với TIG trong suốt thời gian qua. Đó chính là những sự động viên, tiếp sức vô cùng quý báu, góp phần giúp TIG vững vàng vượt qua khó khăn, hứa hẹn vươn nhanh, tiến xa, phát triển bền vững trong thời gian tới.

Kính chúc quý vị sức khỏe, hạnh phúc và thịnh vượng.
Xin trân trọng cảm ơn!

T/M. Hội đồng Quản trị



Nguyễn Phúc Long
Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Tổng Giám đốc

THÔNG TIN CHUNG

“Măng mầm luôn luôn phát triển trong mọi giai đoạn
khắc nghiệt của cuộc sống để vươn lên hướng về một
tương lai tươi mới xanh tốt tràn đầy năng lượng...”

(Trích châm ngôn “ý nghĩa cây tre Việt Nam”)

THÔNG TIN CHUNG

THÔNG TIN KHÁI QUÁT	10
QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN	12
NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH	14
MÔ HÌNH QUẢN TRỊ, TỔ CHỨC KINH DOANH & BỘ MÁY QUẢN LÝ	16
ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN	28
CÁC RỦI RO	30



THÔNG TIN CHUNG

THÔNG TIN KHÁI QUÁT



Tên giao dịch: CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ THĂNG LONG

Giấy chứng nhận ĐKDN số: 0101164614 do phòng ĐKKD - Sở KH & ĐT Hà Nội cấp lần đầu ngày 27/07/2001, cấp đăng ký thay đổi lần thứ 16 ngày 29/08/2011

Vốn điều lệ: 165.000.000.000 đồng

Vốn đầu tư của chủ sở hữu: 174.554.957.538 đồng

Địa chỉ: F507-509, tầng 5, toà nhà Charmvit Tower, số 117 Trần Duy Hưng, phường Trung Hoà, quận Cầu Giấy, Hà Nội, Việt Nam.

ĐT: 04.62588555 * **Fax:** 04.62566966

Website: www.thanglonginvestgroup.vn

Mã cổ phiếu: TIG

THÔNG TIN CHUNG

QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

"Cây Tre là đức tính kiên cường ẩn tàng trong khả năng thích ứng dẻo bền vô hạn trước mọi tai họa thiên nhiên cũng như mọi biến thiên, bão táp và bị kịch lịch sử để trường tồn và phát triển..."

(Trích châm ngôn "ý nghĩa cây tre Việt Nam")

2001

Ngày 8/8/2001, Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long (tiền thân là Công ty Cổ phần Văn hóa Thông tin Thăng Long) được thành lập với số vốn điều lệ ban đầu là 700 triệu đồng. Sau vài năm Công ty đã trở thành một trong những Công ty hàng đầu phía Bắc trong lĩnh vực truyền thông, tổ chức sự kiện và xuất bản. Từ những thành công đó, Công ty đã nhanh chóng tích lũy và phát triển tài sản, mở rộng quy mô hoạt động và tiếp tục đầu tư vào các lĩnh vực bất động sản và tài chính.

2005

Ngày 4/3/2005, thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư Thăng Long (ThangLong Invest) hoạt động trong lĩnh vực đầu tư kinh doanh bất động sản và đầu tư tài chính; Bắt đầu phát triển một số dự án BĐS: Dự án Khu nhà ở CBPV Báo Kinh tế & Đô thị; Dự án Khu nhà ở CBCS cơ quan tham mưu Tổng cục Cảnh sát...; Thực hiện M&A để sở hữu thành công các dự án: Dự án cao ốc phức hợp Hanoi ICT Plaza (S = 3.871 m2, Lô đất 3 - E9, tại Khu đô thị Cầu Giấy, Đường Phạm Hùng, Hà Nội); Dự án King's Garden spa resort & country house (S = 86,9 ha, Thanh Thủy, Phú Thọ), Dự án Cửa Tùng resort & villas (S = 26,5 ha, Cửa Tùng, Quảng Trị),...

2008

Ngày 11/1/2008, Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp giấy phép thành lập và hoạt động số 88/GP-UBCK cho Công ty Cổ phần Chứng khoán Thương mại và Công nghiệp Việt Nam (VICI) do ThangLong Invest chủ trì và hợp tác với VINACHEM, VINAPACO, VINAFOOD1, LILAMA, CIENCO4, SCB, PVFC sáng lập. Ngày 1/12/2009, VICI trở thành Công ty chứng khoán thứ 8 chính thức được niêm yết cổ phiếu tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX) với mã chứng khoán là VIG.

2010

ThangLong Invest Group chính thức được hình thành và hoạt động theo mô hình Công ty Mẹ - Công ty Con bằng việc thành lập, sát nhập và hợp nhất các pháp nhân: Công ty Cổ phần Đầu tư Thăng Long; Công ty Cổ phần Văn hóa Thông tin Thăng Long; Công ty Cổ phần Đầu tư Thăng Long Phú Thọ; Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Quản lý Kinh doanh Bất động sản Thăng Long; Công ty Cổ phần Tòa nhà Công nghệ Thông tin Truyền thông Hà Nội; Công ty Cổ phần Truyền thông Tài chính Chứng khoán Việt Nam; Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch và Thương mại Cửa Tùng; Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Sinh thái Văn Trí cùng thành viên liên kết của ThangLong Invest là Công ty Cổ phần Chứng khoán Thương mại và Công nghiệp Việt Nam (VICI).

Ngày 8/10/2010, ThangLong Invest Group chính thức niêm yết cổ phiếu tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX) với mã chứng khoán **TIG**.

2011

Dấu ấn ThangLong Invest Group - 10 năm thành lập và phát triển:

- * Vốn điều lệ tăng 235,7 lần (từ 0,7 tỷ đồng lên 165 tỷ đồng).
- * Tổng tài sản tăng 371,4 lần (từ 0,7 tỷ đồng lên 260 tỷ đồng).
- * Sở hữu 7 công ty con và công ty liên kết cùng hàng chục dự án bất động sản, tài nguyên với hàng trăm ha đất có giá trị.
- * Từ một công ty tư nhân có 03 cổ đông trở thành một Công ty Đại chúng niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX) với hàng nghìn cổ đông trong và ngoài nước.

2012

Tái cấu trúc thành công hệ thống quản trị, tài chính và cơ cấu tổ chức hoạt động của Tập đoàn và các thành viên; Điều chỉnh chiến lược đầu tư và hoạt động sản xuất kinh doanh phù hợp trước diễn biến xấu của thị trường; Phát huy nội lực, đưa Công ty vượt qua giai đoạn khủng hoảng 2010 - 2012 với các thành tựu cơ bản:

- * Tổng tài sản tăng 27% so với năm 2011 (329,1 tỷ đồng).
- * Doanh thu tăng 8% so với năm 2011 (26,76 tỷ đồng).
- * Lợi nhuận trước thuế: 3,29 tỷ đồng (so với năm 2011 lỗ - 7,23 tỷ đồng).
- * Không nợ ngân hàng; Đảm bảo thanh khoản với dư tiền tăng 18 lần so với năm 2011 (đạt 43,6 tỷ đồng).

2013

Vượt qua giai đoạn khủng hoảng của thị trường và khó khăn chung của các doanh nghiệp, phát triển bền vững và hướng tới các nền tảng kinh doanh cơ bản, tài chính lành mạnh, tăng trưởng doanh thu và lợi nhuận đột biến so với năm trước, hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh đã đề ra:

- * Tổng tài sản: đạt 279,93 tỷ đồng
- * Doanh thu: 93,445 tỷ đồng tăng 249 % so với năm 2012
- * Lợi nhuận trước thuế: 10,450 tỷ đồng tăng 217% so với năm 2012.
- * Tài chính lành mạnh, không nợ ngân hàng, thanh khoản tốt với dư tiền đạt 48,5 tỷ đồng

THÔNG TIN CHUNG

NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH

BẤT ĐỘNG SẢN

Đầu tư kinh doanh Bất động sản là lĩnh vực hoạt động chủ đạo của TIG. Với kinh nghiệm hơn 10 năm hoạt động trong lĩnh vực đầu tư bất động sản và hiện quản lý, sở hữu nhiều dự án có quỹ đất hàng trăm ha, có vị trí đẹp ở Thủ đô Hà Nội và lân cận.

Hiện TIG và các thành viên đang chủ trì quản lý, sở hữu, hợp tác đầu tư 6 dự án bất động sản bao gồm: Dự án Khu nhà ở thấp tầng nhà vườn - liền kề TIG Đại Mỗ, Từ Liêm, Hà Nội (6.877,9 m²); Dự án Khu nhà ở lô 8-1 Mỹ Đình, Hà Nội (3.700 m²); Dự án cao ốc phức hợp TIG tower (Thanglong Royal Plaza/Hanoi ICT Plaza), lô

3-E9, đường Phạm Hùng, Hà Nội (3.871 m²); Dự án Vantri Ecoland, Đông Anh, Hà Nội (38 ha); Dự án khu Du lịch, Biệt thự Sinh thái Nghỉ dưỡng Vườn Vua, Huyện Thanh Thủy, Phú Thọ (84,9 ha); cùng một số dự án đang trong quá trình thực hiện các thủ tục pháp lý....

ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

■ TIG đầu tư M&A, đầu tư chiến lược, góp vốn sở hữu các Công ty, các cổ phiếu có giá trị và tiềm năng, thuộc các lĩnh vực sản xuất kinh doanh, dịch vụ cơ bản thiết yếu...; Thực hiện tái cấu trúc, hỗ trợ quản trị, tư vấn thúc đẩy doanh nghiệp phát triển và niêm yết cổ phiếu trên thị trường chứng khoán;

■ TIG đầu tư tài chính vào các dự án, các công ty sở hữu quỹ đất và/hoặc các dự án bất động sản, tài nguyên khoáng sản có giá trị cao để tích lũy tài sản phục vụ cho chiến lược phát triển các sản phẩm bất động sản và sản xuất kinh doanh của Tập đoàn. Trong đó ưu tiên thực hiện chứng khoán hóa dự án và bất động sản để tăng tính thanh khoản cho dự án và thuận lợi cho công tác huy động vốn đầu tư;

THƯƠNG MẠI, TRUYỀN THÔNG, XÂY DỰNG

■ TIG đã và đang phát triển hoạt động thương mại dịch vụ theo phương thức trực tiếp là nhà phân phối cho một số thương hiệu hàng đầu trong lĩnh vực vật liệu xây dựng, đồng thời đang mở rộng hoạt động thương mại, phân phối trực tiếp cũng như đầu tư chiến lược, sở hữu các doanh nghiệp nắm giữ bản quyền thương hiệu, sản xuất, nhập khẩu, lắp ráp và phân phối độc quyền các sản phẩm hàng gia dụng, vật tư thiết bị điện dân dụng và công nghiệp, xe điện của Tập đoàn Hyundai tại Việt Nam.

■ TIG đã và đang phát triển hoạt động truyền thông số và thương mại điện tử theo hướng trực tiếp vận hành đồng thời đầu tư sở hữu các Công ty truyền thông số và thương mại điện tử; phát triển các sản phẩm truyền thông số và thương mại điện tử theo xu hướng xã hội CNTT tương lai.

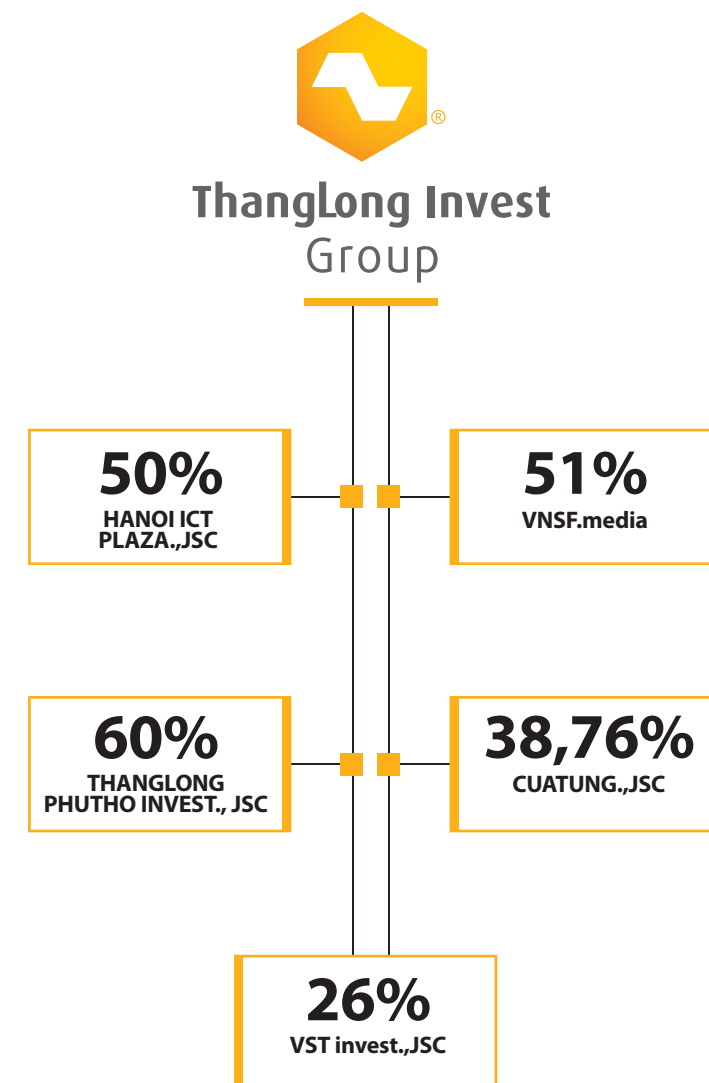
■ TIG đã và đang thực hiện tư vấn thiết kế, thi công xây lắp các công trình dân dụng, trong đó ưu tiên thực hiện các công trình dự án đầu tư của TIG và các thành viên, đối tác của TIG.

THÔNG TIN CHUNG

MÔ HÌNH QUẢN TRỊ, TỔ CHỨC KINH DOANH
& BỘ MÁY QUẢN LÝ

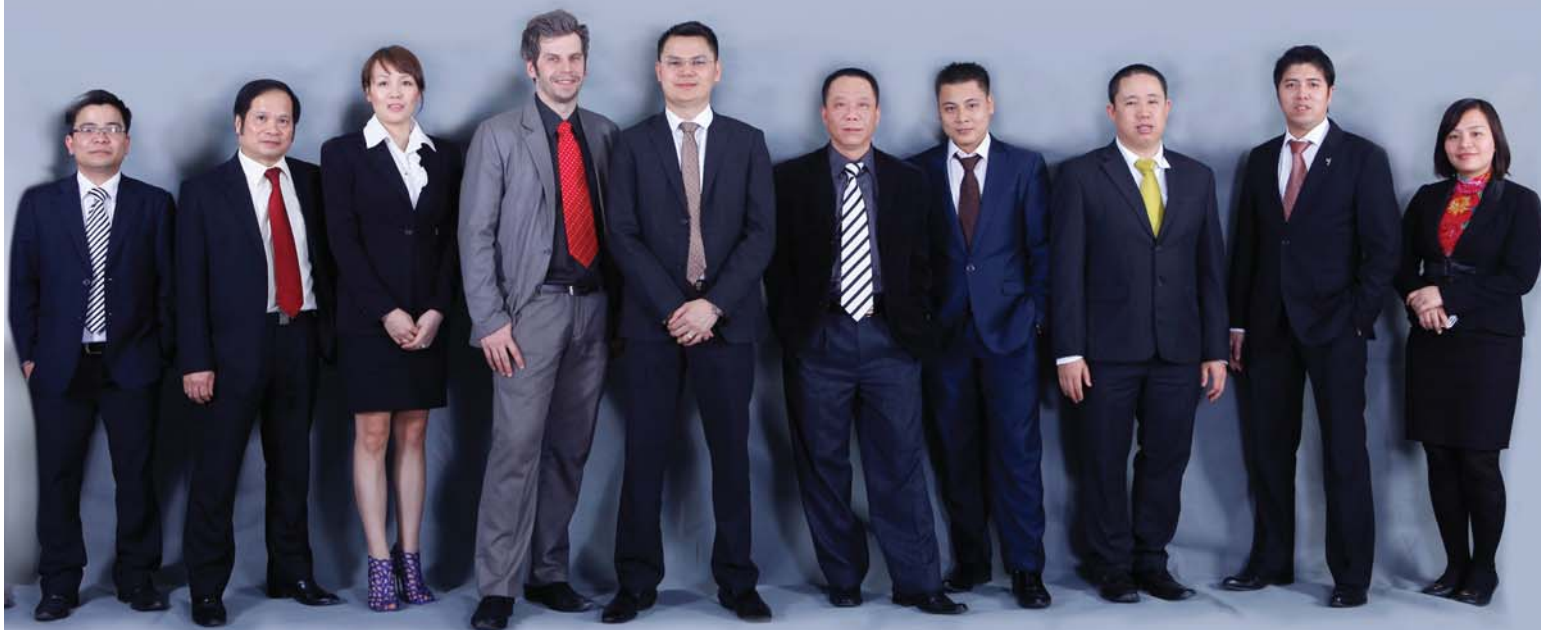


CÁC CÔNG TY THÀNH VIÊN



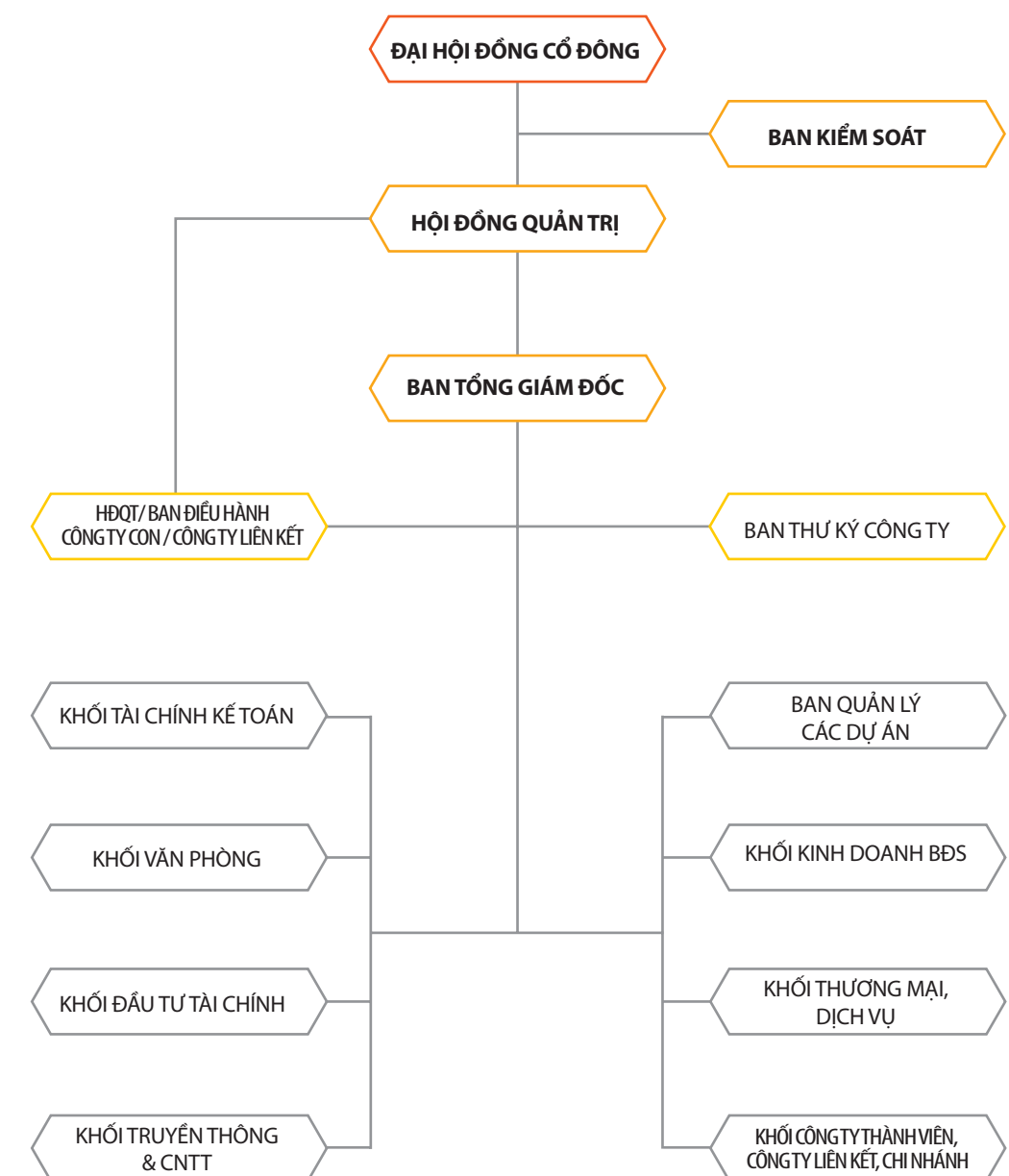
THÔNG TIN CHUNG

MÔ HÌNH QUẢN TRỊ, TỔ CHỨC KINH DOANH & BỘ MÁY QUẢN LÝ



18

SƠ ĐỒ MÔ HÌNH QUẢN TRỊ



THÔNG TIN CHUNG

MÔ HÌNH QUẢN TRỊ, TỔ CHỨC KINH DOANH & BỘ MÁY QUẢN LÝ



Phương thức vận hành mô hình quản trị TIG:

* Hội đồng Quản trị Tập đoàn (Công ty Mẹ TIG) có vai trò thay mặt Đại hội đồng cổ đông TIG thực hiện quyền quản lý giám sát hoạt động của Công ty Mẹ TIG. Bên cạnh đó, do đặc thù TIG có vai trò kiểm soát, chi phối cao tại hầu hết Công ty con và cả các Công ty liên kết, do vậy Hội đồng quản trị Công ty Mẹ cũng đồng thời đóng vai trò kiểm nhiệm và có thành phần chi phối hoặc chủ chốt tại Hội đồng quản trị các Công ty con, Công ty liên kết; Thực hiện vai trò quản lý giám sát trực tiếp, chặt chẽ hoạt động của các Công ty con, Công ty liên kết. Phương thức quản trị này vừa giúp Tập đoàn kiểm soát hiệu quả nguồn vốn đầu tư cũng như các rủi ro hoạt động tại các Công ty con, Công ty liên kết, đảm bảo các thành viên hoạt động an toàn, đúng chức năng nhiệm vụ, phù hợp với định hướng phát triển của Tập đoàn.

* Các Công ty con, Công ty liên kết của TIG hầu hết hiện là những dự án đầu tư được chứng khoán hóa, hình thành các Công ty cổ phần để thực hiện đầu tư và quản lý kinh doanh dự án. Bên cạnh đó là các công ty con, công ty liên kết hoạt động chuyên sâu trong một số ngành nghề do TIG đầu tư như: Xây lắp, phân phối, Truyền thông số.... Do vậy, các Công ty con, Công ty liên kết hầu hết được tổ chức quản lý hoạt động tập trung tại Công ty Mẹ, nguồn vốn và bộ máy hoạt động được điều phối, triển khai theo tiến độ thực hiện của dự án và nhu cầu thực tế phát sinh của các thành viên. Các Công ty thành viên đều hoạt động trong các lĩnh vực có khả năng hỗ trợ chuyên môn, cung cấp sản phẩm dịch vụ khép kín, cần thiết cho nhau và cho Tập đoàn; Chuyên trách và tập trung đầu tư đúng lĩnh vực ngành nghề, chức năng nhiệm vụ chính mà không đầu tư tài

chính dàn trải. Phương thức này đảm bảo cho TIG kiểm soát tốt nhất vốn đầu tư của Tập đoàn cũng như rủi ro hoạt động của các thành viên, đảm bảo ứng biến kịp thời với tình hình thực tế thị trường, nhất là trong bối cảnh khủng hoảng vừa qua, đồng thời hỗ trợ lại hiệu quả cho Tập đoàn và cho các thành viên lẫn nhau trong nhiều mảng là thế mạnh và chuyên môn của từng đơn vị. Phương thức này đã phát huy hiệu quả và chứng tỏ sự ưu việt trong bối cảnh suy thoái những năm qua.

* Ban Tổng giám đốc Tập đoàn (Công ty Mẹ TIG) không chỉ đóng vai trò điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Tập đoàn, mà còn có nhiệm vụ tham gia kiểm nhiệm các vai trò quản lý điều hành chính tại một số Công ty thành viên trong tập đoàn như một hình thức điều hành trực tiếp các dự án đầu tư. Phương thức điều hành này cũng đảm bảo được tinh gọn bộ máy quản lý, tập trung đầu mối hoạt động và đảm bảo tốt nhất về năng lực nhân sự lãnh đạo tại các Công ty thành viên, phù hợp với quy mô và thực tế hoạt động của TIG và các thành viên.

* Các phòng ban chức năng và các cán bộ nhân viên trong từng phòng ban của Tập đoàn cũng đảm nhiệm kiêm nhiệm nhiều vai trò và công việc có tính chất chuyên môn liên quan, phù hợp tại Tập đoàn và cả các Công ty thành viên. Bên cạnh đó, TIG cũng xây dựng phần mềm quản lý tài chính và hệ thống quy trình văn bản hành chính phù hợp với mô hình quản trị điều hành đặc thù trên. Qua đó, với bộ máy nhân sự gọn nhẹ, chi phí quản lý doanh nghiệp tối thiểu, nhưng TIG vẫn tổ chức vận hành hiệu quả, thông suốt hoạt động của cả Tập đoàn và các đơn vị thành viên.

THÔNG TIN CHUNG

MÔ HÌNH QUẢN TRỊ, TỔ CHỨC KINH DOANH & BỘ MÁY QUẢN LÝ

Cơ cấu bộ máy Quản lý

Đại hội đồng cổ đông

Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) là cơ quan quyền lực cao nhất của Công ty theo quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ của Công ty. ĐHCĐ Công ty hàng năm họp Đại hội thường niên và bất thường (khi có nội dung phát sinh) để thảo luận và phê chuẩn mọi vấn đề về hoạt động của Công ty theo thẩm quyền của ĐHCĐ. Hiện số lượng cổ đông của Công ty trong nước và nước ngoài tại thời điểm chốt ngày 28/02/2014 là 467 cổ đông.

Hội đồng quản trị

Hội đồng quản trị (HĐQT) là cơ quan quản lý Công ty, bao gồm 5 thành viên, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định mọi vấn đề liên quan đến mục đích, quyền lợi của Công ty trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền của ĐHCĐ mà không được ủy quyền. HĐQT có nhiệm vụ quyết định chiến lược, kế hoạch phát triển trung hạn và kế hoạch kinh doanh hàng năm của Công ty; Xây dựng các kế hoạch sản xuất kinh doanh; Quyết định cơ cấu tổ chức, quy chế quản lý nội bộ Công ty; Đưa ra các biện pháp, các quyết định nhằm đạt được các mục tiêu do ĐHCĐ đề ra. HĐQT Công ty trực tiếp chỉ đạo, giám sát Ban điều hành triển khai thực hiện các hoạt động sản xuất kinh doanh, tổ chức nhân sự, tài chính doanh nghiệp, đầu tư phát triển và các nội dung hoạt động khác có tính trọng tâm, cấp bách và quan trọng.

Ban kiểm soát

Ban Kiểm soát Công ty gồm 3 thành viên do ĐHCĐ bầu ra, có nhiệm vụ kiểm tra tính hợp pháp, hợp lệ trong quản trị và điều hành hoạt động kinh doanh, các báo cáo tài chính của Công ty và các vấn đề hoạt động của Công ty thuộc thẩm quyền.

Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng giám đốc hiện có 3 thành viên, do HĐQT bổ nhiệm. Ban Tổng giám đốc có trách nhiệm điều hành toàn bộ hoạt động hàng ngày của Công ty; đề xuất các kế hoạch, chính sách, biện pháp, nội dung các hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty với HĐQT. Tổ chức thực hiện có hiệu quả kế hoạch kinh doanh đã được ĐHCĐ thông qua hàng năm và các nhiệm vụ do HĐQT giao, chỉ đạo, phê duyệt.

Ban Thư ký công ty

Ban Thư ký Công ty có nhiệm vụ giúp việc HĐQT trong tất cả các hoạt động quản trị Công ty, công tác công bố thông tin và quan hệ nhà đầu tư; Đồng thời tham gia kiểm nhiệm, giúp việc cho Ban Tổng giám đốc trong các công việc hàng ngày khác của Công ty.

Khối Tài chính Kế toán

Khối Tài chính Kế toán toàn Tập đoàn được tổ chức gồm Phòng Tài chính Kế toán Công ty Mẹ TIG và các bộ phận liên quan, đảm nhiệm kiểm nhiệm công tác tài chính kế toán cho các Công ty thành viên. Phòng Tài chính kế toán Công ty Mẹ TIG có vai trò tổ chức, quản lý, giám sát toàn bộ hoạt động tài chính kế toán của Công ty Mẹ và hỗ trợ/quản lý/giám sát hoạt động tài chính kế toán cho một số Công ty thành viên; Tham mưu và giúp việc cho Ban điều hành trong các hoạt động tài chính, kế toán, doanh thu - chi phí, nguồn vốn - sử dụng vốn, quản lý tài sản và hoạt động đầu tư của Công ty Mẹ và các Công ty thành viên.

Khối Văn phòng

Khối Văn phòng bao gồm các bộ phận có vai trò tổ chức thực hiện, quản lý, giám sát và tham mưu giúp việc cho Ban Tổng giám đốc các hoạt động hành chính - tổng hợp, nhân sự - lao động - tiền lương, pháp chế và các nội dung công việc liên quan của Công ty Mẹ và hỗ trợ cho một số Công ty con trực thuộc.

Ban Quản lý các dự án

Ban Quản lý các Dự án bao gồm các ban quản lý thực hiện quản lý chung hoặc riêng cho từng dự án cụ thể, có vai trò tham mưu, giúp việc cho Ban Tổng giám đốc hoặc trực tiếp đảm nhiệm thực hiện toàn bộ công tác tổ chức, quản lý, giám sát các dự án đầu tư của Công ty theo quy chế quy định về quản lý dự án đầu tư xây dựng hiện hành của nhà nước; Đảm nhiệm toàn bộ các giai đoạn từ đầu đến cuối của một dự án đầu tư, bao gồm từ việc tìm kiếm, nghiên cứu, lập và thẩm định, phương án/dự án đầu tư, tổ chức công tác chuẩn bị đầu tư, tư vấn thiết kế, triển khai đầu tư, thi công xây lắp, quản lý dự án, giám sát đầu tư, nghiệm thu bàn giao và đưa dự án vào khai thác cùng các công việc quản lý sau đầu tư.

Ban Quản lý các dự án được tổ chức thành 4 khối, phòng ban: Kinh tế xây dựng; Tư vấn thiết kế; Quản lý giám sát và Xây lắp để đảm nhiệm từng khâu, mảng của toàn bộ công tác thực hiện một dự án đầu tư xây dựng.

Khối Kinh doanh Bất động sản

Khối Kinh doanh Bất động sản bao gồm các phòng, ban, bộ phận và các Sàn giao dịch bất động sản có nhiệm vụ trực tiếp và/hoặc phối hợp với các đơn vị tư vấn quốc tế tổ chức xây dựng các sản phẩm bất động sản hoàn chỉnh từ các dự án đầu tư của Công ty cũng như các dự án đầu tư, các sản phẩm bất động sản của các đơn vị thành viên, đối tác khách hàng hợp tác kinh doanh với Công ty hoặc thuê Công ty bán hàng; Triển khai công tác kinh doanh bán hàng và hoàn thiện các thủ tục hậu bán hàng cho khách hàng.

Khối Đầu tư Tài chính

Khối Đầu tư Tài chính bao gồm các bộ phận có nhiệm vụ tìm kiếm, nghiên cứu, phân tích đánh giá và tham mưu cho Ban Tổng giám đốc về các cơ hội, dự án, doanh nghiệp, cổ phiếu có tính khả thi cao; đề xuất tham mưu

các giải pháp thực hiện đầu tư chiến lược, mua bán, M&A, hợp tác đầu tư... và triển khai các thủ tục pháp lý cần thiết để thực hiện công tác đầu tư; Tổ chức thực hiện các hoạt động tái cấu trúc, tổ chức vận hành, hoàn thiện nâng cấp sản phẩm đầu tư và triển khai khai thác kinh doanh, chào bán... sản phẩm đầu tư, hiện thực hóa lợi nhuận. Nhân sự chủ chốt của khối Đầu tư Tài chính bao gồm cả các lãnh đạo và các nhân sự có trình độ chuyên môn về tài chính, tư vấn, pháp chế thuộc các khối phòng ban khác trong Tập đoàn tham gia.

Khối Thương mại, dịch vụ

Khối Thương mại, dịch vụ bao gồm các Công ty con, Công ty liên kết, bộ phận, phòng ban tổ chức quản lý hoạt động thương mại, phân phối các sản phẩm VLXD, và từ năm 2014 bắt đầu phân phối độc quyền các sản phẩm hàng gia dụng, thiết bị điện và xe điện qua hình thức phát triển đại lý, điểm phân phối hoặc bán hàng theo dự án. Nhân sự của khối trực tiếp là quản lý điều hành tại các Công ty con, Công ty liên kết và các bộ phận kinh doanh các mặt hàng phân phối.

Khối Truyền thông & Công nghệ thông tin

Khối Truyền thông & CNTT bao gồm bộ phận có nhiệm vụ xây dựng và thực hiện các dự án truyền thông số, các sản phẩm truyền thông số và thương mại điện tử phục vụ hoạt động kinh doanh dịch vụ và bán hàng online, đồng thời quảng bá thương hiệu Công ty cũng như quảng bá các sản phẩm hàng hóa, các dự án đầu tư, các sản phẩm bất động sản và chứng khoán của Công ty; Xây dựng, quản lý, vận hành ổn định, thông suốt, hiệu quả hệ thống CNTT và các website của Công ty và các đơn vị thành viên.

Khối các công ty thành viên, công ty liên kết, chi nhánh công ty

Khối các Công ty thành viên, Công ty liên kết, chi nhánh Công ty hoạt động theo mô hình quản lý riêng của từng Công ty dưới sự quản lý điều hành của HĐQT, Ban điều hành của từng Công ty con, Công ty liên kết hoặc do nhân sự chức năng của Công ty Mẹ tham gia kiểm nhiệm quản lý, điều hành tùy theo các mức độ quy mô, tính chất hoạt động đặc thù của từng Công ty con, Công ty liên kết, chi nhánh đó;

Đến thời điểm 31/12/2013 TIG có 03 Công ty con, 02 Công ty liên kết và 01 chi nhánh hạch toán phụ thuộc.

THÔNG TIN CHUNG

MÔ HÌNH QUẢN TRỊ, TỔ CHỨC KINH DOANH
& BỘ MÁY QUẢN LÝ
 Công ty con

CÔNG TY CỔ PHẦN TOÀN NHÀ CÔNG NGHỆ THÔNG TIN TRUYỀN THÔNG HÀ NỘI
(Hanoi ICT Plaza., JSC)

Trụ sở: P.502, Tòa nhà 27 Huỳnh Thúc Kháng, Đống Đa, Hà Nội

Tel : 04.22139989

Fax : 04.62566966

Giấy phép ĐKKD số: 0102576071 (số cũ: 0103020908) do Phòng đăng ký kinh doanh số 2, Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 21/12/2007, đăng ký thay đổi lần 5 ngày 25/01/2013.

Vốn điều lệ: 80.000.000.000 đồng (Tám mươi tỷ đồng)

Vốn TIG đã góp: 40.000.000.000 đồng (Tương đương 50% vốn điều lệ)

Ngành nghề kinh doanh chính: Đầu tư xây dựng và kinh doanh bất động sản (Hiện chủ yếu hoạt động chủ đầu tư, sở hữu, quản lý đầu tư Dự án cao ốc phức hợp TIG tower (Thanglong Royal Plaza/Hanoi ICT Plaza).

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THĂNG LONG PHÚ THỌ
(Thanglong Phutho Invest., JSC)

Trụ sở: Vườn Vua, xã Trung Thịnh, huyện Thanh Thủy, tỉnh Phú Thọ

Tel : 0210.3878464

Fax : 0210.3878464

Giấy chứng nhận đầu tư: số 181021000464 do UBND tỉnh Phú Thọ cấp lần đầu ngày 28/07/2011, thay đổi lần 2 ngày 03/02/2012.

Vốn điều lệ đăng ký: 60.000.000.000 đồng (Sáu mươi tỷ đồng)

Vốn thực góp: 22.378.796.175 đồng (Hai mươi hai tỷ, ba trăm bảy mươi tám triệu, bảy trăm chín mươi sáu ngàn, một trăm bảy mươi lăm đồng)

Vốn TIG đã góp: 15.125.476.175 đồng (TIG sở hữu quyền góp 60% vốn điều lệ)

Ngành nghề kinh doanh chính: Chủ đầu tư, quản lý, sở hữu dự án Khu Du lịch, Biệt thự Sinh thái Nghỉ dưỡng Vườn Vua (King's Garden spa resort & country house); đầu tư xây dựng, dịch vụ du lịch, lưu trú, nông nghiệp, khai thác khoáng sản....

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUYỀN THÔNG TÀI CHÍNH CHỨNG KHOÁN VIỆT NAM
(VNSF.media)

Trụ sở: P.502, Tòa nhà 27 Huỳnh Thúc Kháng, Đống Đa, Hà Nội

Tel : 04. 22139989

Fax : 04. 62566966

Giấy phép ĐKKD: số 0102906160 (số cũ 0103026749) do Phòng đăng ký kinh doanh số 02, Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 11/09/2008, đăng ký thay đổi lần 4 ngày 22/11/2011.

Vốn điều lệ: 10.000.000.000 đồng (Mười tỷ đồng)

Vốn TIG đã góp: 5.100.000.000 (Tương đương 51% vốn điều lệ)

Ngành nghề kinh doanh: Dịch vụ truyền thông tài chính - chứng khoán; thông tin tài chính - chứng khoán, tư vấn và xúc tiến đầu tư quốc tế.



THÔNG TIN CHUNG

MÔ HÌNH QUẢN TRỊ, TỔ CHỨC KINH DOANH & BỘ MÁY QUẢN LÝ

Công ty liên kết

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ DU LỊCH VÀ THƯƠNG MẠI CỬA TÙNG (Cua Tung, JSC)

Trụ sở: : Số 82A Lê Thế Hiếu, Phường 1, Thành phố Đồng Hà, tỉnh Quảng Trị

Tel : 0533.704444

Fax :

0533.704444

Giấy phép ĐKKD: số 3200282597 (số cũ: 3003000176) do Phòng đăng ký kinh doanh, Sở Kế hoạch và Đầu tư Quảng Trị cấp ngày 21/01/2008, đăng ký thay đổi lần 3 ngày 03/01/2013.

Vốn điều lệ: 20.000.000.000 đồng (Hai mươi tỷ đồng)

Vốn TIG đã góp: 4.700.000.000 đồng (TIG sở hữu 38,76% vốn điều lệ)

Ngành nghề kinh doanh chính: : Đầu tư xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp; Kinh doanh thương mại, dịch vụ, du lịch; Đầu tư kinh doanh Bất động sản (Hiện chủ yếu hoạt động chủ đầu tư, sở hữu, quản lý đầu tư dự án Cuatung Beach Resort & Villas).

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THỜI BÁO CHỨNG KHOÁN VIỆT NAM (VST Invest., JSC)

Trụ sở: F505, tầng 5, Charm Vit Tower, 117 Trần Duy Hưng, quận Cầu Giấy, Hà Nội

Tel : 04. 62588555

Fax :

04. 62566966

Giấy chứng nhận ĐKKD: 0105227209 do Phòng đăng ký kinh doanh, Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 30/03/2011, đăng ký thay đổi lần thứ 5 ngày 27/03/2012.

Vốn điều lệ: 10.000.000.000 đồng (Mười tỷ đồng)

Vốn TIG đã góp: 2.600.000.000 đồng (Tương đương 26% vốn điều lệ)

Ngành nghề kinh doanh: Cống thông tin, dịch vụ liên quan đến in ấn, hoạt động tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại, tư vấn quản lý, truyền thông, sự kiện, xuất bản... (Là cơ quan độc quyền quản lý, tổ chức hoạt động đầu tư, khai thác kinh doanh và đại diện thương mại của Thời báo Chứng khoán Việt Nam).



THÔNG TIN CHUNG

ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

when we
develop projects
we develop
communities...

28

Các mục tiêu cơ bản

■ Tập trung mở rộng, phát triển hoạt động của Tập đoàn trong các lĩnh vực chính là Bất động sản (BDS), tài chính, hàng tiêu dùng và dịch vụ thiết yếu với mục tiêu trong trung hạn là thực hiện M&A, đầu tư và tái cấu trúc, hợp nhất thành công thêm 3 - 5 doanh nghiệp có tiềm năng trong các lĩnh vực chính trên;

■ Hoàn thành thực hiện đầu tư và khai thác kinh doanh 1 - 2 dự án BDS/năm. Trong năm 2014 hoàn thành đầu tư, khai thác kinh doanh giai đoạn 1 dự án Khu Du lịch, Biệt thự Sinh thái Nghỉ dưỡng Vườn Vua; Hoàn thành thủ tục chuẩn bị đầu tư/thủ tục giao đất/sở hữu 1 - 2 dự án BDS/năm; trong năm 2014 phấn đấu hoàn thành chuẩn bị đầu tư dự án là tổ hợp Hanoi ICT Plaza và khởi công dự án Khu nhà ở lô 8.1 Mỹ Đình.

■ Mục tiêu doanh thu thương mại, phân phối hàng gia dụng, điện tử, điện lạnh, vật tư thiết bị điện, xe điện thương hiệu Hyundai và kinh doanh VLXD hợp nhất đạt 250 tỷ VND trong năm 2014, tăng trưởng 30 - 50% trong các năm tiếp theo.

■ Đạt mức tăng trưởng bình quân 50%/năm về doanh thu và 20% - 50% về lợi nhuận trong điều kiện thị trường bất động sản, thị trường tài chính ổn định; Tăng trưởng

đột phá 100% về doanh thu và 50% - 100% về lợi nhuận trong giai đoạn thị trường thuận lợi và phát triển. Đảm bảo không thua lỗ trong giai đoạn thị trường xấu;

■ Nâng cao năng lực tài chính hàng năm, đảm bảo khả năng thanh khoản cao với hệ số thanh toán nhanh trên 1.0 và dư tiền ở mức an toàn; Hệ số nợ/vốn chủ sở hữu thấp hơn 1.0; Không có nợ xấu, vay nợ lãi suất cao; Đảm bảo không có nguy cơ áp lực thanh khoản vì nợ xấu và thua lỗ trong mọi điều kiện thị trường.

■ Tăng trưởng vốn chủ sở hữu bình quân 30% - 40%/năm, phấn đấu đạt quy mô vốn điều lệ 265 tỷ trong năm 2014; 500 tỷ đồng trong vòng 3 năm tới và 1.000 tỷ đồng trong vòng 5 năm tới.

■ Xây dựng TIG theo mô hình tập đoàn đầu tư đại chúng nắm giữ cổ phần chi phối các doanh nghiệp thành viên hoạt động hiệu quả trên các lĩnh vực phát triển trọng tâm và cơ bản; Hướng tới mục tiêu trở thành một những tập đoàn đầu tư hàng đầu Việt Nam với các tiêu chí: Tỷ suất lợi nhuận cao, đảm bảo lợi ích cao và bền vững cho cổ đông, phát triển bền vững theo xu hướng công nghệ cao, thân thiện với môi trường; Đóng góp hiệu quả vì sự phát triển của xã hội và phát triển cộng đồng./

Chiến lược phát triển trung và dài hạn

■ Tích lũy quỹ đất có vị trí lợi thế thương mại cao với chi phí thấp bằng phương thức M&A, hợp tác đầu tư; Trực tiếp phát triển dự án khép kín các giai đoạn từ chuẩn bị đầu tư -> thực hiện đầu tư -> kinh doanh khai thác; Đảm bảo TIG luôn giữ vai trò chủ trì quyết định trong việc phát triển dự án để chủ động về tiến độ dự án, đảm bảo giá thành cạnh tranh, tối đa hóa hiệu quả, hạn chế tối đa các rủi ro;

■ Tập trung đầu tư phát triển các sản phẩm nhà ở phân khúc trung bình, bất động sản thương mại dịch vụ trung và cao cấp có vị trí đắc địa tại Hà Nội, biệt thự nhà vườn sinh thái nghỉ dưỡng kết hợp dịch vụ du lịch ở khu vực lân cận có nhu cầu tiêu thụ cao; Ưu tiên đầu tư thực hiện và khai thác các dự án có mức vốn đầu tư ban đầu thấp, thanh khoản nhanh, đầu ra đảm bảo, vòng đời dự án ngắn để tạo nguồn lực dòng tiền tốt, phục vụ đầu tư phát triển các dự án quy mô lớn và dài hạn; Đối với các dự án lớn sẽ xem xét phân kỳ đầu tư, ưu tiên vốn đầu tư các hạng mục có khả năng tự huy động vốn và có thể khai thác kinh doanh tạo nguồn thu ngay, đẩy nhanh đầu tư dự án ở quy mô lớn khi điều kiện thị trường và nguồn vốn thuận lợi;

■ Tập trung đi sâu vào hoàn thiện, nâng cao chất lượng sản phẩm BDS từ giai đoạn nghiên cứu phát triển, thiết kế kiến trúc cho đến thi công xây dựng đảm bảo tối ưu hóa tính năng sử dụng, chất lượng công trình và tính thẩm mỹ; Chú trọng tính bền vững về môi trường và tiết kiệm năng lượng, nâng cao giá trị thương mại cho sản phẩm; Kiểm soát chi phí để hạ giá thành, giảm giá bán, tăng tính cạnh tranh cho từng sản phẩm bất động sản;

■ Phát triển hoạt động thương mại, phân phối độc quyền trong lĩnh vực hàng gia dụng, điện tử, điện lạnh, vật tư thiết bị điện, xe đạp và xe máy điện... thông qua việc sở hữu, vận hành các Công ty con, Công ty liên kết là nhà nhập khẩu, lắp ráp, sản xuất và phân phối độc quyền và sở hữu thương quyền Hyundai Electronics tại Việt Nam; Trực tiếp làm đối tác thương mại, phân phối cho Hyundai Electronics và mở rộng hệ thống phân phối trên cả nước; Hướng tới hoạt động sản xuất, lắp ráp, gia công, phân phối và xuất khẩu các sản phẩm công nghệ cao, thân thiện môi trường thương hiệu Hyundai và các thương hiệu quốc tế uy tín.

■ Tìm kiếm tận dụng cơ hội thực hiện M&A, đầu tư dài hạn và hợp nhất vào Tập đoàn một số doanh nghiệp có tiềm năng lớn trong các lĩnh vực thiết yếu như truyền thông số, hạ tầng, thương mại dịch vụ, hàng tiêu dùng, nguyên nhiên vật liệu cơ bản; Kết hợp đầu tư tài chính vào các thương vụ ngắn hạn có tính thanh khoản nhanh và hiệu quả đầu tư cao; Chú trọng tái cấu trúc, thúc đẩy hoạt động và kiện toàn các Công ty thành viên, đưa niêm yết cổ phiếu trên TTCK khi có cơ hội thuận lợi và hiệu quả.

■ Tăng cường tìm kiếm, hợp tác với các đối tác đầu tư quốc tế có uy tín, huy động nguồn vốn đầu tư và các nguồn lực quốc tế đầu tư vào TIG, các thành viên và các dự án đầu tư của TIG nhằm thúc đẩy hoạt động, nâng cao năng lực và sức mạnh của tập đoàn và các thành viên, tăng cường cơ hội kinh doanh, tiếp cận các chuẩn mực quốc tế về quản trị, tài chính và thương hiệu, giúp Tập đoàn nâng tầm phát triển vươn ra thị trường quốc tế;

THÔNG TIN CHUNG

CÁC RỦI RO

Là một doanh nghiệp hoạt động trong các lĩnh vực chính là bất động sản và đầu tư tài chính, TIG chịu sự ảnh hưởng của những rủi ro đến từ khó khăn của nền kinh tế, thị trường bất động sản và thị trường chứng khoán như hiện nay.

Rủi ro lớn nhất hiện nay là lãi suất vay vốn cao, nguồn vốn dài hạn khan hiếm và đầu ra của thị trường bất động sản suy giảm. Đây là nguyên nhân chính đã và đang gây ra tình trạng mất thanh khoản, vay nợ chồng chất và sụp đổ của nhiều doanh nghiệp lớn. Tuy TIG hiện đã chủ động tránh được nguy cơ mất thanh khoản và đổ vỡ bởi vay nợ, nhưng việc thị trường đầu ra khó khăn cũng làm ảnh hưởng xấu tới các kế hoạch kinh doanh, doanh thu và lợi nhuận của TIG.

Hiện nay hệ thống pháp lý về đầu tư bất động sản còn nhiều bất cập, gây nhiều rủi ro pháp lý trong việc thực hiện các dự án bất động sản. Sự chậm trễ về thủ tục hành chính, nạn tham nhũng và công tác giải phóng mặt bằng dự án khó khăn gây nên nhiều tổn kém chi phí cũng như thời gian tiến độ triển khai thực hiện các dự án bất động sản. Với kinh nghiệm nhiều năm trong lĩnh vực bất động sản, TIG đã và đang nỗ lực hạn chế tối đa rủi ro pháp lý đối với các dự án bất động sản, với việc đã thực hiện thành công thủ tục pháp lý đầu tư, sở hữu nhiều dự án quan trọng, với tổng diện tích đất sạch đang quản lý hơn 100 ha. Tuy nhiên, TIG vẫn đánh giá các rủi ro pháp lý trong bối cảnh môi trường kinh doanh và thể chế quản lý nhà nước nhiều bất cập hiện nay đang là một trong

những rủi ro lớn nhất có thể ảnh hưởng xấu đến hoạt động của TIG.

Thị trường chứng khoán bất ổn cũng là một nhân tố rủi ro ảnh hưởng tới giá trị chứng khoán đầu tư và các khoản đầu tư tài chính khác của TIG. Tuy nhiên hiện TIG đã cơ cấu lại danh mục đầu tư, hạn chế đầu tư chứng khoán, chú trọng chiến lược đầu tư M&A, đầu tư dài hạn vào các doanh nghiệp tiềm năng và luôn giữ vai trò chủ động trong quản trị điều hành nên đã hạn chế tối đa các rủi ro.

Hoạt động thương mại, phân phối hàng hóa có những rủi ro cơ bản về hàng tồn kho, chất lượng hàng hóa, vốn vay lớn, rủi ro thanh toán, rủi ro thị trường tiêu thụ và cạnh tranh..., tuy nhiên định hướng hoạt động thương mại, phân phối hàng hóa của TIG chỉ tập trung cho những sản phẩm có thương hiệu nổi tiếng thế giới như Hyundai..., chỉ hoạt động phân phối độc quyền, nhập hàng khi đã có đơn đặt hàng, đặt tiền, bán hàng theo dự án có sẵn nguồn vốn đầu tư hay bán hàng online có đặt hàng trước..., do vậy sẽ hạn chế tối đa các rủi ro như hoạt động thương mại, phân phối đơn thuần.

Các rủi ro trên là những yếu tố chính có thể ảnh hưởng tới hoạt động SXKD và các mục tiêu của TIG trong thời gian tới. Tuy nhiên, với những định hướng chiến lược đã chọn, cùng với những hy vọng về tín hiệu phục hồi và cải thiện của kinh tế Việt Nam, TIG tin tưởng sẽ tránh được các rủi ro trên, hoàn thành các mục tiêu kinh doanh và phát triển đã đề ra.



TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

"Tre xanh hiên ngang, nhũn nhặn, cứng cáp mà dẻo bền vô hạn
nên xứng đáng là biểu tượng của cốt cách và các phẩm chất đặc sắc
của con người và văn hóa Việt Nam ta."

(Trích châm ngôn "ý nghĩa cây tre Việt Nam")

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH	34
TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ	36
TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN	40
TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH	58
CƠ CẤU CỔ ĐÔNG, THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU	60



TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

Kết quả kinh doanh Hợp nhất

	2013 (triệu đồng)	2012 (triệu đồng)	Tỷ trọng 2013 / 2012 (%)
Tổng doanh thu	93.445	26.757	349%
<i>Trong đó: Doanh thu bán hàng</i>	75.560	7.860	961%
Doanh thu tài chính	17.855	18.883	95%
Tổng chi phí	82.764	22.820	363%
<i>Trong đó: Chi phí bán hàng</i>	774	78	992%
Chi phí tài chính	-789	1.825	-43%
Chi phí quản lý DN	9.295	13.484	69%
Lợi nhuận trước thuế	10.450	3.298	317 %
Lợi nhuận sau thuế	8.056	2.730	295 %

Về doanh thu

Năm 2013, TIG đạt tổng doanh thu hợp nhất là 93.445 triệu đồng, bằng 349% so với doanh thu năm 2012, đạt 156% so với kế hoạch; Lợi nhuận hợp nhất đạt gần 8.056 triệu đồng, bằng 295% so với năm 2012, đạt 105% so với chỉ tiêu kế hoạch đã đặt ra. Trong đó doanh thu bán hàng đạt 75.560 triệu đồng, bằng 961% so với năm 2012. Doanh thu tài chính đạt 17.855 triệu đồng, bằng 95% so với năm 2012.

Có thể thấy trong bối cảnh thị trường bất động sản và thị trường tài chính tiếp tục khó khăn như năm 2013, hoạt động bán hàng vẫn cực kỳ khó khăn. Thị trường bất động sản tiếp tục giảm giá và giao dịch tăng trưởng không đáng kể so với những năm tồi tệ trước đó. Tuy nhiên, TIG vẫn có được doanh thu Bất động sản từ các dự án Khu nhà ở thấp tầng (nhà vườn - liền kề) TIG Đại Mỗ và dự án Skylight (125D Minh Khai, Hà Nội), đạt tổng doanh thu là 18.923 triệu đồng. Tuy nhiên đây vẫn là một kết quả khiêm tốn so với kỳ vọng dù những khó khăn bất khả kháng của thị trường, và TIG cần tiếp tục cải thiện và thúc đẩy mạnh hơn nữa doanh thu bất động sản trong năm 2014 mà mục tiêu chính là tiêu thụ sản phẩm dự án Khu nhà vườn - liền kề TIG Đại Mỗ.

Về doanh thu tài chính thực tế đạt 17.855 triệu đồng, chủ yếu đến từ hoạt động đầu tư chứng khoán, thoái vốn tại một số Công ty thành viên và lãi tiền gửi. Doanh thu tài

chính đạt được trong bối cảnh thị trường chứng khoán có cải thiện và tăng trưởng nhẹ cuối năm 2013 và nhờ nỗ lực cấu trúc hợp lý hệ thống tài chính, giảm thiểu nợ vay ngân hàng đồng thời linh hoạt trong đầu tư và thoái vốn các khoản đầu tư tài chính của TIG đúng thời điểm.

Về doanh thu thương mại, năm 2013 TIG đã có những nét mới trong hoạt động thương mại với doanh thu kinh doanh VLXD đạt 55.564 triệu đồng, tăng đột biến so với năm 2012. Tuy lợi nhuận từ hoạt động thương mại còn thấp nhưng đây cũng là nền tảng tạo tiền đề cho TIG mở rộng phát triển hoạt động thương mại, phân phối độc quyền trong năm 2014 và những năm tiếp theo, góp phần thúc đẩy kết quả hoạt động kinh doanh của TIG theo hướng đa dạng và tập trung vào các ngành nghề cơ bản, hàng tiêu dùng thiết yếu, có vòng quay sản phẩm và dòng tiền ngắn, tránh sự phụ thuộc vào thị trường bất động sản và chứng khoán.

Ngoài ra, các khoản doanh thu khác không đáng kể do năm 2013 TIG chủ trương thu hẹp các hoạt động kinh doanh không an toàn, trong đó hạn chế thực hiện các hợp đồng thi công xây lắp đối với các đối tác không đảm bảo an toàn về khả năng thanh toán, cũng như không triển khai thực hiện nhiều các hoạt động thương mại, dịch vụ để tránh nguy cơ thua lỗ, mất vốn và phát sinh nợ xấu.

Về chi phí

Năm 2013, TIG có tổng chi phí là 82.764 triệu đồng, tăng 263% so với năm 2012 và tăng 56 % chỉ tiêu kế hoạch đã đề ra. Trong đó chi phí tài chính là -789 triệu đồng, giảm 43% so với năm 2012; Chi phí quản lý doanh nghiệp là 9.295 triệu đồng, giảm 31% so với năm 2012.

Chi phí kinh doanh năm 2013 được cấu thành chủ yếu là giá vốn phần doanh thu bán hàng của hoạt động thương mại và giá vốn bất động sản. Chi phí kinh doanh còn cao do chi phí giá vốn hoạt động thương mại vẫn cao, dẫn đến lợi nhuận thương mại thấp do hoạt động thương mại của TIG năm 2013 chưa được chính thức là đơn vị phân phối độc quyền. Vấn đề này có thể được cải thiện trong năm 2014 khi TIG là nhà phân phối độc quyền một

số nhãn hàng nổi tiếng; Mặt khác giá bán sản phẩm BĐS chưa cao do thị trường BĐS không thuận lợi. Chi phí tài chính chủ yếu là chi phí giá vốn của các phần vốn góp đầu tư vào cổ phiếu các Công ty thành viên, Công ty liên kết mà TIG đã thoái vốn trong năm 2013, một phần chi phí lãi vay của Công ty và chi phí dự phòng giảm giá các khoản đầu tư chứng khoán ngắn hạn. Bằng các quyết sách kịp thời, linh hoạt trong công tác quản lý tài chính, TIG đã giảm mạnh được tới 143% chi phí tài chính so năm 2012, trong đó giảm mạnh chi phí lãi vay và không còn vay nợ ngân hàng vào thời điểm cuối năm 2012. Chi phí quản lý doanh nghiệp cũng được tiết giảm hơn 31% so với năm 2012 mặc dù vẫn duy trì hoạt động ổn định của toàn Tập đoàn cũng như các dự án.

Về lợi nhuận

Năm 2013 TIG đã đạt được 10.450 triệu đồng lợi nhuận hợp nhất trước thuế, tăng 217% so với năm 2012, lợi nhuận hợp nhất sau thuế đạt 8.056 triệu đồng, hoàn thành 107,4% so với kế hoạch đã đề ra.

Lợi nhuận Công ty Mẹ cũng đạt kết quả khả quan với mức lợi nhuận trước thuế là 8.560 triệu đồng, hoàn thành 107 % kế hoạch kinh doanh ĐHCĐ đã đề ra. Dù thị trường bất động sản vẫn đóng băng giao dịch và sụt giảm mạnh về giá, tuy nhiên việc TIG đạt doanh thu kinh doanh Bất động sản là 18.923 triệu đồng và lợi nhuận 2.150 triệu đồng là khá khả quan. Bên cạnh đó, lợi nhuận

từ hoạt động đầu tư tài chính vẫn là chủ đạo với khoản lợi nhuận hợp nhất đạt 18.644 triệu đồng do TIG đã tận dụng tốt được sự khởi sắc của TTCK cuối năm 2013 để thực hiện việc cơ cấu danh mục đầu tư cổ phiếu, thoái vốn hợp lý bên cạnh việc tiết giảm mạnh chi phí tài chính và chi phí quản lý doanh nghiệp. Ngoài ra, hoạt động thương mại cũng đã bắt đầu có đóng góp lợi nhuận cho Công ty. Nhờ đó, TIG hoàn toàn vượt qua được cơn khủng hoảng trầm trọng của thị trường, hoàn thành kế hoạch kinh doanh và củng cố vững chắc năng lực tài chính của toàn Tập đoàn, tạo sức bật và cơ hội vượt lên trong năm 2014 và các năm tiếp theo.

34



TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM TỔ CHỨC & NHÂN SỰ



Ban điều hành



ÔNG NGUYỄN PHÚC LONG

Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Phúc Long - Cử nhân ngành Tài chính Ngân hàng, Học viện Tài chính Kế toán Hà Nội; Thạc sỹ Quản trị kinh doanh (MBA) Đại học Preston University (Hoa Kỳ). Ông có thâm niên hơn 18 năm kinh nghiệm quản lý trong lĩnh vực Tài chính, Chứng khoán, Đầu tư, Bất động sản và Truyền thông. Là một nhà sáng lập và quản lý điều hành với các cương vị Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc, Ông đã gây dựng ThangLong Invest Group từ một Công ty tư nhân quy mô nhỏ phát triển thành công tới ngày nay. Ông đồng thời cũng là người sáng lập, gây dựng và phát triển thành công nhiều tổ chức, doanh nghiệp có vai trò và quy mô trong các lĩnh vực khác như chứng khoán (Công ty Chứng khoán VICS); Truyền thông (Thời báo Chứng khoán Việt Nam);... Hiện Ông đang đảm nhiệm một số vị trí quan trọng tại các doanh nghiệp lớn như: Phó chủ tịch Hội đồng Biên tập Thời báo Chứng khoán Việt Nam; Chủ tịch HĐQT Công ty CP Tòa nhà CNTT - TT Hà Nội, Công ty CP Đầu tư Thời báo Chứng khoán Việt Nam;...

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết: 4.290.000 cổ phần chiếm 26% tổng vốn điều lệ.



ÔNG TRẦN XUÂN ĐẠI THẮNG

Phó Tổng Giám đốc / Kế toán trưởng

Ông Trần Xuân Đại Thắng có thâm niên 17 năm hoạt động với các vị trí Kế toán trưởng, Giám đốc Tài chính, Phó Tổng Giám đốc phụ trách Tài chính và Thành viên Hội đồng quản trị của nhiều doanh nghiệp. Hiện ông là Phó Tổng Giám đốc phụ trách Tài chính kiêm Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long. Hiện ông đang đảm nhiệm vai trò chủ chốt trong HĐQT tại nhiều công ty do TIG đầu tư, góp vốn.

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết: 165.000 cổ phần chiếm 1% tổng vốn điều lệ.



ÔNG NGUYỄN MINH QUÂN

Q. Phó Tổng Giám đốc

Ông Quân là Kiến trúc sư, tốt nghiệp Trường Đại học Kiến trúc Hà Nội. Ông có 22 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực thiết kế, chủ trì nhiều đồ án lớn về thiết kế quy hoạch, cảnh quan và các công trình kiến trúc. Ông từng làm tại Viện thiết kế (Bộ thương mại), Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội, CTCP Bất động sản Sông Đà, CTCP Kiến trúc đô thị Việt Nam. Hiện ông đang đảm nhiệm vai trò Phó tổng giám đốc phụ trách đầu tư xây dựng, Giám đốc BQL các dự án của TIG.

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết: 0 cổ phần chiếm 0% tổng vốn điều lệ.

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM TỔ CHỨC & NHÂN SỰ

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong năm 2013 như sau:

Ông Nguyễn Phúc Long	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm mới ngày 01/12/2011
Ông Trần Xuân Đại Thắng	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm lại ngày 01/01/2010
Ông Nguyễn Minh Quân	Q. Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm mới ngày 13/06/2013

Thay đổi về nhân sự Ban điều hành năm 2013

- Ông Nguyễn Hồng Minh thôi giữ chức vụ Phó Tổng Giám đốc Công ty từ ngày 01/01/2014.
- Ông Torsten Illgen thôi giữ chức vụ Phó Tổng Giám đốc Công ty từ ngày 01/02/2014.

Các trường hợp thay đổi nhân sự nêu trên, Công ty đã CBTT theo quy định.

Chính sách nhân viên

Tổng số nhân viên đang làm việc theo biên chế chính thức tại văn phòng Tập đoàn tính đến tháng 12 năm 2013 là 30 người và tính ở các thành viên là gần 70 người. Ngoài ra toàn Tập đoàn sử dụng thêm lao động thời vụ cho các vụ việc, dự án, công trình thi công xây lắp, dịch vụ... phát sinh khi cần thiết với số lượng nhân viên, lao động thời vụ hàng năm khoảng 100 - 200 người. Số lượng CBNV trong biên chế của TIG năm 2013 tiếp tục giảm so với năm 2012 bởi TIG thực hiện phương châm "tinh hơn đa". Mặt khác, việc giảm số lượng nhân sự, công việc được giao nhiều hơn, tạo điều kiện cho CBNV phát huy năng lực, sáng tạo, mức thu nhập bình quân của CBNV tăng đáng kể so với năm 2012.

Toàn bộ cán bộ nhân viên trong Công ty đều được hưởng đầy đủ các chính sách bảo hiểm xã hội và bảo hiểm y tế. Ngoài ra, hoạt động Công đoàn Công ty được tổ chức đúng quy định nhằm bảo vệ quyền lợi người lao động. Công ty tổ chức cho cán bộ nhân viên tham gia các khóa học, đào tạo ở trong nước... Thu nhập bình quân của nhân viên là 10.200.000 đồng/người/tháng (Tăng so với cùng kỳ năm ngoái 117%).

Với nhận thức nguồn nhân lực là yếu tố quan trọng, quyết định thành công của doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực tài chính, bất động sản và chứng khoán, TIG đã chú trọng khâu tuyển dụng nhằm thu hút đội ngũ lãnh đạo cũng như chuyên viên có trình độ chuyên môn

cao và kinh nghiệm dày dặn, chú trọng về chất lượng hơn là số lượng.

Bộ máy lãnh đạo của TIG gồm nhiều chuyên gia có trình độ cao, được đào tạo bài bản qua nhiều chương trình đào tạo có uy tín trong nước và quốc tế; có kinh nghiệm, tầm nhìn chiến lược và trình độ quản lý lâu năm trong lĩnh vực đầu tư, bất động sản và tài chính chứng khoán. Bên cạnh việc chăm lo phát triển đội ngũ nhân sự, thu hút nhân tài, TIG chú trọng xây dựng mức lương, thưởng hợp lý, môi trường làm việc chuyên nghiệp, cạnh tranh lành mạnh để phát triển, khẳng định bản thân, giúp nhân viên toàn tâm, toàn ý cho sự phát triển chung của Công ty.

Với đặc thù là doanh nghiệp chuyên ngành về bất động sản và đầu tư tài chính, TIG đang tiếp tục chú trọng đầu tư chiều sâu cho đội ngũ nhân sự cao cấp và cán bộ kỹ sư chuyên môn trong các lĩnh vực như quản lý dự án, đầu tư, xây dựng, tư vấn thiết kế, kinh doanh bất động sản, tài chính kế toán...; Giữ chân các nhân sự trụ cột và bổ sung nhân sự chuyên môn cao khi cần thiết theo quá trình triển khai thực hiện các dự án đầu tư của Công ty.

Theo kế hoạch phát triển mới, năm 2014 TIG sẽ gia tăng mạnh lực lượng nhân sự thêm khoảng 50 - 100 nhân sự phục vụ cho kế hoạch phát triển của Tập đoàn và các đơn vị thành viên.



TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, TÌNH HÌNH THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN

Các khoản Đầu tư lớn

Trước thực tế thị trường bất động sản tiếp tục đóng băng, tồn kho BĐS lớn cộng với khủng hoảng nợ xấu làm cho dòng vốn trên thị trường tắc nghẽn, TIG đã thực hiện triệt để các điều chỉnh về chiến lược đầu tư kinh doanh bất động sản theo chủ trương được ĐHĐCĐ thường niên 2013 thông qua. Qua đó, trong năm 2013 TIG hầu như không có các khoản đầu tư lớn nào, thay vào đó là chiến lược tập trung quản trị dòng tiền, tăng thu giảm chi tối đa, tổ chức hoàn thiện các điều kiện pháp lý dự án, kiện toàn các điều kiện chuẩn bị đầu tư nhằm chờ thị trường phục hồi. Một mặt TIG tạm dừng, giãn tiến độ triển khai các dự án mới, tập trung hoàn thiện các dự án có mức đầu tư thấp và có khả năng khai thác kinh doanh ngay hoặc huy động được vốn của khách hàng, một mặt tăng cường hoạt động dịch vụ khai thác sử dụng đất ngắn hạn các dự án chưa đầu tư để tạo nguồn thu trước mắt. Bên cạnh đó thực hiện hoàn thiện, điều chỉnh phương án đầu tư, thiết kế quy hoạch dự án và định hướng sản phẩm theo nhu cầu thực tế của thị trường.

Cụ thể, TIG đã đầu tư hoàn thiện hạ tầng Dự án Khu nhà ở thấp tầng (nhà vườn - liền kề) TIG Đại Mỗ với tổng mức vốn đầu tư lũy kế đến nay là 23,2 tỷ đồng. Nguồn vốn đầu tư này đều là nguồn vốn góp đặt cọc của khách hàng, không chịu lãi vay. Hiện chiến lược triển khai dự án này là TIG sẽ đầu tư hoàn thiện hạ tầng phân lô, đang bán hàng và phối hợp xây dựng cho khách hàng bằng nguồn vốn góp của khách hàng.

Ngoài ra, TIG tiếp tục đầu tư nhỏ hoàn thiện giai đoạn 1 của dự án Khu Du lịch, Biệt thự Sinh thái Nghỉ dưỡng Vườn Vua (King's Garden spa resort & country house) như: hệ thống sinh thái, cảnh quan, hạ tầng dự án, xây dựng một số hạng mục công trình như villas, nhà hàng... song song với việc khai thác nguồn thu sản phẩm nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản từ khu đất gần 90 ha dự án này. Theo kế hoạch, dự kiến trong quý III/2014, dự án này có thể bước đầu khai thác kinh doanh, đón khách du lịch nghỉ dưỡng, giải trí, ẩm thực... Tổng mức đầu tư đã thực hiện cho dự án này đến nay là 43 tỷ đồng (Bao gồm 7,4 tỷ đồng bồi thường GPMB, mua lại cơ sở hạ tầng, tài sản trên đất và 35,6 tỷ đồng đầu tư hoàn thiện giai đoạn 1).

Dự án Khu nhà ở lô 8.1 Mỹ Đình, Hà Nội đã được hoàn thành công tác bồi thường GPMB, dự kiến sẽ khởi công dự án trong quý II/2014. Dự án này có vị trí đẹp nội đô, giá bán hấp dẫn ở phân khúc trung bình, được các ngân hàng cam kết thu xếp vốn nên dự kiến sẽ được triển khai đầu tư xây dựng đúng tiến độ và tiêu thụ tốt trong năm 2014 - 2016.

Dự án tổ hợp đa năng TIG tower (ThangLong Royal Plaza/Hanoi ICT Plaza) đã được chấp thuận điều chỉnh quy hoạch, thiết kế theo phương án mới với 2 khối, một khối thấp tầng gồm 8 villas nhà phố liền kề và một khối tháp 35 tầng, với mức đầu tư được điều chỉnh xuống còn khoảng 500 tỷ đồng để phù hợp với nhu cầu thị trường và nguồn tài chính của TIG. Dự án cũng đã được UBND Thành phố Hà Nội chấp thuận bổ sung chức năng khách sạn, căn hộ dịch vụ. Đến nay TIG cùng Công ty Hanoi ICT Plaza JSC đã hoàn thành xây dựng nhà điều hành và giới thiệu sản phẩm dự án, đồng thời đang hoàn tất các thủ tục chuẩn bị đầu tư còn lại để phân đầu khởi công xây dựng giai đoạn 1 (khối thấp tầng) trong quý IV/2014 hoặc quý I/2015, đồng thời sẽ triển khai đầu tư giai đoạn 2 (khối tháp cao tầng) khi nguồn vốn và điều kiện thị trường cho phép.

Dự án Vantri Ecoland vẫn đang được tiếp tục hoàn thiện các thủ tục pháp lý giai đoạn chuẩn bị đầu tư, để sẵn sàng thực hiện đầu tư khi thị trường phục hồi và thu xếp được nguồn vốn, có đối tác đầu tư. Các dự án khác đều được TIG quyết định hoãn, giãn tiến độ hoặc dừng thực hiện để tránh phát sinh chi phí và rủi ro đầu tư theo chủ trương đã được ĐHĐCĐ thường niên 2013 thông qua.

Năm 2013, TIG cũng không thực hiện khoản đầu tư tài chính nào lớn, chủ yếu thực hiện thoái vốn các khoản đầu tư tài chính niêm yết và thoái vốn tại một số Công ty thành viên. Hoạt động đầu tư vào các công ty phân phối độc quyền đang nắm giữ bản quyền thương hiệu sản xuất, lắp ráp, phân phối độc quyền tại Việt Nam về hàng gia dụng, điện tử, điện lạnh, vật tư thiết bị điện và xe điện của tập đoàn Hyundai hiện đã hoàn tất các thỏa thuận ghi nhớ và dự kiến sẽ tiến hành giải ngân trong quý I và quý II/2014.

Tất cả các dự án đầu tư của TIG đều chưa thực hiện chào bán chứng khoán huy động vốn để thực hiện dự án.

40

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, TÌNH HÌNH THỰC HIỆN
CÁC DỰ ÁN



TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

DỰ ÁN KHU NHÀ VƯỜN - LIỀN KÊ TIG ĐẠI MỖ	44
DỰ ÁN TÒA NHÀ HỖN HỢP TIG TOWER - HANOI ICT PLAZA	45
DỰ ÁN KHU NHÀ Ở LÔ 8-1 MỸ ĐÌNH, HÀ NỘI	46
DỰ ÁN KHU SINH THÁI NGHỈ DƯỠNG & DỊCH VỤ HỖN HỢP VÂN TRÌ	47
DỰ ÁN KHU DU LỊCH, BIỆT THỰ SINH THÁI NGHỈ DƯỠNG VƯỜN VUA	48
DỰ ÁN KHU DU LỊCH, BIỆT THỰ NGHỈ DƯỠNG BIỂN CỬA TÙNG	49



CÁC DỰ ÁN ĐẦU TƯ

Dự án khu nhà ở thấp tầng (nhà vườn - liền kề) TIG Đại Mỗ (TIG Dai Mo Green House)

CÁC THÔNG SỐ DỰ KIẾN CỦA DỰ ÁN:

Nhà đầu tư:	Liên danh TIG - Công ty CP Cao su Chất dẻo Đại Mỗ (TIG nắm 75%)
Vị trí:	Xã Đại Mỗ, huyện Từ Liêm, Hà Nội
Tổng diện tích khu đất nghiên cứu:	6.877,9 m2
Tổng diện tích khu đất xây dựng:	6.112 m2
Công năng sử dụng:	Nhà ở thấp tầng (nhà vườn liền kề)
Số căn biệt thự/nhà liền kề:	46 căn
Diện tích từng loại (m2):	88,8 - 194,7 m2
Chiều cao tầng:	3 tầng + 1 tum
Diện tích sàn xây dựng: 1	10.690 m2
Thời gian thực hiện dự án:	2013 - 2015

Dự án đã được hoàn thành hạ tầng kỹ thuật, sẵn sàng kinh doanh, góp vốn, đầu tư xây dựng của khách hàng.



Dự án Tòa nhà hỗn hợp TIG tower (ThangLong Royal Plaza / Hanoi ICT Plaza)

CÁC THÔNG SỐ CHÍNH CỦA DỰ ÁN:

Chủ đầu tư:	Công ty CP Tòa nhà CNTT - TT Hà Nội (thành viên TIG, TIG sở hữu 50% vốn điều lệ)
Vị trí:	Lô đất 3 - E9, Khu đô thị mới Cầu Giấy, Đường Phạm Hùng, Hà Nội
Tổng diện tích đất:	3.871m2
Mật độ xây dựng:	40%
Chiều cao công trình:	1 khối tháp 35 tầng nổi và 8 biệt thự - nhà phố liền kề gồm 6 tầng nổi; 2 tầng hầm
Tổng diện tích sàn xây dựng:	33.015 m2 m2;
Thời gian thực hiện dự án:	2013 - 2018

Dự án đã được chấp thuận bổ sung chức năng khách sạn, căn hộ dịch vụ bên cạnh chức năng văn phòng, thương mại dịch vụ. Dự án được điều chỉnh thiết kế quy hoạch, giảm quy mô đầu tư (chuyển thành phương án 2 khối: khối 6 tầng nổi và khối tháp 35 tầng) để đảm bảo phù hợp với thực tế thị trường, quy hoạch khu vực và nguồn vốn đầu tư. Dự án đang được thực hiện hoàn thiện các thủ tục điều chỉnh dự án, chuẩn bị đầu tư; Dự kiến dự án sẽ khởi công xây dựng giai đoạn 1 trong quý IV/2014 hoặc quý I/2015. Dự án sẵn sàng tiếp nhận các nhu cầu hợp tác đầu tư.



CÁC DỰ ÁN ĐẦU TƯ

Dự án khu nhà ở lô 8-1 Mỹ Đình, Hà Nội

CÁC THÔNG SỐ CHÍNH CỦA DỰ ÁN:

Chủ đầu tư:	Liên danh TIG - HANDIC (TIG chiếm 50%)
Vị trí:	Lô đất 8-1, Xóm Chùa, Xã Mỹ Đình, Huyện Từ Liêm, Hà Nội
Tổng diện tích khu đất:	3.704m ²
Diện tích đất xây dựng:	1.767 m ²
+ Diện tích đất XD nhà cao tầng:	1.099m ²
+ Diện tích đất XD nhà thấp tầng:	668m ²
Tổng diện tích sàn:	25.798,3 m ²
+ Tổng Diện tích sàn nhà cao tầng:	22.455m ²
+ Tổng Diện tích sàn nhà thấp tầng:	2.343,3m ²
Mật độ xây dựng:	47.7%
Chiều cao công trình:	Tòa nhà Chung cư: 21 tầng (209 căn hộ) Khu nhà vườn: (9 căn)
Thời gian thực hiện dự án:	2013 – 2016

Dự án đã được giải phóng mặt bằng và đang hoàn thiện các thủ tục chuẩn bị đầu tư. Dự kiến dự án sẽ khởi công trong quý II/2014. Dự án sẵn sàng tiếp nhận các nhu cầu hợp tác đầu tư.



Dự án khu sinh thái nghỉ dưỡng & dịch vụ hỗn hợp Vân Trì (Vantri Ecoland)

CÁC THÔNG SỐ DỰ KIẾN CỦA DỰ ÁN:

Nhà đầu tư:	Liên danh TIG - Hadico (TIG chiếm 19%)
Vị trí:	Xã Nam Hồng - Vân Nội, huyện Đông Anh, Hà Nội
Tổng diện tích khu đất:	38 ha
Công năng sử dụng:	Biệt thự nhà vườn sinh thái, nhà hàng, thương mại dịch vụ, vui chơi giải trí
Thời gian thực hiện:	2013 - 2018

Dự án đang trong quá trình thực hiện các thủ tục về quy hoạch và chuẩn bị đầu tư, sẽ triển khai thực hiện khi có nguồn vốn đầu tư, thị trường thuận lợi và hoàn tất thủ tục pháp lý. Dự án sẵn sàng tiếp nhận các nhu cầu hợp tác đầu tư.



CÁC DỰ ÁN ĐẦU TƯ

Dự án khu du lịch - Biệt thự sinh thái nghỉ dưỡng Vườn Vua (Vuon Vua spa resort & country house)

CÁC THÔNG SỐ DỰ KIẾN CỦA DỰ ÁN:

Chủ đầu tư:	Công ty CP Đầu tư Thăng long Phú Thọ (TIG chiếm 60%)
Địa điểm:	Xã Trung Thịnh - Trung Nghĩa - Đồng Luận, huyện Thanh Thủy, Tỉnh Phú Thọ
Tổng diện tích khu đất:	849.249 m2
Công năng:	Biệt thự, nhà vườn sinh thái nghỉ dưỡng, dịch vụ lưu trú, du lịch sinh thái, vui chơi giải trí, dịch vụ đồng quê, chăn nuôi, trồng trọt...
Thời gian thực hiện:	2011 - 2017

Dự án đã hoàn thành đền bù GPMB, sở hữu đất sạch, đã được cấp GCN QSD (Sổ đỏ) đất, đã và đang thực hiện được một phần giai đoạn đầu tư hạ tầng cảnh quan, giao thông, san nền, xây dựng một số villas nghỉ dưỡng, tạo cảnh quan thiên nhiên sinh thái kết hợp nuôi trồng thủy sản, sản phẩm nông nghiệp... Dự kiến dự án sẽ khai thác đón khách du lịch từ quý III/2014 và triển khai các hoạt động kinh doanh khai thác từ năm 2014.

Dự án khu du lịch, biệt thự nghỉ dưỡng biển Cửa Tùng (Cua Tung beach resort & villas)

CÁC THÔNG SỐ DỰ KIẾN CỦA DỰ ÁN:

Chủ đầu tư:	Công ty CP Dịch vụ Du lịch và Thương mại Cửa Tùng (TIG chiếm 38,76%)
Địa điểm:	Thôn Thủy Bọn, xã Trung Giang, huyện Gio Linh, tỉnh Quảng Trị.
Tổng diện tích khu đất :	265.000 m2
Công năng:	Biệt thự, căn hộ sinh thái nghỉ dưỡng, dịch vụ lưu trú, vui chơi giải trí...
Thời gian thực hiện:	2012 - 2016

Dự án đã hoàn thành các thủ tục đầu tư và có GCN Quyền sử dụng đất (sổ đỏ) 50% khu đất, đang trong quá trình điều chỉnh và lập lại quy hoạch 1/500, hiện dự án đang tạm dừng để tìm kiếm nguồn vốn và đối tác đầu tư, sẽ triển khai khi có nguồn vốn và thị trường thuận lợi. Dự án sẵn sàng tiếp nhận các nhu cầu hợp tác đầu tư.



TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM
CÔNG TY CON, CÔNG TY LIÊN KẾT



CÁC CÔNG TY CON, CÔNG TY LIÊN KẾT

CÔNG TY CỔ PHẦN TOÀN NHÀ CÔNG NGHỆ THÔNG TIN TRUYỀN THÔNG HÀ NỘI (Hanoi ICT plaza., JSC)	52
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THẮNG LONG PHÚ THỌ (ThangLong PhuTho Invest., JSC)	52
CÔNG TY CỔ PHẦN TRUYỀN THÔNG TÀI CHÍNH CHỨNG KHOÁN VIỆT NAM (VNSF.media)	53
CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ DU LỊCH VÀ THƯƠNG MẠI CỬA TÙNG (Cua Tung., JSC)	54
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THỜI BẢO CHỨNG KHOÁN VIỆT NAM (VST Invest., JSC)	54



TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

Các công ty con, công ty liên kết

Công ty con

CÔNG TY CỔ PHẦN TOÀ NHÀ CÔNG NGHỆ THÔNG TIN - TRUYỀN THÔNG HÀ NỘI (Hanoi ICT Plaza., JSC)			
Trụ sở: P.502, Tòa nhà 27 Huỳnh Thúc Kháng, Đống Đa, Hà Nội			
Tel :	04.22139989	Fax :	04.62566966

Các chỉ tiêu tài chính cơ bản năm 2012

STT	Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2013
1	Vốn điều lệ	80.000.000.000
2	Vốn thực góp	80.000.000.000
3	Tổng doanh thu	1.018.359.472
4	Tổng chi phí	650.618.114
5	Lợi nhuận trước thuế	367.741.358

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THĂNG LONG PHÚ THỌ (Thanglong Phutho Invest.,JSC)			
Trụ sở: Vườn Vua, xã Trung Thịnh, huyện Thanh Thủy, tỉnh Phú Thọ			
Tel :	0210.3878464	Fax :	0210.3878464

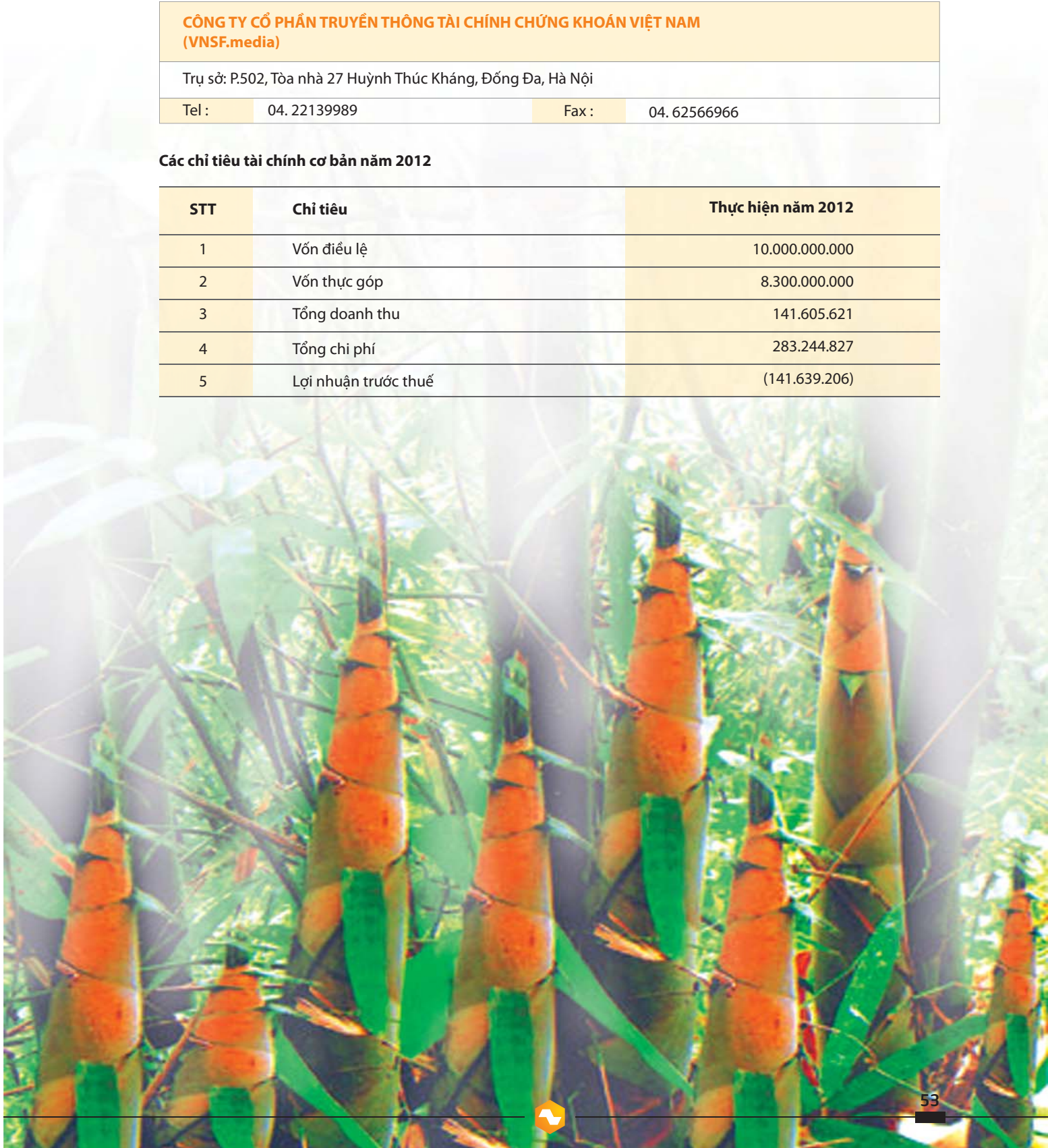
Các chỉ tiêu tài chính cơ bản năm 2012

STT	Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2013
1	Vốn điều lệ	60.000.000.000
2	Vốn thực góp	22.378.796.175
3	Tổng doanh thu	671.641.742
4	Tổng chi phí	630.606.877
5	Lợi nhuận trước thuế	41.034.865

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUYỀN THÔNG TÀI CHÍNH CHỨNG KHOÁN VIỆT NAM (VNSF.media)			
Trụ sở: P.502, Tòa nhà 27 Huỳnh Thúc Kháng, Đống Đa, Hà Nội			
Tel :	04. 22139989	Fax :	04. 62566966

Các chỉ tiêu tài chính cơ bản năm 2012

STT	Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2012
1	Vốn điều lệ	10.000.000.000
2	Vốn thực góp	8.300.000.000
3	Tổng doanh thu	141.605.621
4	Tổng chi phí	283.244.827
5	Lợi nhuận trước thuế	(141.639.206)



TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

Các công ty con, công ty liên kết

Công ty liên kết

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ DU LỊCH VÀ THƯƠNG MẠI CỬA TÙNG (Cua Tung, JSC)		
Trụ sở : Số 82A Lê Thế Hiếu, Phường 1, Thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị		
Tel :	0533.704444	Fax :

Các chỉ tiêu tài chính cơ bản năm 2012

STT	Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2013
1	Vốn điều lệ	20.000.000.000
2	Vốn thực góp	10.200.000.000
3	Tổng doanh thu	96.499.972
4	Tổng chi phí	87.451.521
5	Lợi nhuận trước thuế	9.048.451

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THỜI BẢO CHỨNG KHOÁN VIỆT NAM (VST Invest., JSC)		
Trụ sở: F505, tầng 5, Charm Vit Tower, 117 Trần Duy Hưng, quận Cầu Giấy, Hà Nội		
Tel :	04. 62588555	Fax: 04. 62566966

Các chỉ tiêu tài chính cơ bản năm 2012

STT	Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2012
1	Vốn điều lệ	10.000.000.000
2	Vốn thực góp	8.500.000.000
3	Tổng doanh thu	199.555.545
4	Tổng chi phí	882.390.515
5	Lợi nhuận trước thuế	(682.834.970)



Một góc dự án TIG Đại Mỹ Green house

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH



Tình hình tài chính

Chỉ tiêu	2013 (triệu đồng)	2012 (triệu đồng)	Tỷ trọng tăng trưởng (%)
Vốn điều lệ	165.000	165.000	0 %
Tổng giá trị tài sản	279.931	329.076	-15%
Tổng Doanh thu thuần	75.560	26.757	182%
Lợi nhuận từ hoạt động SXKD	10.887	4.064	168%
Lợi nhuận khác	-206	-100,7	105%
Tổng lợi nhuận trước thuế	10.450	3.298	217%
Lợi nhuận sau thuế	8.056	2.730	195%
Tỷ lệ lợi nhuận trên vốn điều lệ	4,88%	1,65%	195%

Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Chỉ tiêu	2013	2012
Chỉ tiêu về khả năng thanh toán		
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn: TSLĐ/Nợ ngắn hạn	2,41	1,96
+ Hệ số thanh toán nhanh: (TSLĐ - Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn	2,22	1,85
Chỉ tiêu về cơ cấu vốn		
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,19	0,36
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	0,32	0,72
Chỉ tiêu về năng lực hoạt động		
+ Vòng quay hàng tồn kho: Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân	2,82	0,79
+ Doanh thu thuần/Tổng tài sản	0,33	0,081
Chỉ tiêu về khả năng sinh lời		
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	0,09	0,102
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	0,05	0,129
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	0,03	0,008
+ Hệ số Lợi nhuận từ HĐKD/Doanh thu thuần	0,12	0,151

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM
CƠ CẤU CỔ ĐÔNG, THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ
CỦA CHỦ SỞ HỮU



Cổ phần

Danh mục	Cổ đông trong nước		Cổ đông nước ngoài		Tổng	
	Giá trị	Tỷ lệ (%)	Giá trị	Tỷ lệ (%)	Giá trị	Tỷ lệ (%)
Tổng vốn chủ sở hữu	36.364.900.000	82,6	28.635.100.000	17,35	165.000.000.000	100,00
1. Cổ đông nhà nước					-	
2. Cổ đông đặc biệt					-	
HĐQT	61.050.000.000	37,00			61.050.000.000	37,00
Ban Giám đốc	-				-	0,02
Ban kiểm soát	193.600.000	0,12			193.600.000	0,12
Kế toán trưởng					-	0,00
Cổ đông sáng lập	3.300.000.000	2,00			3.300.000.000	2,00
Tổng cộng	4.543.600.000	39,1			64.543.600.000	39,12
3. Các cổ đông khác	71.821.300.000	43,53	28.635.100.000	17,35	100.456.400.000	60,88

Cơ cấu cổ đông (Theo danh sách cổ đông chốt ngày 15/03/2013):

Danh mục	Cổ đông trong nước		Cổ đông nước ngoài		Tổng	
	Giá trị	Tỷ lệ (%)	Giá trị	Tỷ lệ (%)	Giá trị	Tỷ lệ (%)
Tổng vốn chủ sở hữu	136.364.900.000	82,65	28.635.100.00	17,35	165.000.000.000	100%
Cổ đông sở hữu trên 5%	59.400.000.000	36,00	20.490.000.000	12,42	79.890.000.000	48,42
Cổ đông sở hữu từ 1 đến 5%	58.598.300.000	35,51	6.437.000.000	3,90	65.035.300.000	39,42
Cổ đông sở hữu dưới 1%	18.366.600.000	11,13	1.708.100.000	1,04	20.074.700.000	12,17

Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu:

Trong năm 2013 Công ty không có đợt tăng vốn cổ phần nào.

Giao dịch cổ phiếu quỹ:

Trong năm 2013 Công ty không có giao dịch cổ phiếu quỹ.

Chứng khoán khác:

Trong năm Công ty không thực hiện đợt phát hành chứng khoán nào.

BÁO CÁO & ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Tre là biểu tượng của sự trường thọ, mạnh mẽ, tính kiên cường vượt qua mọi nghịch cảnh và khả năng chống chọi với sóng gió cuộc đời bởi luôn xanh tươi quanh năm trong bất cứ thời tiết nào và vẫn có thể phát triển trong những điều kiện rất khó khăn.

...."Trích châm ngôn "ý nghĩa cây tre Việt Nam"

BÁO CÁO & ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH	62
TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH	63
NHỮNG CẢI TIẾN VỀ CƠ CẤU TỔ CHỨC, CHÍNH SÁCH, QUẢN LÝ	64
KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN TƯƠNG LAI	65
GIẢI TRÌNH CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI Ý KIẾN KIỂM TOÁN	65



BÁO CÁO & ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

Năm 2013, tổng doanh thu hợp nhất TIG đạt 93.445 triệu đồng, tăng 249 % so với năm 2012 và đạt 349 % so với kế hoạch; Tổng chi phí là 82.764 triệu đồng, bằng 363 % so với năm 2012, trong đó chi phí tài chính giảm 143%, chi phí QLDN giảm 31 % so với năm 2012; Tổng nợ phải trả còn 53.800 triệu đồng, giảm 54 % so với năm 2012. Lợi nhuận sau thuế hợp nhất đạt 8.056 triệu đồng, tăng 195 % so với năm 2012, đạt 107 % kế hoạch năm.

Xét trên bối cảnh chung thị trường và thực trạng các doanh nghiệp bất động sản và đầu tư tài chính, có thể đánh giá TIG đã đạt được những kết quả đáng khích lệ. Doanh thu và lợi nhuận tất cả các mảng kinh doanh chính là bất động sản, đầu tư tài chính và thương mại đều tăng trưởng mạnh so với năm 2012. Bên cạnh đó, TIG tiếp tục cắt giảm mạnh được 143 % chi phí tài chính, 31 % chi phí quản lý doanh nghiệp so với năm 2012. Tổng nợ phải giảm mạnh so với năm trước và hầu hết trong đó

là khoản người mua trả tiền trước. Việc Công ty không còn vay nợ ngân hàng, không vay ngắn hạn, tổng dư dư tiền tăng, đạt 48.529 triệu đồng cuối kỳ, giúp khả năng thanh khoản duy trì ở mức cao. Việc nhanh chóng ứng biến trong chiến lược kinh doanh để đối phó với khủng hoảng, thực hiện tốt công tác quản trị tài chính, quản trị dòng tiền và quản trị rủi ro đã giúp TIG hoàn thành chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh đã đặt ra, tiếp tục có nền tảng tài chính vững vàng, bản cân đối đẹp, đồng thời củng cố và nâng cao năng lực tài chính sức bật vươn lên khi thị trường phục hồi.

Phát huy thành quả khả quan đã đạt được trong năm 2013, Ban Tổng giám đốc TIG xác định vẫn cần phải cố gắng, nỗ lực nhiều hơn nữa trong năm 2014 để giúp Công ty hoàn thành vượt mức các mục tiêu ĐHCĐ và HĐQT đề ra.

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Chỉ tiêu	Năm 2013 (triệu đồng)	Năm 2012 (triệu đồng)	% tăng giảm
TỔNG TÀI SẢN	279.931	329.077	-15%
Tiền và các khoản tương đương tiền	48.529	33.599	44%
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	6.338	32.658	-81%
Các khoản phải thu ngắn hạn	25.256	24.172	4%
Hàng tồn kho	6.993	5.972	17%
Tài sản ngắn hạn khác	2.691	6.953	-61%
Tài sản cố định	20.290	21.005	-3%
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	136.235	148.393	-8%
Tài sản dài hạn khác	10.048	10.338	-3%
Lợi thế thương mại	23.551	45.987	-49%
TỔNG NGUỒN VỐN	279.931	329.077	-15%
Nợ ngắn hạn	37.300	52.696	-29%
Nợ dài hạn	16.501	64.291	-74%
Vốn chủ sở hữu	170.581	161.437	6%
Lợi ích cổ đông thiểu số	55.549	50.653	10%

Tình hình tài sản

Năm 2013 Tổng tài sản của toàn Tập đoàn giảm 15% so với năm 2012 do TIG đã thanh toán 44.819 triệu đồng tiền vay, giúp tổng nợ phải trả còn 57.800 triệu đồng, giảm hơn 54 % so với năm 2012. Đặc biệt Công ty có dư tiền cuối năm đạt 48.529 triệu đồng, tăng hơn nhiều so với đầu năm, đảm bảo tính thanh khoản cao cho Công ty. Hàng tồn kho và chi phí XDCB dở dang không đáng kể, lần lượt chỉ là 6.993 triệu đồng và 16.905 triệu đồng. Khoản đầu tư tài chính ngắn hạn của Công ty là 6.446 triệu đồng, giảm mạnh tới 81 % so với năm 2012 và được trích lập dự phòng đầy đủ. Tài sản và các khoản phải thu

được kiểm soát chặt chẽ, không có tài sản xấu và khoản phải thu xấu, các khoản nợ đều được TIG thu hồi đủ và đúng hạn. Các khoản đầu tư dài hạn cũng giảm 8 % so với năm 2012, chủ yếu là các khoản TIG đầu tư giải ngân vào một số dự án và khoản cho vay một số Công ty thành viên, đối tác khách hàng mà TIG đang có quan hệ hợp tác, vay vốn qua lại. Đặc biệt, giá trị lợi thế thương mại đã giảm 49 %, giảm bớt gánh nặng trích lập chi phí lợi thế thương mại cho Công ty. Như vậy, có thể đánh giá tình hình tài sản của TIG là lành mạnh, an toàn và tăng trưởng tích cực.

Tình hình nợ phải trả

Cuối năm 2013 nợ ngắn hạn của TIG giảm 29 % so với năm 2012, trong đó chủ yếu là các khoản người mua trả tiền trước. Tất cả khoản nợ ngắn hạn của TIG đều không phải trả lãi, trong đó TIG không còn khoản vay nợ ngân hàng nào.

Khoản nợ dài hạn giảm mạnh 74 %, từ 64.290 triệu đồng cuối năm 2012 xuống còn 16.501 triệu đồng cuối năm 2013 trong đó chủ yếu là khoản khách hàng đặt cọc trả trước dự án TIG tower (12 tỷ đồng) và vay dài hạn chỉ còn

2.135 triệu đồng. Hiện TIG không có các khoản nợ phải trả xấu nào. Như vậy, với hệ số nợ phải trả trên vốn chủ sở hữu là 31.5%, nợ phải trả trên tổng tài sản là 19,2 %, với tính chất nợ không có nợ vay ngân hàng, không có nợ vay ngắn hạn, chủ yếu là người mua trả tiền trước, vốn huy động vốn khác không trả lãi và không bị sức ép trả nợ đến hạn, nên có thể đánh giá tình hình nợ phải trả của TIG ở mức an toàn cao, không gây áp lực tài chính cho Công ty.



BÁO CÁO & ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

NHỮNG CẢI TIẾN VỀ CƠ CẤU TỔ CHỨC, CHÍNH SÁCH, QUẢN LÝ

Trong năm 2013, Công ty tiếp tục có những cải tiến hiệu quả và năng động trong cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý doanh nghiệp, góp phần giúp Công ty duy trì tồn tại, trụ vững và phát triển trong bối cảnh nền kinh tế suy giảm mạnh, thị trường bất động sản và thị trường chứng khoán khủng hoảng, giới doanh nghiệp gặp nhiều khó khăn. Những cải tiến cơ bản là:

* Tái cấu trúc mô hình tổ chức hoạt động, quản trị vận hành doanh nghiệp khoa học, chặt chẽ và linh hoạt trong bối cảnh khủng hoảng, sát với thực tiễn thị trường và phù hợp với tính chất đặc thù của TIG, tuân thủ đáp ứng các tiêu chí chuẩn mực quản trị doanh nghiệp niêm yết, tuân thủ nghiêm túc các quy chế quy định của cơ quan quản lý (SSC, HNX, VSD) và quy định pháp luật. Trong đó, mô hình quản trị Công ty Mẹ - Công ty con vẫn được vận hành theo tính chất của TIG, được cải tiến thu gọn quy mô bộ máy quản lý điều hành, thực hiện quản trị điều hành tập trung tại Công ty Mẹ một cách linh hoạt và chủ động kiểm soát vận hành trực tiếp các thành viên; tận dụng tối đa khả năng hỗ trợ cung cấp sản phẩm dịch vụ nội bộ khép kín trong Tập đoàn. Điều này đã giúp TIG cắt giảm mạnh được chi phí hoạt động, quản trị rủi ro tốt trong toàn Tập đoàn đồng thời tận dụng khai thác phát triển tốt nhất năng suất lao động và vai trò hiệu quả của từng thành viên trong Tập đoàn.

* Cải tiến và linh hoạt trong công tác tài chính doanh nghiệp theo hướng tuân thủ chặt chẽ các nguyên tắc quản trị rủi ro trong hoạt động đầu tư, kiểm soát chi phí tốt, quản trị dòng tiền chặt chẽ và hiệu quả. Đặc biệt, công tác quản trị dòng tiền được HĐQT trực tiếp giám sát, chỉ đạo hết sức sâu sát theo phương châm tăng tối đa dòng tiền vào và giảm tối thiểu dòng tiền ra; tăng tối

đa tiền mặt, giảm tối đa các khoản vay ngắn hạn, vay tín dụng trả lãi và giảm tối đa mức lãi suất, cơ cấu chuyển tối đa các khoản vay ngắn hạn sang dài hạn. Qua đó đã giúp TIG cải thiện và nâng cao năng lực tài chính vượt bậc trong bối cảnh chung năm 2013 xấu hơn nhiều so với năm 2012.

* Cải tiến chiến lược kinh doanh trong đó đã thực hiện nhiều điều chỉnh về phương án đầu tư, phương án thiết kế kiến trúc, tính chất mẫu mã sản phẩm và công năng sử dụng các dự án đầu tư bất động sản theo xu hướng phát triển bền vững, bảo vệ môi trường và thiên nhiên, tiết kiệm năng lượng và có giá thành để phù hợp hơn với xu hướng tiêu dùng của thị trường cũng như bối cảnh khủng hoảng về nguồn vốn đầu tư. Trong đó, một số dự án, sản phẩm đã được thực hiện điều chỉnh như: Dai Mo Green Garden House; Vuon Vua Spa Resort & Country House; Vantri Ecoland, Skylight, TIG Tower,... TIG cũng áp dụng nhiều chính sách bán hàng linh hoạt như hỗ trợ tư vấn thiết kế cho khách hàng, cho khách hàng tự thiết kế nội thất, khuyến mại lãi suất và chiết khấu giá theo tiến độ nộp tiền... đã giúp TIG thành công trong việc vận tiêu thụ được sản phẩm và thu tiền đúng hạn trong bối cảnh thị trường khó khăn.

* Bên cạnh đó, TIG đang dần mở rộng phát triển ngành nghề kinh doanh theo hướng phát triển bền vững, ngành nghề kinh doanh cơ bản, thiết yếu với nhu cầu xã hội và theo xu hướng tương lai, đó là hoạt động đầu tư sang ngành hàng phân phối độc quyền các sản phẩm công nghệ cao và thân thiện môi trường về hàng gia dụng, điện tử, điện lạnh, vật tư thiết bị điện, xe đạp điện,...của Tập đoàn Hyundai.

CÁC HOẠT ĐỘNG XÃ HỘI, VÌ CỘNG ĐỒNG, VÌ MÔI TRƯỜNG

Cùng với hoạt động kinh doanh, năm 2013 là năm TIG tiếp tục có nhiều hoạt động có ý nghĩa đối với môi trường, cộng đồng và xã hội. Tại TIG, trách nhiệm với xã hội và cộng đồng được đặc biệt coi trọng. TIG luôn xác định ngoài trách nhiệm hoạt động kinh doanh đúng pháp luật, làm lợi cho nhà đầu tư, đóng góp cho ngân sách nhà nước, thì trong hoạt động sản xuất kinh doanh, ở mỗi dự án, công trình do TIG thực hiện luôn luôn chú trọng thực hiện nghiêm túc công tác đảm bảo vệ sinh an toàn lao động, phòng cháy chữa cháy, bảo vệ môi trường... nhằm tránh gây những ảnh hưởng không tốt cho cộng đồng và xã hội.

Đặc biệt, các dự án đầu tư của TIG đều được phát triển dự

án theo xu hướng “xanh”, tiết kiệm năng lượng, thân thiện môi trường, bảo tồn thiên nhiên và vì sự phát triển bền vững của cộng đồng. TIG đã và đang điều chỉnh thiết kế, quy hoạch các dự án theo xu hướng dự án “xanh” với việc gia tăng mật độ hệ sinh thái động thực vật, hướng về thiên nhiên, sử dụng các vật liệu thân thiện môi trường trong tất cả các dự án bất động sản của TIG như dự án Vuon Vua spa resort & country house, Vantri Ecoland, Dai Mo Green Garden House... TIG cũng đang đầu tư phát triển ngành nghề sản xuất lắp ráp, phân phối các sản phẩm công nghệ cao, thân thiện môi trường và phát triển bền vững như các mặt hàng gia dụng, điện tử điện lạnh, vật tư thiết bị điện, xe đạp xe máy chạy bằng điện... của Tập đoàn Hyundai.

TIG luôn chú trọng đảm bảo đời sống, việc làm và phát triển nghề nghiệp, tiếp tục cải thiện thu nhập và đời sống vật chất, tinh thần cho CBCNV trong năm 2014 so với năm trước, tạo thêm công ăn việc làm mới trong các lĩnh vực thương mại, dịch vụ.

Ngoài ra, trong năm qua TIG tiếp tục quan tâm thực hiện các công tác xã hội từ thiện, đã trích từ quỹ phúc lợi hỗ trợ gần 100 triệu đồng để trực tiếp đi thăm hỏi, tặng quà giúp đỡ các bệnh nhân nghèo tại các bệnh viện, người có

hoàn cảnh khó khăn, các đối tượng chính sách,... trên địa bàn Hà Nội, Phú Thọ và thực hiện các công tác xã hội khác.

Các hoạt động vì cộng đồng, môi trường và xã hội vì mục tiêu phát triển bền vững sẽ tiếp tục được TIG quan tâm đặc biệt, là một tiêu chí không thể thiếu gắn chặt với mọi mục tiêu hoạt động đầu tư, sản xuất kinh doanh của TIG trong những năm tới cũng như trong suốt quá trình xây dựng và phát triển của TIG.

CHỈ TIÊU KẾ HOẠCH SXKD NĂM 2014 & KẾ HOẠCH PT TRONG TƯƠNG LAI:

Năm 2014 dự báo nền kinh tế vĩ mô, thị trường tài chính và thị trường bất động sản Việt Nam dần ổn định và khởi sắc hơn, nhưng cũng chưa thể hết khó khăn thách thức. Nếu kịch bản kinh tế năm 2014 diễn biến thuận lợi như dự báo, cũng với các kế hoạch huy động vốn và các dự án đầu tư bất động sản, M&A diễn biến thuận lợi và thành công, thì TIG có thể tin tưởng sẽ có những bước

tiền mạnh mẽ, tăng trưởng vượt bậc và phát triển bền vững với các ngành nghề kinh doanh cơ bản, hoàn thành tốt các nhiệm vụ chỉ tiêu kế hoạch SXKD mà ĐHQĐ, HĐQT Công ty đã đề ra.

Trên cơ sở đó, chỉ tiêu kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2014 dự kiến như sau:

Các chỉ tiêu kế hoạch hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2014

Đơn vị tính: 1.000 VND

TT	Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2013		Kế hoạch năm 2014	
		Công ty Mẹ	Hợp nhất	Công ty Mẹ	Hợp nhất
I	Vốn điều lệ	165.000.000	165.000.000	215.000.000	215.000.000
II	Tổng doanh thu	86.929	93.445	150.000.000	250.000.000
III	Tổng chi phí	78.369	82.764	125.000.000	224.000.000
IV	Lợi nhuận trước thuế	8.560	10.450	25.000.000	26.000.000
V	Tỷ suất lợi nhuận trước thuế trên vốn điều lệ bình quân	5.2%	6.33%	11,63%	12,09%
VI	Tỷ lệ chi trả cổ tức dự kiến	4%	-	7% - 9%	-

(*) Là mức vốn điều lệ bình quân trong cả năm 2014 nếu kế hoạch phát hành 10 triệu cổ phiếu riêng lẻ tăng vốn điều lệ thành công lên 265 tỷ đồng trong tháng 6/2014.

Trong những năm tới, trên cơ sở những mục tiêu phát triển và các định hướng chiến lược mà HĐQT đã đề ra và được ĐHQĐ thông qua, căn cứ vào thực tế diễn biến thị trường, Ban Điều hành sẽ tích cực triển khai các biện pháp cụ thể để phấn đấu hoàn thành và hoàn thành vượt mức các chỉ tiêu kế hoạch, sớm đạt được những mục tiêu phát triển của Tập đoàn trong tương lai.

GIẢI TRÌNH CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI Ý KIẾN KIỂM TOÁN:

Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam đã chấp nhận toàn bộ Báo cáo tài chính Công ty Mẹ và Báo cáo tài chính Hợp nhất của TIG.



ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY



66

ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

Về công tác quản trị công ty

Năm 2013, TIG đã hoàn thành các nhiệm vụ cơ bản trong công tác quản trị Công ty, thực hiện nghiêm túc các chủ trương, chiến lược và định hướng mà ĐHĐCĐ đã thông qua và giao phó. Công tác quản trị Công ty đã được thực hiện theo đúng các chuẩn mực quản trị doanh nghiệp niêm yết, đảm bảo tính công khai minh bạch trong quản trị Công ty và hoạt động công bố thông tin, tuân thủ các quy chế quy định pháp luật liên quan. Bên cạnh đó, HĐQT TIG cũng đã có những điều chỉnh linh động, sáng tạo về chiến lược, định hướng hoạt động, có các giải pháp chỉ đạo cụ thể và kịp thời góp phần quyết định trong nhiều thành quả hoạt động của Công ty như công

tác quản trị tài chính, dòng tiền và chi phí; công tác triển khai thực hiện hoạt động đầu tư tài chính và phát triển các dự án; công tác quản trị tổ chức cơ cấu bộ máy và nhân sự... Công tác quản trị tốt, minh bạch đã đảm bảo cho toàn Tập đoàn vững vàng vượt qua khó khăn thị trường, hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh, có một nền tảng tài chính lành mạnh và vững chắc, tạo được sức bật và cơ hội phát triển cho những năm tới. Đồng thời giúp TIG có được đánh giá cao từ các quỹ đầu tư, tổ chức tài chính nước ngoài có uy tín, với việc các quỹ đầu tư, trong đó lớn nhất là Asean Small Cap Fund liên tục gia tăng tỷ lệ sở hữu tại TIG.

Về kết quả hoạt động SXKD

Trong bối cảnh môi trường kinh doanh năm 2013 vẫn hết sức khó khăn, thì việc TIG vẫn có mức tăng trưởng doanh thu và lợi nhuận đột biến so với năm 2012, hoàn thành chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh mà ĐHĐCĐ giao, tạo dựng được một nền tảng tài chính lành mạnh, vững vàng là một kết quả khả quan, đáng khích lệ. Năm 2013 đánh dấu những trưởng thành của TIG về sức chịu đựng, bản lĩnh và kinh nghiệm chống chọi với khó khăn, giúp doanh nghiệp vững vàng vượt qua khủng hoảng, tạo tiền đề cho những bước phát triển mới trong thời gian tới.

Tuy nhiên, để thực sự có bước chuyển mình, vươn lên tầm cao mới trong năm 2014 và những năm tới, thì TIG vẫn cần phải tiếp tục tập trung toàn bộ trí tuệ, huy động mọi nguồn lực, năng động sáng tạo, và nỗ lực nhiều hơn nữa để đưa tập đoàn tiếp tục duy trì sự ổn định và nắm bắt thời cơ vượt lên tăng trưởng nhanh khi nền kinh tế phục hồi, phát triển trong những năm tới.

Về hoạt động tài chính doanh nghiệp

Năm 2013 TIG đã có những chiến lược, giải pháp quản trị điều hành hoạt động tài chính doanh nghiệp chặt chẽ, kỷ luật và sáng tạo, quản trị dòng tiền tốt, góp phần quyết định giúp doanh nghiệp có được tình hình tài chính ổn định và lành mạnh, tránh được những nguy cơ áp lực vay nợ, tồn kho, nợ xấu và mất thanh khoản gây tổn hại tới vận mệnh doanh nghiệp. Năm 2014 và các năm tới TIG

cần phải tiếp tục phát huy những thành quả đã đạt được, tiếp tục năng động sáng tạo, kỷ luật và khoa học trong công tác quản lý tài chính doanh nghiệp, đảm bảo sự lành mạnh, bảo toàn và nâng cao năng lực tài chính, làm nền tảng giúp tập đoàn thực hiện thành công các kế hoạch SXKD và các mục tiêu phát triển đã đề ra.

ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN GIÁM ĐỐC CÔNG TY

Năm 2013, HĐQT TIG tiếp tục giám sát, trực tiếp sát cánh với Ban Tổng Giám đốc trong hoạt động thường xuyên của Công ty để phối hợp, hỗ trợ, giám sát, đôn đốc các hoạt động SXKD, kịp thời chỉ đạo giải quyết mọi vấn đề quan trọng phát sinh trong quá trình hoạt động của TIG. Trong năm qua, Ban Tổng giám đốc đã có nhiều nỗ lực trong công tác điều hành, trực tiếp triển khai thực hiện quyết liệt và nghiêm túc các định hướng chiến lược của ĐHĐCĐ và các chỉ đạo của HĐQT, tuân thủ nghiêm chỉnh các quy chế quy định, các nguyên tắc hoạt động trong công tác quản lý tài chính, quản lý dự án, đầu tư, kinh doanh bán hàng, chi phí, tổ chức nhân sự. Mặc dù nhân sự lãnh đạo mỏng, lại phải đảm đương kiêm nhiệm các nhiệm vụ quản lý điều hành nhiều dự án lớn và các Công ty thành viên hoạt động trải trên nhiều địa phương, nhưng Ban Tổng giám đốc đã hết sức nỗ lực, di chuyển nhiều để phân bổ thời gian và địa bàn hoạt động, đảm bảo hoàn thành tốt đồng thời rất nhiều nhiệm vụ kiêm

nhiệm được giao trong bối cảnh điều kiện thu nhập đãi ngộ không tăng và chi phí quản lý doanh nghiệp còn phải tiết giảm so với năm trước. Tuy tình hình thị trường vẫn khó khăn nhưng việc TIG đã hoàn thành các chỉ tiêu SXKD mà ĐHĐCĐ và HĐQT Công ty đề ra có đóng góp quan trọng và quyết định của Ban Tổng giám đốc Công ty. Tuy nhiên trong bối cảnh mới nhiều thách thức của năm 2014 và trước những yêu cầu phát triển mới hết sức nặng nề, Ban Tổng giám đốc vẫn cần phải rút kinh nghiệm, hoàn thiện và nâng cao khả năng chuyên môn, chủ động sáng tạo và tăng cường sâu sát thị trường, cải thiện hơn nữa hiệu quả, tiến độ, năng suất lao động trong công tác quản lý điều hành doanh nghiệp, tiếp tục duy trì phát huy những mặt được của năm 2013, quyết tâm và nỗ lực nhiều hơn nữa để thực hiện tốt các chiến lược, mục tiêu mà ĐHĐCĐ, HĐQT đề ra, hoàn thành và hoàn thành vượt mức chỉ tiêu kế hoạch SXKD năm 2014 và các mục tiêu phát triển mới trong những năm tới.

CÁC KẾ HOẠCH, ĐỊNH HƯỚNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các kế hoạch, định hướng phát triển của HĐQT đã được trình bày tại Thông điệp của HĐQT và định hướng phát triển Công ty tại mục **Thông tin chung** (trang 28) của Báo cáo Thường niên 2013.

QUẢN TRỊ CÔNG TY



QUẢN TRỊ CÔNG TY

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	70
BAN KIỂM SOÁT	74
CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO & CÁC KHOẢN LỢI ÍCH	76



QUẢN TRỊ CÔNG TY
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng quản trị trong năm 2013 và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Phúc Long	Chủ tịch	- Bổ nhiệm ngày 04 tháng 08 năm 2006 (thành viên HĐQT từ ngày 01 tháng 08 năm 2001) - Bổ nhiệm mới nhiệm kỳ 2011 - 2016 ngày 29 tháng 04 năm 2011.
Ông Lê Văn Châu	Phó Chủ tịch	Bổ nhiệm mới ngày 01 tháng 12 năm 2011.
Ông Trần Xuân Đại Thắng	Phó Chủ tịch	- Bổ nhiệm ngày 10 tháng 04 năm 2009 (thành viên HĐQT từ ngày 10 tháng 04 năm 2009) - Bổ nhiệm mới nhiệm kỳ 2011 - 2016 ngày 29 tháng 04 năm 2011.
Ông Lê Thái Hưng	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 26 tháng 04 năm 2012
Bà Hồ Thanh Hương	Thành viên	- Bổ nhiệm ngày 10 tháng 04 năm 2009 (thành viên HĐQT từ ngày 10 tháng 04 năm 2009) - Bổ nhiệm mới nhiệm kỳ 2011 - 2016 ngày 29 tháng 04 năm 2011.



ÔNG NGUYỄN PHÚC LONG

Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Ông Nguyễn Phúc Long đã giới thiệu tại nội dung “Ban điều hành” trong mục “Tổ chức và Nhân sự” của Báo cáo này.

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết: 4.290.000 cổ phần, chiếm 26% tổng vốn điều lệ.



ÔNG LÊ VĂN CHÂU

Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị

Ông Lê Văn Châu - Tiến sỹ khoa học. Ông nguyên là Giám đốc điều hành tại Ngân hàng Thế giới ở Hoa Kỳ, nguyên Phó Thống đốc Ngân hàng Nhà nước, nguyên Chủ tịch UBCK Nhà nước, nguyên cố vấn về kinh tế đối ngoại và thị trường tài chính của Thủ tướng Chính phủ. Ông hiện đang giữ chức vụ Chủ tịch Hiệp hội kinh doanh chứng khoán Việt Nam (VASB). Ông là một trong những nhà khoa học, chuyên gia đầu ngành có uy tín trong lĩnh vực kinh tế - tài chính - ngân hàng - chứng khoán.

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết: 0 cổ phần.

Là thành viên độc lập, không điều hành.



ÔNG TRẦN XUÂN ĐẠI THẮNG

Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị

Đã giới thiệu tại nội dung “Ban điều hành” trong mục “Tổ chức và Nhân sự” của Báo cáo này.

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết: 165.000 cổ phần, chiếm 1 % tổng vốn điều lệ.



ÔNG LÊ THÁI HƯNG

Thành viên Hội đồng quản trị

Ông Hưng là cử nhân Kinh tế ngành Kế toán, Học viện Tài chính Kế toán Hà Nội. Ông có 17 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực quản lý tài chính kế toán và lĩnh vực xây dựng, giao thông. Ông từng giữ các chức vụ quản lý tài chính tại Công ty Hợp tác kinh tế - BQP và Phó Phòng Tài chính - Kế toán Tổng Công ty Xây dựng Công trình Giao thông 4 (CIENCO-4). Ông hiện là Phó chủ tịch HĐQT, Phó Tổng giám đốc Công ty chứng khoán VICS, Trưởng ban kiểm soát Công ty Cổ phần nhựa và môi trường xanh An Phát và tham gia HĐQT một số doanh nghiệp.

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết: 0 cổ phần.

Là thành viên độc lập, không điều hành.



BÀ HỒ THANH HƯƠNG

Thành viên Hội đồng quản trị

Bà Hồ Thanh Hương - cử nhân Đại học Luật Hà Nội. Bà Hương có 13 năm kinh nghiệm trong quản lý doanh nghiệp ở các vị trí Giám đốc Hành chính Nhân sự, Giám đốc điều hành và Thành viên HĐQT các doanh nghiệp như Công ty CP VHTT Thăng Long, Công ty CP Tài nguyên Khoáng sản và BĐS Thăng Long...

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết: 1.650.000 cổ phần chiếm 10 % tổng vốn điều lệ.

Là thành viên độc lập, không điều hành.



QUẢN TRỊ CÔNG TY HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hoạt động của HĐQT

Trong năm 2013, Hội đồng Quản trị đã trực tiếp và thường xuyên định hướng, chỉ đạo Ban điều hành tổ chức thực hiện quyết liệt các mục tiêu nhiệm vụ chiến lược kinh doanh đã được ĐHĐCĐ đề ra và sâu sát hoạt động của Công ty để kịp thời ứng biến nhanh trong chiến lược kinh doanh trước các xáo trộn của thị trường. Ngoài việc định hướng chiến lược và giao chỉ tiêu, phân quyền công tác cho Ban điều hành, các thành viên HĐQT đều trực tiếp giám sát chỉ đạo, tích cực tham gia hỗ trợ các hoạt động kinh doanh của Công ty.

Về thành phần HĐQT, 3 trong số 5 thành viên Hội đồng quản trị TIG là thành viên độc lập, không kiêm nhiệm các chức danh trong Ban Điều hành. Điều này đảm bảo cho Hội đồng quản trị hoạt động độc lập với Ban Điều hành, tuân thủ quy định của chuẩn mực quản trị doanh nghiệp nghiêm ngặt và đảm bảo tính khách quan cao trong các nghị quyết do HĐQT ban hành. Các thành viên HĐQT độc lập cũng đã tham gia đầy đủ các phiên họp, ngoài ra đã tích cực phối hợp hỗ trợ HĐQT và Ban điều hành trong nhiều công việc như đối ngoại, quản trị tài chính...

Năm 2013, HĐQT đã thực hiện nhiều phiên họp thường kỳ và bất thường, lấy ý kiến bằng văn bản xem xét, thông qua ban hành 17 nghị quyết liên quan đến công tác quản trị điều hành, triển khai các hoạt động của Công ty. Các cuộc họp HĐQT đều được Những công việc chủ yếu đã được HĐQT xem xét giải quyết như sau:

- * Tổ chức thực hiện các Nghị quyết đã được ĐHĐCĐ thông qua; Giám sát chỉ đạo Ban điều hành Công ty triển khai thực hiện các nhiệm vụ sản xuất kinh doanh mà ĐHĐCĐ đã giao phó, thực hiện tuân thủ các quy định của Điều lệ Công ty, các quy chế, quy trình đã được HĐQT ban hành.

- * Chỉ đạo triển khai các giải pháp tái cấu trúc hệ thống tài chính doanh nghiệp, cơ cấu Công ty thành viên, tổ chức mô hình nhân sự phòng ban phù hợp với tình hình mới; chỉ đạo thực hiện các giải pháp quản lý tài chính doanh nghiệp tối ưu, đảm bảo thanh khoản và nâng cao năng lực tài chính cho Công ty trong giai đoạn khủng hoảng trên thị trường tài chính.

- * Xem xét quyết định việc thoái vốn và góp vốn tại một số Công ty thành viên, Công ty liên kết và các khoản đầu tư tài chính khác.

- * Xem xét quyết định các hoạt động đầu tư, liên danh, liên kết, hợp tác đầu tư; tìm kiếm phát triển thị trường và lĩnh vực ngành nghề mới và đa dạng hoá ngành nghề.

- * Xem xét quyết định và chỉ đạo giám sát việc triển khai thực hiện các dự án đầu tư trọng điểm của Công ty. * Giám sát, chỉ đạo Ban điều hành trong việc quyết toán thuế, lập Báo cáo thường niên, Báo cáo quản trị Công ty, Báo cáo tài chính, các Báo cáo tài chính... để kịp công bố thông tin theo quy định.

- * Bổ nhiệm một số vị trí chủ chốt trong các Khối, Phòng, Ban Công ty.

- * Miễn nhiệm chức vụ Phó Tổng Giám đốc đối với ông Nguyễn Hồng Minh, ông Torsten Illgen. Công ty đã thực hiện CBTT trường hợp này theo quy định.

- * Chủ trì thực hiện các hoạt động đối ngoại, quan hệ giao dịch với các cơ quan quản lý chức năng, đối tác khách hàng... hỗ trợ tích cực cho việc triển khai các hoạt động sản xuất kinh doanh của Ban điều hành.

- * Phối hợp và tạo điều kiện thuận lợi cho Ban Kiểm soát

tham gia trực tiếp các cuộc họp HĐQT, xem xét giám sát các Tờ trình, Nghị quyết, biên bản của HĐQT và công tác triển khai hoạt động sản xuất kinh doanh, tài chính doanh nghiệp của Ban điều hành.

- * Chỉ đạo và giám sát việc thực hiện chế độ báo cáo, kiểm toán, công bố thông tin định kỳ và bất thường tới UBCKNN, Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX) và Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam (VSD) các hoạt động của Công ty theo quy định.

- * Trong công tác quan hệ cổ đông: HĐQT Công ty luôn thông tin kịp thời các hoạt động, sự kiện của Công ty đến với các cổ đông qua Website Công ty, công bố thông tin... Thường xuyên giải đáp các nội dung ý kiến cổ đông gửi về Công ty cũng như tham gia hoạt động đối thoại với cổ đông qua các kênh thông tấn báo chí.

- * Chỉ đạo, giám sát Ban điều hành trong việc thực hiện chế độ, chính sách, các quy định của nhà nước đối với người lao động để đảm bảo quyền lợi hợp pháp của CBNV và các chế độ tăng lương, phụ cấp cho người lao động. Thực hiện tốt các nghĩa vụ của doanh nghiệp đối với người lao động như đóng BHXH, BHYT, BHTN, tổ chức thăm hỏi gia đình có hoàn cảnh đặc biệt trong Công ty; Chỉ đạo Công ty tích cực thực hiện các công tác xã hội, từ thiện, vì sự phát triển cộng đồng.

QUẢN TRỊ CÔNG TY

BAN KIỂM SOÁT

Thành viên & Cơ cấu Ban kiểm soát

Ban Kiểm soát của Công ty có ba thành viên theo quy định của Điều lệ Công ty, bao gồm các ông/bà:

Ông Trần Hải Văn	Trưởng ban	Thành viên Ban kiểm soát bầu bổ sung nhiệm kỳ 2006 - 2011 tại ĐHĐCĐ bất thường ngày 03/03/2010. Trưởng Ban kiểm soát từ ngày 03/03/2010. Bổ nhiệm mới thành viên Ban kiểm soát nhiệm kỳ 2011-2016 ngày 29/04/2011. Trưởng ban kiểm soát từ ngày 29/04/2011.
Bà Nguyễn Thị Việt	Thành viên	Thành viên Ban kiểm soát bầu bổ sung nhiệm kỳ 2006 - 2011 tại ĐHĐCĐ bất thường ngày 10/04/2009. Bổ nhiệm mới thành viên Ban kiểm soát nhiệm kỳ 2011-2016 ngày 29/04/2011.
Bà Hồ Thị Thu Hà	Thành viên	Thành viên Ban kiểm soát bầu bổ sung nhiệm kỳ 2011 - 2016 tại ĐHĐCĐ thường niên ngày 25/04/2013 thay bà Nguyễn Thị Hiền có đơn từ nhiệm vì lý do cá nhân.



ÔNG TRẦN HẢI VĂN
Trưởng ban Ban kiểm soát

Cử nhân kế toán, tốt nghiệp Trường Đại học Kinh tế Kỹ thuật Công nghiệp. Ông Văn hiện là Kế toán trưởng Công ty Mai Linh Hà Nội, đồng thời tham gia Ban kiểm soát Công ty CP Chứng khoán VICS. Ông có kinh nghiệm 10 năm tại các vị trí Kế toán trưởng, ban kiểm soát nhiều Công ty.



BÀ NGUYỄN THỊ VIỆT
Thành viên Ban kiểm soát

Cử nhân chuyên ngành tài chính ngân hàng, có hơn 30 năm kinh nghiệm trong ngành tài chính kế toán và ngân hàng. Bà từng đảm nhiệm các vị trí Trưởng, phó phòng nghiệp vụ của Ngân hàng Đầu tư Phát triển Tỉnh Phú Thọ.



BÀ HỒ THỊ THU HÀ
Thành viên Ban kiểm soát

Cử nhân khoa học

Hoạt động của Ban kiểm soát

Các thành viên Ban Kiểm soát Công ty là những người có kinh nghiệm lâu năm trong lĩnh vực kế toán, kiểm toán, có chứng chỉ hành nghề kiểm toán theo tiêu chuẩn Nhà nước. Hiện tất cả thành viên Ban Kiểm soát Công ty đều là thành viên độc lập, không kiêm nhiệm các chức danh điều hành nào tại Công ty. Ban Kiểm soát TIG hoạt động hoàn toàn độc lập và khách quan, tuân thủ nghiêm túc các nguyên tắc của ban kiểm soát được ĐHĐCĐ giao phó, không chịu bất kỳ yếu tố nào ảnh hưởng, tác động từ phía HĐQT và Ban Điều hành.

Hoạt động kiểm tra, giám sát của Ban Kiểm soát đối với HĐQT, Ban Điều hành có tính chất thường xuyên và định kỳ nhằm đảm bảo chung cho hoạt động của Công ty phát triển bình thường, không vi phạm pháp luật...

Trong năm 2013, Ban Kiểm soát đã có 4 cuộc họp hàng quý để xem xét toàn diện hoạt động của Công ty cũng như đã làm việc trực tiếp với HĐQT, Ban Tổng Giám đốc để nắm rõ hơn tình hình hoạt động của Công ty, kịp thời có các ý kiến đánh giá, góp ý với HĐQT và Ban Điều hành

trong hoạt động quản trị điều hành trong năm cũng như tổng kết đánh giá, báo cáo trước Đại hội đồng cổ đông trong cuộc họp thường niên năm 2014. Trong năm 2013, Ban Kiểm soát không phát hiện trường hợp bất thường nào trong các hoạt động kinh doanh của Công ty. Tất cả các hoạt động đều tuân thủ đúng Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và các nội quy, quy chế Công ty. Hoạt động của Công ty tuân thủ nghiêm ngặt các quy định của Pháp luật và thực hiện đúng các Nghị quyết của ĐHĐCĐ. Ban Kiểm soát đánh giá rằng do hoạt động chính của TIG trong lĩnh vực bất động sản và đầu tư tài chính, tuy môi trường kinh doanh năm 2013 dù đã cải thiện nhưng vẫn còn nhiều khó khăn, việc Công ty đã hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh ĐHĐCĐ đề ra là một thành quả đáng ghi nhận. Năm 2013, Ban lãnh đạo Công ty đã lãnh mạnh hóa năng lực tài chính doanh nghiệp, quản trị tốt dòng tiền, đảm bảo tính thanh khoản và tránh được nhiều rủi ro áp lực về chi phí tài chính và vay nợ cho Công ty. Báo cáo tài chính năm 2013 đã được cơ quan kiểm toán độc lập kiểm tra công nhận và Ban Kiểm soát hoàn toàn thống nhất với các số liệu này.

QUẢN TRỊ CÔNG TY

CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN GIÁM ĐỐC & BAN KIỂM SOÁT



Tiền lương, thù lao HĐQT, BKS, Ban Tổng Giám đốc

Họ và tên	Chức vụ	Số tiền
Ông Nguyễn Phúc Long	Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc	389.500.000
Ông Lê Văn Châu	Phó Chủ tịch HĐQT	68.000.000
Ông Trần Xuân Đại Thắng	Thành viên HĐQT/Phó Tổng Giám đốc/Kế toán trưởng	342.422.093
Bà Hồ Thanh Hương	Thành viên HĐQT	230.190.000
Ông Lê Thái Hưng	Thành viên HĐQT	48.000.000
Ông Trần Hải Văn	Trưởng ban kiểm soát	48.000.000
Bà Nguyễn Thị Việt	Thành viên BKS	39.000.000
Bà Nguyễn Thị Hiền (Miễn nhiệm chức vụ từ tháng 4/2013)	Thành viên BKS	6.000.000
Bà Hồ Thị Thu Hà (Bổ nhiệm chức vụ từ tháng 4/2013)	Thành viên BKS	24.000.000
Ông Nguyễn Hồng Minh	Phó Tổng Giám đốc	124.468.729

Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ:

Trong năm 2013 không có giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ

Hợp đồng hoặc giao dịch với cổ đông nội bộ:

Giá trị và nội dung các giao dịch liên quan

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung giao dịch	Số tiền
Công ty CP Đầu tư Thăng Long Phú Thọ	Công ty con	Góp vốn	2.032.000.000
		Doanh thu dịch vụ	198.000.000
		Vay tiền	
Công ty CP Tòa nhà CNTT - Truyền thông Hà Nội	Công ty con	Doanh thu dịch vụ	8.900.000.000
		Trả tiền lãi vay	210.201.125
Công ty CP Truyền thông Tài chính Chứng khoán Việt Nam	Công ty con	Trả tiền vay	467.187.261
			6.010.000.000
Công ty CP Đầu tư Thời báo chứng khoán Việt Nam	Công ty liên kết	Trả tiền vay	2.949.000.000

Việc thực hiện các quy định về quản trị công ty:

Trong năm 2013 Công ty đã thực hiện tuân thủ đúng và đầy đủ các quy định về quản trị công ty.

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

"Tre nhẫn nại chịu oằn mình, ngả rạp trước cuồng phong, bão lớn, để khi gió yên trời lặng lại vươn mình đứng thẳng thành lũy thành rừng, tre già măng mọc vô tận sinh sôi..."

(Trích châm ngôn "ý nghĩa cây tre Việt Nam")

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ý KIẾN KIỂM TOÁN	80
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐƯỢC KIỂM TOÁN	82



BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Ý KIẾN KIỂM TOÁN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN CÔNG TY MẸ

VỀ BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31/12/2013
CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ THĂNG LONG



Số : 283/BCKT/TC/NV8

KÍNH GỬI: HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN GIÁM ĐỐC
VÀ CÁC CỔ ĐÔNG CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ THĂNG LONG

Chúng tôi đã thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính riêng của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long được lập ngày 20/01/2014 từ trang 9 đến trang 37 kèm theo, bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Thuyết minh báo cáo tài chính.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC:

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

TRÁCH NHIỆM CỦA KIỂM TOÁN VIÊN:

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính riêng dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không. Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính riêng. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính riêng do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính riêng. Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý KIẾN CỦA KIỂM TOÁN VIÊN:

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long tại ngày 31/12/2013, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN
VÀ THẨM ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM (AVA)
Phó Giám đốc



BÙI ĐỨC VINH

Số giấy Chứng nhận ĐKNH kiểm toán: 0654 - 2014 - 126 - 1

Hà Nội, Ngày 31 tháng 03 năm 2014
Kiểm toán viên

Ths. NGUYỄN BẢO TRUNG

Số giấy Chứng nhận ĐKNH kiểm toán: 0373 - 2014 - 126 - 1

BÁO CÁO KIỂM TOÁN HỢP NHẤT

VỀ BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31/12/2014
CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ THĂNG LONG



Số : 284/BCKT/TC/NV8

KÍNH GỬI: HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN GIÁM ĐỐC
VÀ CÁC CỔ ĐÔNG CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ THĂNG LONG

Chúng tôi đã thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long lập ngày 25/01/2014, từ trang 9 đến trang 37 kèm theo, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC:

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

TRÁCH NHIỆM CỦA KIỂM TOÁN VIÊN:

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không. Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất. Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý KIẾN CỦA KIỂM TOÁN VIÊN:

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long tại ngày 31/12/2013, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán (doanh nghiệp) Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN
VÀ THẨM ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM (AVA)
Phó Giám đốc



BÙI ĐỨC VINH

Số giấy Chứng nhận ĐKNH kiểm toán: 0654 - 2014 - 126 - 1

Hà Nội, Ngày 31 tháng 03 năm 2014
Kiểm toán viên

Ths. NGUYỄN BẢO TRUNG

Số giấy Chứng nhận ĐKNH kiểm toán: 0373 - 2014 - 126 - 1



BÁO CÁO TÀI CHÍNH

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐƯỢC KIỂM TOÁN



BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐƯỢC KIỂM TOÁN

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	84
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐƯỢC KIỂM TOÁN	86
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	90



BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Báo cáo của Ban Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013.

KHÁI QUÁT CHUNG

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 16 ngày 29 tháng 8 năm 2011 do Sở Kế hoạch đầu tư Thành phố Hà Nội cấp với số đăng ký kinh doanh mới là 0101164614.

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty: Đầu tư, xây dựng, thương mại, kinh doanh bất động sản, dịch vụ...
Trụ sở chính của Công ty: F507-509, Charm Vit Tower 117 Trần Duy Hưng, quận Cầu Giấy, Hà Nội.

Vốn điều lệ của Công ty: Theo Giấy phép đăng ký kinh doanh là 165.000.000.000 đồng. Vốn góp ghi nhận trên Báo cáo tài chính tại ngày 31/12/2013 là 165.000.000.000 đ

Các Công ty con của Công ty:

STT	Tên Công ty con	Vốn điều lệ	Tỷ lệ đăng ký	Vốn thực góp	Tỷ lệ thức góp tại Công ty con
1	Công ty Cổ phần Toà nhà Công nghệ Thông tin - Truyền thông Hà Nội	80.000.000.000	50,00%	80.000.000.000	50,00%
2	Công ty Cổ phần Đầu tư Thăng Long - Phú Thọ	60.000.000.000	60,00%	24.563.796.175	61,58%
3	Công ty Cổ phần Truyền thông Tài chính Chứng khoán Việt Nam	10.000.000.000	51,00%	8.300.000.000	61,45%

Các Công ty liên kết của Công ty:

STT	Tên Công ty con	Vốn điều lệ	Tỷ lệ đăng ký
1	Công ty CP Đầu tư Thời báo chứng khoán Việt Nam	10.000.000.000	26,00%
2	Công ty CP Dịch vụ du lịch và Thương mại Cửa Tùng	20.000.000.000	38,76%

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng quản trị bao gồm

Họ và tên	Chức vụ	Thời điểm bổ nhiệm
Ông Nguyễn Phúc Long	Chủ tịch Hội đồng Quản trị	Bổ nhiệm ngày 29/04/2011
Ông Lê Văn Châu	Phó chủ tịch HĐQT	Bổ nhiệm ngày 01/12/2011
Ông Trần Xuân Đại Thắng	Phó chủ tịch HĐQT	Bổ nhiệm ngày 29/4/2011
Bà Hồ Thanh Hương	Thành viên Hội đồng Quản trị	Bổ nhiệm ngày 29/4/2011
Ông Lê Thái Hưng	Thành viên Hội đồng Quản trị	Bổ nhiệm ngày 26/04/2012

Các thành viên Ban giám đốc và kế toán trưởng bao gồm

Họ và tên	Chức vụ	Thời điểm bổ nhiệm
Ông Nguyễn Phúc Long	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 01/12/2011
Ông Trần Xuân Đại Thắng	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm tháng 7/2007
Ông Torsten Illgen	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm tháng 8/2010
Ông Nguyễn Hồng Minh	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 19/12/2013

Các thành viên Ban Kiểm soát bao gồm

Họ và tên	Chức vụ	Thời điểm bổ nhiệm
Ông Trần Hải Văn	Trưởng ban	Bổ nhiệm ngày 29/04/2011
Bà Nguyễn Thị Việt	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 29/04/2011
Bà Nguyễn Thị Hiền	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 25/04/2013
Bà Hồ Thị Thu Hà	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 25/04/2013

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam (AVA), đơn vị đủ điều kiện kiểm toán các doanh nghiệp niêm yết trên thị trường chứng khoán theo quy định của Bộ Tài chính và Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, đã thực hiện công tác kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013 của Công ty.

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các số kế toán được lưu giữ để phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm

2013, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

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 52/2012/TT-BTC ngày 05 tháng 4 năm 2012 hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

Phê duyệt các Báo cáo tài chính hợp nhất
Chúng tôi, Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013 của Công ty.

Hà Nội, ngày 30 tháng 1 năm 2014
Thay mặt Hội đồng Quản trị & Ban Giám đốc
Chủ tịch Hội đồng Quản trị - Tổng Giám đốc


NGUYỄN PHÚC LONG

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2013

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31/ 12/ 2012

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		89,807,416,775	103,353,441,879
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	03	48,528,979,312	33,598,931,104
1. Tiền	111		48,528,979,312	33,598,931,104
2. Các khoản tương đương tiền	112			
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	04	6,338,006,587	32,657,928,596
1. Đầu tư ngắn hạn	121		6,466,651,058	36,202,518,596
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn (*)	129		(128,644,471)	(3,544,590,000)
III. Các khoản phải thu	130		25,255,669,452	24,172,211,886
1. Phải thu của khách hàng	131		19,156,664,765	2,413,995,412
2. Trả trước cho người bán	132		3,232,386,090	3,365,661,697
5. Các khoản phải thu khác	138	05	2,866,618,597	18,392,554,777
IV. Hàng tồn kho	140	06	6,993,566,537	5,971,894,397
1. Hàng tồn kho	141		6,993,566,537	5,971,894,397
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		2,691,194,887	6,952,475,896
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		242,257,054	304,055,731
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		1,155,792,005	2,237,803,951
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	154			
4. Tài sản ngắn hạn khác	158		1,293,145,828	4,410,616,214
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		190,123,404,952	225,723,381,042
II. Tài sản cố định	220		20,289,500,905	21,005,330,611
1. Tài sản cố định hữu hình	221	07	2,788,167,201	3,999,810,035
- Nguyên giá	222		8,617,866,395	9,397,858,895
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(5,829,699,194)	(5,398,048,860)
3. Tài sản cố định vô hình	227	08	595,708,329	626,208,329
- Nguyên giá	228		1,005,000,000	1,021,000,000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(409,291,671)	(394,791,671)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	09	16,905,625,375	16,379,312,247
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	10	136,234,853,502	148,393,409,324
1. Đầu tư vào công ty con	252			
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	258		16,821,008,034	46,286,852,785
3. Đầu tư dài hạn khác	260		119,550,491,074	102,106,556,539
4. Dự phòng giảm giá CK đầu tư dài hạn (*)	261		(136,645,606)	
V. Tài sản dài hạn khác	262	11	10,047,896,699	10,338,025,420
1. Chi phí trả trước dài hạn	268		498,490,718	770,380,324
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	269		84,608,859	101,897,974
3. Tài sản dài hạn khác	270	12	9,464,797,122	9,465,747,122
VI. Lợi thế thương mại		13	23,551,153,846	45,986,615,687
TỔNG CỘNG TÀI SẢN			279,930,821,727	329,076,822,921

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		53,800,830,611	116,986,730,581
I. Nợ ngắn hạn	310		37,299,744,429	52,695,809,220
1. Vay và nợ ngắn hạn	311			
2. Phải trả người bán	312		3,141,238,412	4,293,900,345
3. Người mua trả tiền trước	313		20,267,552,850	30,267,552,850
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	14	3,175,622,881	2,266,368,556
5. Phải trả công nhân viên	315		408,176,031	698,927,850
6. Chi phí phải trả	316	15	1,325,707,625	963,408,840
9. Các khoản phải trả, phải nộp khác	319	16	7,979,942,113	13,137,317,962
11. Quỹ khen thưởng phúc lợi	323		1,001,504,517	1,068,332,817
II. Nợ dài hạn	330		16,501,086,182	64,290,921,361
3. Phải trả dài hạn khác	333	17	12,000,000,000	12,000,000,000
4. Vay và nợ dài hạn	334	18	2,135,000,000	46,954,200,000
6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336			
8. Doanh thu chưa thực hiện	338	19	2,366,086,182	5,336,721,361
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		170,581,207,980	161,436,645,632
I. Vốn chủ sở hữu	410	20	170,581,207,980	161,436,645,632
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		165,000,000,000	165,000,000,000
7. Quỹ đầu tư phát triển	417			
8. Quỹ dự phòng tài chính	418		989,269,170	989,269,170
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		989,269,170	989,269,170
10. Lợi nhuận chưa phân phối	420		3,602,669,640	(5,541,892,708)
C. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ	439		55,548,783,136	50,653,446,708
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		279,930,821,727	329,076,822,921

CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31/ 12/ 2013

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1. Tài sản thuê ngoài			-	-
2. Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ, nhận gia công				
3. Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gửi			-	-
4. Nợ khó đòi đã xử lý			-	-
5. Ngoại tệ các loại USD / EUR				
6. Dự toán chi hoạt động			-	-

Ghi chú: Các chỉ tiêu có số liệu âm được ghi trong ngoặc đơn ()

Lập ngày 20 tháng 01 năm 2014

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc







PHẠM THỊ THANH MAI

TRẦN XUÂN ĐẠI THẮNG

NGUYỄN PHÚC LONG

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2013

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Năm 2013

Đơn vị tính: VND

Mã số	Chỉ tiêu	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
00	1. Doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ	21	75,629,670,973	7,859,878,507
02	2. Các khoản giảm trừ	22	69,950,495	
02b	- Giảm giá hàng bán		69,950,495	
10	3. Doanh thu thuần bán hàng, cung cấp d/vụ	23	75,559,720,478	7,859,878,507
11	4. Giá vốn hàng bán	24	73,248,257,333	7,317,897,532
20	5. Lợi nhuận gộp bán hàng, cung cấp d/vụ		2,311,463,145	541,980,975
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	25	17,855,329,322	18,883,601,473
22	7. Chi phí tài chính	26	(788,837,317)	1,825,099,535
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		574,285,833	1,414,483,187
24	8. Chi phí bán hàng		773,717,382	77,871,508
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		9,295,147,023	13,484,192,579
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động KD		10,886,765,379	4,038,418,826
31	11. Thu nhập khác		30,006,392	14,059,253
32	12. Chi phí khác		236,471,775	114,771,136
40	13. Lợi nhuận khác		(206,465,383)	(100,711,883)
45	14. Lợi nhuận trong Cty LD, L/KẾT		(229,831,923)	(639,567,647)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		10,450,468,073	3,298,139,296
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	27	2,407,240,162	638,221,728
52	17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại		(12,417,237)	(70,244,744)
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		8,055,645,148	2,730,162,312
61	18.1. Lợi ích của Cổ đông thiểu số		144,649,952	205,241,711
62	18.2. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		7,910,995,196	2,524,920,601
70	19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	28	479.45	153.03

Lập, ngày 20 tháng 01 năm 2014

Người lập biểu



PHẠM THỊ THANH MAI

Kế toán trưởng



TRẦN XUÂN ĐẠI THẮNG



Tổng Giám đốc

NGUYỄN PHÚC LONG

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Theo phương pháp gián tiếp

Năm 2013

Mã số	Chỉ tiêu	Năm nay	Năm trước
	I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh		
01	1. Lợi nhuận trước thuế	10,450,468,073	3,298,139,296
	2. Điều chỉnh cho các khoản	(13,865,845,991)	(15,719,806,339)
02	+ Khấu hao tài sản cố định	1,452,103,476	1,392,191,178
03	+ Các khoản dự phòng	(3,296,678,273)	(851,880,000)
05	- (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	(12,701,423,471)	(17,674,600,704)
06	+ Chi phí lãi vay	680,152,277	1,414,483,187
08	3. Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động KD trước thay đổi vốn lưu động	(3,415,377,918)	(12,421,667,043)
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu	16,029,261,490	17,838,072,985
10	(Tăng)/giảm hàng tồn kho	(1,516,104,484)	(410,010,733)
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả	(16,809,568,555)	36,272,398,480
12	(Tăng)/giảm chi phí trả trước	401,406,807	(168,213,618)
13	Tiền lãi vay đã trả	(679,280,048)	(709,536,113)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	(1,576,183,023)	(317,496,529)
15	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	950,000	
16	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	(249,985,224)	(3,266,280,151)
	Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh	(7,814,880,955)	36,817,267,278
20	II Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư		
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	(2,923,378,086)	(1,408,468,593)
22	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	33,000,000	
23	Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	(5,243,853,818)	(42,687,225,355)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán công cụ nợ của đơn vị khác	18,506,000,000	10,342,093,635
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	(1,924,160,720)	(8,227,772,659)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	49,398,521,601	1,351,350,000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	10,321,146,368	6,221,751,532
	Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư	68,167,275,345	(34,408,271,440)
40	III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính		
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	153,000,000	
34	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	27,807,048,262	38,693,200,000
35	Tiền chi trả nợ gốc vay	(73,382,394,444)	(9,875,275,520)
	Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính	(45,422,346,182)	28,817,924,480
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	14,930,048,208	31,226,920,318
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	33,598,931,104	2,372,010,786
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	48,528,979,312	33,598,931,104

Lập, ngày 20 tháng 01 năm 2014

Người lập biểu



PHẠM THỊ THANH MAI

Kế toán trưởng



TRẦN XUÂN ĐẠI THẮNG



Tổng Giám đốc

NGUYỄN PHÚC LONG

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Thuyết minh Báo cáo tài chính



I. THÔNG TIN CHUNG

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 16 ngày 29 tháng 8 năm 2011 do Sở Kế hoạch đầu tư Thành phố Hà Nội cấp với số đăng ký kinh doanh mới là 0101164614.

Trụ sở chính của Công ty: F507-509, CharmVit Tower, 117 Trần Duy Hưng, Cầu Giấy, Hà Nội

Vốn điều lệ của Công ty: Theo Giấy phép đăng ký kinh doanh là 165.000.000.000 đồng. Vốn góp ghi nhận trên Báo cáo tài chính tại ngày 31/12/2013 là 165.000.000.000 đ

2. Ngành nghề kinh doanh

- Dịch vụ quảng cáo thương mại và các dịch vụ liên quan đến quảng cáo;
- Tổ chức hội chợ triển lãm và các sự kiện văn hóa thể thao;
- Tổ chức biểu diễn văn hóa nghệ thuật;
- Đại lý kinh doanh xuất bản phẩm được phép lưu hành;
- Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, khu vui chơi giải trí và công trình văn hóa;
- Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi và cơ sở hạ tầng;
- Đầu tư nghiên cứu trong lĩnh vực khoa học công nghệ và môi trường, giáo dục, văn hóa - thể thao;
- Đầu tư, khai thác, kinh doanh khu vui chơi giải trí (trừ loại Nhà nước cấm), văn hóa thể thao;
- Đầu tư, khai thác, kinh doanh các sản phẩm, dịch vụ truyền thông đa phương tiện (trong lĩnh vực Nhà nước cho phép);
- Tư vấn đổi mới, sắp xếp lại doanh nghiệp; Tư vấn đầu tư; hỗ trợ phát triển doanh nghiệp (không bao gồm tư vấn pháp luật, tài chính, thuế, kiểm toán);
- Kinh doanh vàng, bạc, đá quý, đồ trang sức và kim loại quý khác (không bao gồm các loại Nhà nước cấm);
- Dịch vụ tư vấn, chuyển giao công nghệ ngành kim hoàn;
- Tư vấn, gia công, chế tác vàng bạc, đá quý, đồ trang sức;
- Dịch vụ chuyên môn về vàng, bạc, đá quý: cân thử, xác định chất lượng, sửa chữa, tư vấn thời trang vàng, bạc, đá quý;
- Mua bán máy móc, thiết bị ngành kim hoàn;
- Đào tạo, dạy nghề trong lĩnh vực: kim hoàn, ngoại ngữ, tin học, quản trị văn phòng, chiến lược kinh doanh, marketing (chỉ hoạt động sau khi được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép);
- Lắp trình máy tính, tư vấn máy tính và quản trị hệ thống máy tính;
- Dịch vụ cầm đồ;
- Đại lý mua bán, ký gửi hàng hóa;

- Sản xuất, mua bán, chế biến các mặt hàng nông lâm, thủy hải sản, đồ gỗ mỹ nghệ (không bao gồm các loại gỗ và lâm sản Nhà nước cấm);
- Dịch vụ ủy thác xuất nhập khẩu;
- Môi giới thương mại, đại diện thương nhân và xúc tiến đầu tư (trong kinh doanh vàng);
- Dịch vụ lưu trữ, xử lý và cung cấp thông tin vui chơi giải trí với phát thanh, truyền hình, điện thoại và các phương tiện thông tin đại chúng (không bao gồm dịch vụ điều tra và thông tin Nhà nước cấm);
- Phát triển phần mềm máy tính, công nghệ thông tin, công nghệ sinh học;
- Nghiên cứu trong lĩnh vực khoa học, công nghệ và môi trường, giáo dục, văn hóa - thể thao;
- Tư vấn đầu tư và chuyển giao khoa học, công nghệ và môi trường, giáo dục, văn hóa - thể thao;
- Tư vấn đầu tư và chuyển giao công nghệ phục vụ ngành công nghiệp vừa và nhỏ (không bao gồm tư vấn pháp luật, tài chính, thuế, kiểm toán, kế toán, chứng khoán);
- Thiết kế tổng mặt bằng, kiến trúc, nội ngoại thất: đối với công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp;
- Khảo sát, giám sát công trình xây dựng;
- Lập dự án đầu tư, quản lý dự án đầu tư, soạn thảo hồ sơ mời thầu;
- Kinh doanh dịch vụ khách sạn, nhà hàng, dịch vụ ăn uống, giải khát (không bao gồm kinh doanh phòng hát karaoke, vũ trường, quán bar);
- Nhận ủy thác đầu tư (không bao gồm nhận ủy thác đầu tư tài chính);
- Sản xuất, xây dựng, phát triển, cung cấp, triển khai các sản phẩm và dịch vụ phần mềm;
- Tư vấn thi công và lắp đặt hệ thống máy tính và hệ thống tin học, thiết kế, tạo lập trang chủ trên internet, thiết kế hệ thống máy tính tích hợp với phần cứng, phần mềm và các công nghệ truyền thông;



BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Thuyết minh Báo cáo tài chính

- Sản xuất, buôn bán thiết bị tin học, viễn thông, văn phòng, phòng cháy, chữa cháy, thiết bị bảo vệ;
- Đào tạo nguồn nhân lực cho công nghiệp phần mềm, phần cứng viễn thông (chỉ hoạt động sau khi được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép);
- Đại lý dịch vụ điện tử, tin học, viễn thông, internet và công nghệ thông tin;
- Cung cấp nội dung và dịch vụ giá trị gia tăng trên máy tính và mạng điện thoại di động;
- Sản xuất, chế biến, khai thác và mua bán khoáng sản (trừ loại khoáng sản Nhà nước cấm);
- Mua bán và cho thuê máy móc, vật tư, thiết bị phục vụ ngành xây dựng, công nghiệp, nông nghiệp, giao thông vận tải và môi trường: nội thất, điện, điện tử, tin học, viễn thông (không bao gồm thuốc bảo vệ thực vật);
- Dịch vụ tư vấn đầu tư và chuyển giao công nghệ trong lĩnh vực máy móc, thiết bị phục vụ ngành xây dựng, công nghiệp, nông nghiệp, giao thông vận tải và môi trường, nội thất, điện, điện tử, tin học, viễn thông;

- Xuất nhập khẩu các mặt hàng Công ty kinh doanh;
- Cổng thông tin;
- Xử lý dữ liệu, cho thuê và các hoạt động liên quan;
- Nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận về sản phẩm doanh nghiệp (không bao gồm dịch vụ điều tra thông tin Nhà nước cấm);
- Dịch vụ liên quan đến in;
- Vận tải hành khách và hàng hóa bằng đường bộ (trừ phương thức vận tải bằng xe buýt và đường sắt);
- Dịch vụ tư vấn, giới thiệu và môi giới lao động, việc làm (không bao gồm giới thiệu, tuyển chọn, cung ứng nhân lực cho các doanh nghiệp có chức năng xuất nhập khẩu lao động);
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Tư vấn bất động sản, môi giới bất động sản, quảng cáo bất động sản, quản lý bất động sản (không bao gồm dịch vụ định giá bất động sản);
- Dịch vụ sàn giao dịch bất động sản.

II. CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY

1. Niên độ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Niên độ kế toán năm của Công ty 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)

2. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng:

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/03/2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính hướng dẫn sửa đổi, bổ sung chế độ kế toán doanh nghiệp.

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.

Hình thức sổ kế toán áp dụng: Công ty áp dụng hình thức sổ kế toán Nhật ký chung trên phần mềm máy tính

3. Cở sở lập báo cáo tài chính hợp nhất

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

Báo cáo tài chính của Công ty con được lập cho cùng kỳ kế toán với Báo cáo tài chính Công ty mẹ. Trong trường hợp cần thiết Báo cáo tài chính của các Công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty mẹ và các Công ty con là giống nhau.

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

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

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

Các công ty con được hợp nhất trên Báo cáo tài chính

STT	Tên Công ty con	Vốn điều lệ	Tỷ lệ đăng ký	Vốn thực góp	Tỷ lệ thức góp tại Công ty con
1	Công ty cổ phần Toà nhà Công nghệ Thông tin - Truyền thông Hà Nội	80.000.000.000	50,00%	80.000.000.000	50,00%
2	Công ty cổ phần Đầu tư Thăng Long - Phú Thọ	60.000.000.000	80,00%	24.563.796.175	61,58%
3	Công ty CP Truyền thông Tài chính Chứng khoán Việt Nam	10.000.000.000	51,00%	8.300.000.000	61,45%

Các công ty liên kết được hợp nhất trên Báo cáo tài chính

STT	Tên Công ty	Vốn điều lệ	Tỷ lệ đăng ký
1	Công ty CP Đầu tư Thời báo Chứng khoán Việt Nam	10.000.000.000	26%
2	Công ty CP Dịch vụ du lịch và Thương mại Cửa Tùng	20.000.000.000	38,76%

4. Các khoản đầu tư tài chính vào công ty liên kết

Công ty liên kết là Công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là Công ty con hay Công ty liên doanh của Công ty. Trong báo cáo tài chính hợp nhất các khoản đầu tư vào Công ty liên kết được kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của nhà đầu tư trong tài sản thuần của bên nhận đầu tư. Cổ tức, lợi nhuận được chia từ Công ty liên kết, liên doanh được ghi giảm giá trị ghi sổ của khoản đầu tư vào Công ty liên kết trên Báo cáo tài chính hợp nhất. Giá trị ghi sổ của khoản đầu tư vào Công ty liên kết cũng phải được điều chỉnh khi lợi ích của nhà đầu tư thay đổi do có sự thay đổi trong vốn chủ sở hữu của Công ty liên kết nhưng không được phản ánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty liên kết.

5. Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại trên Báo cáo tài chính hợp nhất là phần phụ trội giữa mức giá mua so với phần lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của Công ty con, Công ty liên kết hoặc đơn vị nhận góp vốn liên doanh tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu

tư. Lợi thế thương mại được coi là một loại tài sản vô hình và được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế thương mại đó và không quá 10 năm. Khi bán Công ty con hoặc Công ty liên kết, đơn vị nhận góp vốn liên doanh, giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa khấu hao hết được tính vào khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ nhượng bán Công ty tương ứng.

6. 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.



BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Thuyết minh Báo cáo tài chính

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

7. 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.

8. 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 bình quân gia quyền
Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang: Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được xác định theo chi phí phát sinh thực tế cho từng loại sản phẩm chưa hoàn thành
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.

9. 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.

Máy móc, thiết bị	03 -05 năm
Phương tiện vận tải	06 năm
Thiết bị văn phòng	03 - 05 năm
Bản quyền	

Từ tháng 6/2013, Công ty đã thực hiện thay đổi chính sách kế toán đối với tài sản cố định và khấu hao TSCĐ theo hướng dẫn tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao TSCĐ, cụ thể như sau: Nguyên giá tối thiểu của tài sản cố định tăng từ 10 triệu đồng lên 30 triệu đồng. Đối với những tài sản cố định trước đây không thỏa mãn điều kiện này thì giá trị còn lại được điều chỉnh sang Chi phí trả trước dài hạn/ngắn hạn và phân bổ vào chi phí sản xuất kinh doanh trong thời hạn không quá 3 năm tài chính.

10. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

Khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được kế toán theo phương pháp giá gốc. Lợi nhuận thuần được chia từ công ty con, công ty liên kết phát sinh sau ngày đầu tư được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh. Các khoản được chia khác (ngoài lợi nhuận thuần) được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Các khoản đầu tư chứng khoán tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua khoản đầu tư đó được coi là " tương đương tiền";

- Có thời hạn thu hồi vốn dưới 1 năm hoặc trong 1 chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản ngắn hạn;

- Có thời hạn thu hồi vốn trên 1 năm hoặc hơn 1 chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản dài hạn;

- Có thời hạn thu hồi vốn trên 1 năm hoặc hơn 1 chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản dài hạn.

Dự phòng giảm giá đầu tư được lập vào thời điểm cuối năm là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng.

11. 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:

- Công cụ dụng cụ xuất dùng có giá trị lớn;
- Chi phí sửa chữa lớn tài sản cố định phát sinh một lần quá lớn.

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.

12. Chi phí đi vay

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

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

13. 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.

14. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ

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

Quỹ dự phòng tài chính, quỹ khác 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.

15. Ghi nhận 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.

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.

16. Ghi nhận chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí cho vay và đi vay vốn;
- Các khoản lỗ do thay đổi tỷ giá hối đoái của các nghiệp vụ phát sinh liên quan đến ngoại tệ;
- Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán.

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

17. 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.

18. 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”



BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Thuyết minh Báo cáo tài chính

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

3. TIỀN Đơn vị tính: Đồng		
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt tại quỹ	13,949,155,987	180,714,481
Tiền gửi ngân hàng	34,579,823,325	33,418,216,623
Cộng	48,528,979,312	33,598,931,104

4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN Đơn vị tính: Đồng		
	Số cuối năm	Số đầu năm
1. Chứng khoán đầu tư ngắn hạn	2,183,044,471	8,229,930,000
2. Đầu tư ngắn hạn khác	4,283,606,587	27,972,588,596
1. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn (*)	(128,644,471)	(3,544,590,000)
Cộng	6,338,006,587	32,657,928,596

a) Chứng khoán đầu tư ngắn hạn				
		Số cuối năm		Số đầu năm
	Số lượng	Giá trị (đồng)	Số lượng	Giá trị (đồng)
Cổ phiếu VIG	642.000	2,183,044,471	2,129,700	8,229,930,000
Dự phòng giảm giá đầu tư CK (*)		(128.644.471)		(3.544.590.000)

Lý do thay đổi của khoản đầu tư: Thay đổi do chuyển nhượng cổ phần

- Về số lượng: 1.487.700 CP

- Về giá trị: 6,046,885,529

b) Đầu tư ngắn hạn khác Đơn vị tính: Đồng		
	Số cuối năm	Số đầu năm
Cho vay ngắn hạn	4,283,606,587	27,972,588,596
Cty CPDVTM Cửa Tùng	37,100,179	
Công TY CP tư vấn và Đầu tư XD Long Sơn	138,306,408	122,896,668
Cty CP Chứng khoán Thương Mại & Công nghiệp Việt Nam		7,961,491,928
Công TY CP tư vấn và Đầu tư XD Long Sơn		10,000,000,000
Cho vay cá nhân	4,000,000,000	3,480,000,000
Ủy thác đầu tư Cho Hồ Phương Thúy	108,200,000	1,200,000,000
Gửi tiết kiệm tại NH ĐT&PT VN - CN Phú Thọ		5,208,200,000

5. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC Đơn vị tính: Đồng		
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu người lao động	3,309,949	
Lãi dự thu	2,513,044,835	1,354,532,472
Phải thu khác	350,263,813	17,038,022,305
Trong đó: Giá trị căn hộ Dự án SkyLight - 125D Minh Khai Q. Hai Ba Trung - Hà Nội hợp tác với Tổng công ty Cơ khí Xây dựng(COMA) theo biên bản ngày 11/12/2012.		16,969,047,136
Cộng	2,866,618,597	18,392,554,777

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Thuyết minh Báo cáo tài chính



06. Hàng tồn kho			Đơn vị tính: Đồng	
	Số cuối năm	Số đầu năm		
Nguyên liệu, vật liệu	51,033,443	51,033,443		
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	6,826,914,430	5,805,242,290		
Thành phẩm	115,618,664	115,618,664		
Cộng	6,993,566,537	5,971,894,397		
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho				
Giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho	6,993,566,537	5,971,894,397		

07. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình						Đơn vị tính: Đồng	
Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc Thiết bị	Phương tiện Vận tải, Quản lý	Thiết bị Dụng cụ Quản lý	Tổng cộng tài sản cố định hữu hình		
Nguyên giá TSCĐ							
Số đầu năm	-	523,385,855	7,587,218,767	1,287,254,273	9,397,858,895		
Tăng trong năm	-		8,600,000	304,358,454	312,958,454		
- Do mua sắm	-			304,358,454	304,358,454		
- Tăng khác	-		8,600,000		8,600,000		
Giảm trong năm	-	14,000,000	351,908,572	727,042,382	1,092,950,954		
- Do thanh lý, nhượng bán	-		351,908,572		351,908,572		
- Do phân loại		14,000,000		727,042,382	741,042,382		
Số cuối năm	-	509,385,855	7,243,910,195	864,570,345	8,617,866,395		
Hao mòn TSCĐ	-						
Số đầu năm	-	32,335,294	4,449,292,123	916,421,443	5,398,048,860		
Tăng trong năm	-	106,543,837	1,085,599,874	229,459,766	1,421,603,477		
- Do trích khấu hao TSCĐ	-	106,543,837	1,085,599,874	229,459,766	1,421,603,477		
- Do phân loại	-						
Giảm trong năm		11,083,333	351,908,572	626,961,238	989,953,143		
- Do thanh lý, nhượng bán	-		351,908,572		351,908,572		
- Do phân loại	-	11,083,333		626,961,238	638,044,571		
Số cuối năm		127,795,798	5,182,983,425	518,919,971	5,829,699,194		
Giá trị còn lại							
Số đầu năm		491,050,561	3,137,926,644	370,832,830	3,999,810,035		
Số cuối năm		381,590,057	2,060,926,770	345,650,374	2,788,167,201		
Giá trị tài sản cố định đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng			729,594,286	185,363,637	914,957,923		

08. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình				Đơn vị tính: Đồng	
Chỉ tiêu	Phần mềm máy tính	Bản quyền Phát hành (*)	Tổng cộng tài sản cố định hữu hình		
Nguyên giá TSCĐ					
Số đầu năm	16,000,000	1,005,000,000	1,021,000,000		
Tăng trong năm					
Giảm trong năm	16,000,000		16,000,000		
Số cuối năm		1,005,000,000	1,005,000,000		
Hao mòn TSCĐ					
Số đầu năm	16,000,000	378,791,671	394,791,671		
Tăng trong năm		30,500,000	30,500,000		
- Do trích khấu hao TSCĐ		30,500,000	30,500,000		
Giảm trong năm	16,000,000		16,000,000		
Số cuối năm		409,291,671	409,291,671		
Giá trị còn lại					
Số đầu năm		626,208,329	626,208,329		
Số cuối năm		595,708,329	595,708,329		

09. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang			Đơn vị tính: Đồng	
	Số cuối năm	Số đầu năm		
Dự án Tòa nhà Hanoi ICT	6,953,535,051	6,897,282,712		
Dự án Khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng Vườn Vua	9,952,090,324	7,402,624,015		
Dự án Khu resort Cửa Tùng		2,079,405,520		
Cộng	16,905,625,375	16,379,312,247		

10. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn			Đơn vị tính: Đồng	
	Số cuối năm	Số đầu năm		
10.1 - Đầu tư vào công ty liên kết	16,821,008,034	46,286,852,785		
10.2 - Đầu tư dài hạn khác	119,550,491,074	102,106,556,539		
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn khác	(136,645,606)	-		
Cộng	136,234,853,502	148,393,409,324		



BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Thuyết minh Báo cáo tài chính



10.1 - Chi tiết Đầu tư vào Công ty Liên kết				
Tên Công ty liên kết	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số lượng (CP)	Giá trị (đồng)	Số lượng (CP)	Giá trị (đồng)
Công ty CP Đầu tư phát triển Đô thị sinh thái Vân Trì (a)			288,000	24,408,484,571
Công ty CP Thời báo Chứng khoán Việt Nam	420,000	4,184,640,307	420,000	2,891,051,648
Công ty CP DL và Đô thị sinh thái nghỉ dưỡng Hồ Đồng Xương(b)			750,000	18,987,316,566
Công ty Cổ phần Dịch vụ TM và DL Cửa Tùng (c)	470,000	12,636,367,727		
Cộng		16,821,008,034		46,286,852,785

Các thông tin khác về Công ty liên kết của Công ty vào ngày 31/12/2013 như sau

Tên công ty liên kết	Nơi thành lập và hoạt động	Tỉ lệ lợi ích	Tỉ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty CP Thời báo Chứng khoán Việt Nam	Hà Nội	26%	30,59%	Cổng thông tin, in ấn
Công ty Cổ phần Dịch vụ TM và DL Cửa Tùng	Quảng Trị	38,76%	46,08%	Thương mại, dịch vụ

a) Thông tin bổ sung về khoản đầu tư vào Cty CP Đầu tư phát triển Đô thị sinh thái Vân Trì

Lý do thay đổi của khoản đầu tư: Do chuyển nhượng cổ phần

Trong đó	
Về số lượng	174.000 CP
Về giá trị	14,856,990,000

Sau khi chuyển nhượng tỉ lệ sở hữu thay đổi nên khoản đầu tư của công ty được ghi nhận là khoản đầu tư dài hạn khác

b) Thông tin bổ sung về khoản đầu tư vào Cty CP DL và Nghỉ dưỡng Sinh thái Hồ Đồng Xương

Lý do thay đổi của khoản đầu tư: Do chuyển nhượng cổ phần

Trong đó	
Về số lượng	476.400 CP
Về giá trị	12,132,320,000

Sau khi chuyển nhượng tỉ lệ sở hữu thay đổi nên khoản đầu tư của công ty được ghi nhận là khoản đầu tư dài hạn khác

c) Thông tin bổ sung cho khoản đầu tư vào Cty CP Thương mại Du lịch và Dịch vụ Cửa Tùng

Lý do thay đổi của khoản đầu tư: Thay đổi do chuyển nhượng cổ phần

Trong đó	
Về số lượng	500.000 CP
Về giá trị	13,492,000,000

Sau khi chuyển nhượng tỉ lệ sở hữu thay đổi nên khoản đầu tư của công ty được ghi nhận là khoản đầu tư vào Công ty liên kết

10.2 - Chi tiết các khoản Đầu tư dài hạn khác				
Khoản mục đầu tư dài hạn khác	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số lượng (CP)	Giá trị (đồng)	Số lượng (CP)	Giá trị (đồng)
Công ty CP Tài nguyên Khoáng sản và Bất động sản Thăng Long	1,140,000	17,100,000,000	1,140,000	17,100,000,000
Công ty CP Du lịch và Đô thị sinh thái nghỉ dưỡng Hồ Đồng Xương	273,600	6,967,680,000		
Công ty CP Đầu tư phát triển Đô thị sinh thái Vân Trì (a)	114,000	9,733,779,231		
Hợp đồng hợp tác KD với C/ty CP Cao su chất dẻo Đại Mỗ (b)		17,118,096,410		19,649,621,106
Hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty CP tư vấn HANDIC - Đầu tư phát triển nhà Hà Nội (d)		450,000,000		450,000,000
Công ty CP Tài nguyên Khoáng sản và BĐS Thăng Long - Vay		26,454,815,333		28,534,815,333
Công ty CP ĐT XD và QLKD BĐS Thăng Long - Vay		14,448,000,000		15,043,000,000
Công ty đầu tư khoáng sản và VLXD Hà Nội - Vay		17,325,000,000		17,325,000,000
Công ty ĐT đô thị và PT sinh thái Vân Trì - Vay		1,341,650,000		1,341,650,000
Công ty TNHH Kỹ thuật XD Hà Nội - Vay		826,720,100		826,720,100
Cho vay cá nhân		7,784,750,000		1,835,750,000
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn(*)				
Cộng		119,550,491,074		102,106,556,539

a) Hợp đồng Hợp tác đầu tư số 20/2010/HĐ-HTĐT ngày 19/04/2010 về việc giao đất lập dự án di chuyển nhà máy để thực hiện dự án Khu nhà ở kinh doanh.

b) Hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh số 277/HĐ-HTĐT ngày 18/05/2011 giữa Công ty và Công ty cổ phần tư vấn HANDIC - Đầu tư và phát triển nhà Hà Nội về việc hợp tác kinh doanh dự án "khu nhà ở CBCNV Bảo Kinh tế và Đô Thị tại ô đất ký hiệu 8.1 xã Mỹ Đình, huyện Từ Liêm, Hà Nội.

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN			Đơn vị tính: Đồng
	Số cuối năm	Số đầu năm	
Công cụ, vật dụng văn phòng	498,490,718	770,380,324	
Tài sản phân loại			
Cộng	498,490,718	770,380,324	



BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Thuyết minh Báo cáo tài chính

12. TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC <i>Đơn vị tính: Đồng</i>		
Đặt cọc tại các công ty	Số cuối năm	Số đầu năm
Cty CP Cao su Chất dẻo Đại Mỗ	375,000,000	375,000,000
Cty CP Đầu tư và Thương mại Grand Thái Sơn	300,000	1,250,000
Cty Cổ phần Quản lý Tài sản IDJ	188,838,000	188,838,000
Cty TNHH Khách sạn Grand Plaza Hà Nội	24,659,122	24,659,122
Cty TNHH MTV ĐTPT Nông nghiệp Hà Nội	5,000,000,000	5,000,000,000
Đặt cọc tiền Sử dụng đất Dự án tòa nhà Hà Nội ICT	3,871,000,000	3,871,000,000
Hợp tác xã Thương mại Láng Hạ	5,000,000	5,000,000
Cộng	9,464,797,122	9,465,747,122

13. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI <i>Đơn vị tính: Đồng</i>		
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty CP Tòa nhà CNTT - Truyền thông Hà Nội	4,246,153,846	4,984,615,383
Công ty CP Đầu tư Thăng Long Phú Thọ	19,305,000,000	28,860,000,000
Công ty CP Dịch vụ Du lịch và Thương mại Cửa Tùng		12,142,000,304
Cộng	23,551,153,846	45,986,615,687

14. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC <i>Đơn vị tính: Đồng</i>		
	Số cuối năm	Số đầu năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2,903,630,922	2,096,851,747
Thuế Thu nhập cá nhân	271,991,959	169,516,809
Cộng	3,175,622,881	2,266,368,556

15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ <i>Đơn vị tính: Đồng</i>		
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí lãi vay phải trả	1,325,707,625	963,408,840
Cộng	1,325,707,625	963,408,840

16. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỘP NGẮN HẠN KHÁC <i>Đơn vị tính: Đồng</i>		
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bảo hiểm xã hội	870,110	1,512,189
Bảo hiểm y tế		14,564,661
Bảo hiểm thất nghiệp		594,531
Công ty CP Đầu tư Khoáng sản và VLXD Hà Nội	4,512,947,447	4,303,208,674
Công ty CP Chứng khoán TM & CN Việt Nam (*)	2,645,875,959	8,209,070,403
Phải trả, phải nộp khác	820,248,591	608,367,504
Cộng	7,979,942,113	13,137,317,962

(*) Là khoản nợ phải trả sau khi chuyển nhượng xong các căn hộ thuộc Dự án SkyLight - 125D Minh Khai, Hai Bà Trưng, Hà Nội mà Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Thăng Long (TIG) và Công ty CP Chứng khoán TM & CN Việt Nam (VIG) đã hợp tác đầu tư với Tổng Công ty Cơ khí Xây dựng (COMA) và được phân bổ lại số các căn hộ theo tỉ lệ vốn góp. VIG đã ủy quyền cho TIG làm đại diện bán hàng theo Biên bản làm việc ngày 12/12/2012

17. PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC <i>Đơn vị tính: Đồng</i>		
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Bất động sản MegaStar(*)	12,000,000,000	12,000,000,000
Cộng	12,000,000,000	12,000,000,000

(*) Giá trị tiền đặt cọc về việc thuê hoặc mua một phần diện tích sàn xây dựng văn phòng của Dự án Tòa nhà văn phòng, trung tâm thương mại dịch vụ tại Lô đất 3 - E9, Khu Đô thị mới Cầu Giấy, Hà Nội theo Biên bản thỏa thuận ngày 26/06/2010 giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long với Công ty Cổ phần Bất động sản MegaStar

18. VAY DÀI HẠN VÀ NỢ DÀI HẠN <i>Đơn vị tính: Đồng</i>		
Vay các tổ chức phi tín dụng	Số cuối năm	Số đầu năm
Cty CP Đầu tư Thời báo Chứng khoán Việt Nam (a)	681,000,000	3,630,000,000
Cty Tài nguyên Khoáng Sản & BĐS Thăng Long	70,000,000	23,341,200,000
Cty CP Đầu tư Khoáng sản và VLXD Hà Nội (b)	787,000,000	5,908,000,000
Cty CP Đầu tư XD và QLKD BĐS Thăng Long (c)	597,000,000	9,365,000,000
Vay Ngân hàng BIDV - CN Phú Thọ		214,000,000
Vay cá nhân		4,496,000,000
Cộng	2,135,000,000	46,954,200,000

(a) Hợp đồng vay số 428/HĐVT/PTI-TIG ngày 22/9/2011, số tiền: 4.200.000.000 đồng, kỳ hạn 18 tháng, lãi suất bằng lãi suất tiền gửi không kỳ hạn của NH TMCP Ngoại thương VN. Mục đích vay: bổ sung VLĐ.

(b) Hợp đồng vay tiền số 157/HĐVT ngày 15/7/2012 giữa Công ty CP Đầu tư xây dựng và VLXD Hà Nội và Công ty CP Tập đoàn đầu tư Thăng Long. Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ việc kinh doanh. Thời hạn 18 tháng, lãi suất vay vốn bằng lãi suất tiền gửi không kỳ hạn tại Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam tại thời điểm vay.

(c) Hợp đồng vay tiền số 158/HĐVT ngày 15/8/2012 giữa Công ty CP Đầu tư xây dựng và QLKD BĐS Thăng Long và Công ty CP Tập đoàn đầu tư Thăng Long. Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ việc kinh doanh. Thời hạn 18 tháng, lãi suất vay vốn bằng lãi suất tiền gửi không kỳ hạn tại Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam tại thời điểm vay.



BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Thuyết minh Báo cáo tài chính

19. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN			Đơn vị tính: Đồng
	Số cuối năm	Số đầu năm	
Doanh thu Tòa nhà Viettel tại Quảng Ngãi	2,366,086,182	2,366,086,182	
Doanh thu chuyển nhượng căn hộ DA SkyLight		2,970,635,179	
Cộng	2,366,086,182	5,336,721,361	

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU						Đơn vị tính: Đồng
20.1 - Chi tiết biến động Vốn Chủ sở hữu						
Chi tiêu	Vốn chủ sở hữu	Quỹ đầu tư Phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Quỹ khác của Chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối	
Năm trước						
1. Số dư đầu năm	165,000,000,000		989,269,170	989,269,170	(7,654,215,728)	
2. Số tăng trong năm			0	0	2,524,920,601	
- Tăng vốn trong năm						
- Tăng do lãi					2,524,920,601	
- Tăng khác						
3. Số giảm trong năm			0	0	412,597,581	
- Phân phối lợi nhuận						
- Giảm vốn trong năm					412,597,581	
4. Số cuối năm	165,000,000,000		989,269,170	989,269,170	(5,541,892,708)	
Năm nay						
1. Số dư đầu năm	165,000,000,000		989,269,170	989,269,170	(5,541,892,708)	
2. Số tăng trong năm				-	9,316,319,272	
- Tăng vốn trong năm						
- Tăng do lãi					7,910,995,196	
- Tăng do hợp nhất					1,405,324,076	
3. Số giảm trong năm				-	171,756,923	
- Phân phối lợi nhuận (*)						
- Giảm khác (**)					171,756,923	
4. Số cuối năm	165,000,000,000		989,269,170	989,269,170	3,602,669,641	

20.2 - Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu				
Chi tiêu	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Tỷ lệ	Giá trị (VND)	Tỷ lệ	Giá trị (VND)
- Vốn góp của các cổ đông	100%	165,000,000,000	100%	165,000,000,000
Cộng		165,000,000,000		165,000,000,000

20.3 - Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức lợi nhuận			Đơn vị tính: Đồng
a) Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Năm nay	Năm trước	
Vốn góp đầu năm	165,000,000,000	165,000,000,000	
Vốn góp cuối năm	165,000,000,000	165,000,000,000	

20.4 - Cổ phiếu		
	Năm nay	Năm trước
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	16,500,000	16,500,000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	16,500,000	16,500,000
- Cổ phiếu phổ thông	16,500,000	16,500,000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	16,500,000	16,500,000
- Cổ phiếu phổ thông	16,500,000	16,500,000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành	10.000 VND	10.000 VND

20.5 - Các Quỹ của Doanh nghiệp			Đơn vị tính: Đồng
	Năm nay	Năm trước	
Quỹ Dự phòng tài chính	989,269,170	989,269,170	
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	989,269,170	989,269,170	
Cộng	1,978,538,340	1,978,538,340	

21. DOANH THU			Đơn vị tính: Đồng
	Năm nay	Năm trước	
Doanh thu kinh doanh Bất động sản	18,923,460,973	1,961,790,404	
Doanh thu bán hàng và dịch vụ khác	56,706,210,000	11,152,753	
Doanh thu xây lắp		5,886,935,350	
Cộng	75,629,670,973	7,859,878,507	

22. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU			Đơn vị tính: Đồng
	Năm nay	Năm trước	
Giảm giá hàng bán Bất động sản	69,950,495		
Cộng	69,950,495		



BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Thuyết minh Báo cáo tài chính

23. DOANH THU THUẦN			Đơn vị tính: Đồng
	Năm nay	Năm trước	
Doanh thu thuần kinh doanh Bất động sản	18,853,510,478	1,961,790,404	
Doanh thu thuần bán hàng hóa	56,706,210,000	11,152,753	
Doanh thu thuần xây lắp		5,886,935,350	
Cộng	75,559,720,478	7,859,878,507	

24. GIÁ VỐN			Đơn vị tính: Đồng
	Năm nay	Năm trước	
Giá vốn kinh doanh Bất động sản	16,631,438,356	1,828,890,444	
Giá vốn hàng hóa thương mại	56,616,818,977	11,576,316	
Giá vốn hoạt động xây lắp		5,477,430,772	
Cộng	73,248,257,333	7,317,897,532	

25. DOANH THU TÀI CHÍNH			Đơn vị tính: Đồng
	Năm nay	Năm trước	
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1,487,795,979	6,221,751,532	
Bán cổ phần, cổ phiếu	16,367,533,343	12,661,849,941	
Cộng	17,855,329,322	18,883,601,473	

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH			Đơn vị tính: Đồng
	Năm nay	Năm trước	
Chi phí lãi vay	574,285,833	1,414,483,187	
Lỗ chuyển nhượng cổ phiếu	1,921,220,618	1,209,000,769	
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	(3,296,678,273)	(851,880,000)	
Chi phí tài chính khác	12,334,505	53,495,579	
Cộng	(788,837,317)	1,825,099,535	

28. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU			Đơn vị tính: Đồng
	Năm nay	Năm trước	
Lợi nhuận Kế toán sau thuế TNDN	7,910,995,196	2,524,920,601	
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	16,500,000	16,500,000	
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	479.45	153.03	



29. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH			Đơn vị tính: Đồng
Tài sản chính	Năm nay	Năm trước	
Tiền	48,528,979,312	33,598,931,104	
Phải thu khách hàng	19,156,664,765	2,413,995,412	
Phải thu khác	2,866,618,597	18,392,554,777	
Đầu tư tài chính ngắn hạn	6,338,006,587	32,657,928,596	
Đầu tư tài chính dài hạn	136,234,853,502	148,393,409,324	
Cộng	213,125,122,763	235,456,819,213	
Công nợ tài chính			
Phải trả người bán	3,141,238,412	4,293,900,345	
Chi phí phải trả	1,325,707,625	963,408,840	
Phải trả khác	7,979,942,113	13,137,317,962	
Phải trả dài hạn	12,000,000,000	12,000,000,000	
Vay dài hạn	2,135,000,000	46,954,200,000	
Cộng	26,581,888,150	77,348,827,147	

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá lại theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc niên độ kế toán do Thông tư 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra các hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính, ngoại trừ các khoản trích lập dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán đã được nêu tại các thuyết minh liên quan

Quản lý rủi ro tài chính

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

Quản lý rủi ro lãi suất

Công ty chịu rủi ro lãi suất phát sinh từ các khoản vay chịu lãi suất thả nổi. Công ty chịu rủi ro lãi suất khi vay vốn theo lãi suất thả nổi và lãi suất cố định. Rủi ro này công ty quản trị bằng cách duy trì ở mức độ hợp lý các khoản vay theo lãi suất cố định và lãi suất thả nổi

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng xảy ra khi khách hàng hoặc đối tác không

đáp ứng được các nghĩa vụ trong hợp đồng dẫn đến các tổn thất tài chính cho công ty. Công ty có chính sách tín dụng phù hợp và thường xuyên theo dõi tình hình để đánh giá xem công ty có chịu rủi ro tín dụng hay không

Rủi ro thanh khoản

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Thuyết minh Báo cáo tài chính

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.

Đơn vị tính: Đồng

Chỉ tiêu	Từ 01 năm trở xuống	Từ 01 đến 05 năm	Tổng cộng
Số đầu năm			
Phải trả người bán	4,293,900,345		4,293,900,345
Chi phí phải trả	963,408,840		963,408,840
Phải trả khác	13,137,317,962		13,137,317,962
Vay dài hạn		46,954,200,000	46,954,200,000
Phải trả dài hạn khác		12,000,000,000	12,000,000,000
Cộng	18,394,627,147	58,954,200,000	77,348,827,147
Số cuối năm			
Phải trả người bán	3,141,238,412		3,141,238,412
Chi phí phải trả	1,325,707,625		1,325,707,625
Phải trả khác	7,979,942,113		7,979,942,113
Vay dài hạn		2,135,000,000	2,135,000,000
Phải trả dài hạn khác		12,000,000,000	12,000,000,000
Cộng	12,446,888,150	14,135,000,000	26,581,888,150

30. NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên báo cáo tài chính này.

31. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Báo cáo bộ phận chính yếu

Công ty không lập Báo cáo theo lĩnh vực địa lý vì doanh thu phát sinh chủ yếu tập trung ở một địa bàn (Hà Nội). Các địa bàn khác(Phú Thọ) có doanh thu nhỏ hơn 10% tổng doanh thu toàn doanh nghiệp.

Báo cáo bộ phận thứ yếu

Theo lĩnh vực kinh doanh	Bất động sản	Hoạt động khác	Tổng cộng
Doanh thu bán hàng, dịch vụ	18,853,510,478	56,706,210,000	75,559,720,478
Khấu hao và chi phí phân bổ	16,631,438,356	56,616,818,977	73,248,257,333

33. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

33.1 - Thông tin về các bên liên quan

Trong quá trình hoạt động kinh doanh. Công ty phát sinh các nghiệp vụ với các bên liên như sau:

Bên Liên quan	Mối quan hệ	Khoản mục phải trả	Giá trị (VND)
Công ty CP Đầu tư Thời báo Chứng khoán VN	Công ty liên kết	Trả tiền vay	2,949,000,000

33.2 - Số dư với các bên liên quan tại ngày kết thúc năm tài chính như sau

Số dư với các bên liên quan tại ngày lập báo cáo tài chính cụ thể như sau:

Bên Liên quan	Mối quan hệ	Khoản mục phải trả	Giá trị (VND)
Công ty CP Đầu tư Thời báo Chứng khoán VN	Công ty liên kết	Phải trả gốc vay	848,983,722
Công ty CP Dịch vụ Du lịch và TM Cửa Tùng	Công ty liên kết	Phải trả gốc vay	73,127,888

33.3 - Thu nhập của Ban Giám đốc và Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ	Năm nay (VND)	Năm trước (VND)
Nguyễn Phúc Long	Chủ tịch HĐQT, Kiểm TGĐ	353,500,000	343,240,000
Lê Văn Châu	Phó Chủ tịch HĐQT	48,000,000	40,000,000
Trần Xuân Đại Thắng	TV HĐQT, Phó TGĐ	312,422,093	285,617,300
Hồ Thanh Hương	TV Hội đồng quản trị	206,190,000	8,000,000
Torsten ILLgen	Phó Tổng Giám đốc		16,575,000
Nguyễn Hồng Minh	Phó Tổng Giám đốc	124,468,729	227,600,000
Cộng		1,044,580,822	921,032,300

34. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2012 đã được Công ty TNHH Tư Vấn Kế toán và Kiểm toán Việt Nam (Nay đổi tên thành Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam) kiểm toán.

Một số chỉ tiêu đã được phân loại lại cho phù hợp để so sánh với số liệu năm nay.

Chỉ tiêu	Mã số	Phân loại lại	Đã trình bày trên BCTC năm trước
a) Trên Bảng Cân đối kế toán riêng			1,396,496,828
Tài sản ngắn hạn khác			
Tạm ứng	158		14,059,253
b) Trên BC Kết quả kinh doanh riêng			Đã trình bày trên BCTC năm trước
Thu nhập khác	31		
Chi phí khác	32		

Lập ngày 20 tháng 01 năm 2014

Người lập biểu



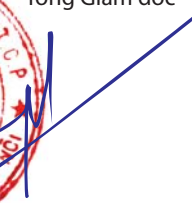
PHẠM THỊ THANH MAI

Kế toán trưởng



TRẦN XUÂN ĐẠI THẮNG

Tổng Giám đốc



NGUYỄN PHÚC LONG





BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Báo cáo tài chính Công ty mẹ

Báo cáo này được đăng tải trên website công ty tại địa chỉ:
www.thanglonginvestgroup.vn



A member of MGI International
Thành viên Hãng Kiểm toán MGI Quốc tế



BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ THĂNG LONG
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013
đã được kiểm toán

BÁO CÁO
THƯỜNG NIÊN

ANNUAL
REPORT | 2013