

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ THĂNG LONG
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017



NỘI DUNG

	<u>Trang</u>
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	4 - 7
Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	9 - 10
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	11 - 36

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long hoạt động theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh số 010300446 ngày 27 tháng 7 năm 2001 và đăng ký thay đổi lần thứ 22 ngày 13 tháng 10 năm 2017 do Sở Kế hoạch Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp với số đăng ký kinh doanh thay đổi 0101164614.

Hội đồng Quản trị

Ông Nguyễn Phúc Long	Chủ tịch Hội đồng quản trị	
Ông Lê Văn Châu	Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị	
Ông Trần Xuân Đại Thắng	Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị	
Bà Hồ Thị Thanh Hương	Ủy viên Hội đồng quản trị	
Ông Dương Mạnh Tuấn	Ủy viên Hội đồng quản trị	Miễn nhiệm ngày 26/4/2017
Bà Đào Thị Thanh	Ủy viên Hội đồng quản trị	Bổ nhiệm ngày 26/4/2017

Ban Giám đốc

Ông Nguyễn Phúc Long	Tổng Giám đốc
Ông Trần Xuân Đại Thắng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Minh Quân	Phó Tổng Giám đốc
Bà Đào Thị Thanh	Phó Tổng Giám đốc

Ban Kiểm soát

Ông Trần Hải Văn	Trưởng Ban Kiểm soát	
Bà Nguyễn Thị Việt	Thành viên Ban Kiểm soát	Miễn nhiệm ngày 26/4/2017
Bà Hồ Thị Thu Hà	Thành viên Ban Kiểm soát	
Bà Phạm Thị Hồng Nhung	Thành viên Ban Kiểm soát	Bổ nhiệm ngày 26/4/2017

Trụ sở đăng ký

Lô 3-E9, KĐT mới Cầu Giấy, phố Mạc Thái Tông, Phường Trung Hòa, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng long (“Công ty”) phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 30/09/2017, kết quả kinh doanh hợp nhất, lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất, Ban Giám đốc được yêu cầu phải:

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ THĂNG LONG

Lô 3-E9, KĐT mới Cầu Giấy, Mạc Thái Tông, P. Trung Hòa, Q. Cầu Giấy, Hà Nội

- Lập và trình bày các báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và các quy định có liên quan hiện hành;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán đúng đắn đã được duy trì để thể hiện tình hình tài chính và kết quả kinh doanh của Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Cam kết khác

Ban Giám đốc cam kết rằng Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC ngày 06 tháng 10 năm 2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Chúng tôi phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm, báo cáo này đã phản ánh trung và thực hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30/9/2017, kết quả kinh doanh hợp nhất, lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Giám đốc



Tổng Giám đốc

Nguyễn Phúc Long

Hà Nội, ngày 25 tháng 10 năm 2017

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2017

DVT: Đồng

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		469.130.696.438	462.761.196.058
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	V.01	49.041.945.404	71.820.978.452
111	1. Tiền		49.041.945.404	71.820.978.452
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	-
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		-	-
121	1. Chứng khoán kinh doanh		-	-
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán KD		-	-
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	-
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		339.016.741.332	301.629.958.954
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	V.02a	56.895.880.178	58.268.259.125
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn		159.915.917.053	162.215.838.217
133	3. Phải thu nội bộ ngắn hạn		-	-
134	4. Phải thu theo tiến độ HĐXD		-	-
135	5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	V.03a	31.651.982.000	8.716.212.000
136	6. Phải thu ngắn hạn khác	V.04a	90.552.962.101	72.429.649.612
137	7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)		-	-
139	8. Tài sản thiếu chờ xử lý		-	-
140	IV. Hàng tồn kho	V.05	74.574.809.352	82.576.774.821
141	1. Hàng tồn kho		74.574.809.352	82.576.774.821
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)		-	-
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		6.497.200.350	6.733.483.831
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	V.11a	1.196.829.989	1.626.741.500
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		5.300.370.361	5.106.742.331
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		-	-
154	4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu chính phủ		-	-
155	5. Tài sản ngắn hạn khác		-	-
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		541.072.367.466	483.442.868.858
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		258.607.234.839	213.046.382.759
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	V.02b	2.382.184.000	2.382.184.000
212	2. Trả trước cho người bán dài hạn		1.319.668.117	1.319.668.117
213	3. Vốn kinh doanh của các đơn vị trực thuộc		-	-
214	4. Phải thu nội bộ dài hạn		-	-
215	5. Phải thu về cho vay dài hạn	V.03b	97.073.434.021	78.765.713.169
216	6. Phải thu dài hạn khác	V.04b	157.831.948.701	130.578.817.473
219	7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2017

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
220	II. Tài sản cố định		59.652.910.749	54.199.599.226
221	1. Tài sản cố định hữu hình	V.06	59.519.942.416	54.197.057.563
222	- Nguyên giá		74.559.034.800	65.893.417.604
223	- Giá trị hao mòn lũy kế(*)		(15.039.092.384)	(11.696.360.041)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính		-	-
225	- Nguyên giá		-	-
226	- Giá trị hao mòn lũy kế(*)		-	-
227	3. Tài sản cố định vô hình	V.07	132.968.333	2.541.663
228	- Nguyên giá		445.790.000	305.000.000
229	- Giá trị hao mòn lũy kế(*)		(312.821.667)	(302.458.337)
230	III. Bất động sản đầu tư	V.08	-	-
231	- Nguyên giá		59.907.602.436	59.907.602.436
232	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(59.907.602.436)	(59.907.602.436)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	V.09	55.351.166.724	48.464.482.729
241	1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang		35.978.601.415	25.499.712.256
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		19.372.565.309	22.964.770.473
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	V.10	150.297.184.469	149.809.647.175
251	1. Đầu tư vào công ty con		-	-
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh		140.668.563.346	140.181.026.052
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		9.733.779.231	9.733.779.231
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(105.158.108)	(105.158.108)
255	5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	-
260	VI. Tài sản dài hạn khác		17.163.870.685	17.922.756.969
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	V.11b	5.029.840.520	3.479.880.650
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		127.107.087	127.107.087
263	3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn		-	-
268	4. Tài sản dài hạn khác		-	-
269	5. Lợi thế thương mại	V.12	12.006.923.078	14.315.769.232
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		1.010.203.063.904	946.204.064.916

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

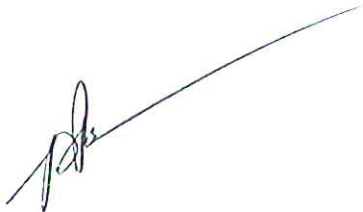
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2017

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		148.462.556.129	101.272.940.715
310	I. Nợ ngắn hạn		96.579.457.911	84.215.842.497
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	V.13	42.581.059.031	17.438.799.354
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		6.265.111.892	1.952.243.850
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	V.14	5.621.249.432	13.702.741.046
314	4. Phải trả người lao động		755.728.624	942.899.996
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	V.15a	293.816.432	16.298.675.777
316	6. Phải trả nội bộ ngắn hạn		-	-
317	7. Phải trả theo kế hoạch tiến độ HDXD		-	-
318	8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		-	-
319	9. Phải trả ngắn hạn khác	V.16a	19.302.952.497	16.956.773.444
320	10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	V.18a	16.897.300.000	12.844.000.000
321	11. Dự phòng phải trả ngắn hạn		-	-
322	12. Quỹ khen thưởng phúc lợi		4.862.240.003	4.079.709.030
323	13. Quỹ bình ổn giá		-	-
324	14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ		-	-
330	II. Nợ dài hạn		51.883.098.218	17.057.098.218
331	1. Phải trả người bán dài hạn		1.930.728.926	1.930.728.926
332	2. Người mua trả tiền trước dài hạn		-	-
333	3. Chi phí phải trả dài hạn	V.15b	513.540.000	513.540.000
334	4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh		-	-
335	5. Phải trả nội bộ dài hạn		-	-
336	6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	V.17b	2.366.086.182	2.366.086.182
337	7. Phải trả dài hạn khác	V.16b	12.000.000.000	12.000.000.000
338	8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	V.18b	35.066.000.000	240.000.000
339	9. Trái phiếu chuyển đổi		-	-
340	10. Cổ phiếu ưu đãi		-	-
341	11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		6.743.110	6.743.110
342	12. Dự phòng phải trả dài hạn		-	-
343	13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2017

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		861.740.507.775	844.931.124.201
410	I. Vốn chủ sở hữu	V.19	861.740.507.775	844.931.124.201
411	1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu		772.432.500.000	735.650.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		772.432.500.000	735.650.000.000
411b	- Cổ phiếu ưu đãi		-	-
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		-	-
413	3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu		-	-
414	4. Vốn khác của chủ sở hữu		-	-
415	5. Cổ phiếu quỹ		-	-
416	6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản		-	-
417	7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái		-	-
418	8. Quỹ đầu tư phát triển		7.150.700.951	5.833.590.892
419	9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp		-	-
420	10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		1.065.033.362	1.065.033.362
421	11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		19.389.658.816	40.802.320.397
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		1.728.636.967	897.667.608
421b	- LNST chưa phân phối kỳ này		17.661.021.849	39.904.652.789
422	12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản		-	-
429	13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		61.702.614.646	61.580.179.550
430	II. Nguồn kinh phí và quỹ khác		-	-
431	1. Nguồn kinh phí		-	-
432	2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCD		-	-
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		1.010.203.063.904	946.204.064.916



Phạm Thị Thanh Mai
 Người lập biểu

Hà Nội, ngày 25 tháng 10 năm 2017





Nguyễn Thị Phương Mai
 Kế toán trưởng

Nguyễn Phúc Long
 Tổng Giám đốc

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT

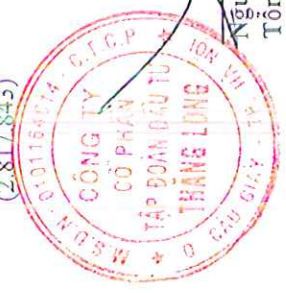
Quý 3 năm 2017

ĐVT: VND

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 3		Lũy kế đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	20	42.016.167.279	43.244.178.009	132.446.380.422	133.470.410.016
2. Các khoản giảm trừ	02	21	43.981.822	-	269.845.416	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		41.972.185.457	43.244.178.009	132.176.535.006	133.470.410.016
4. Giá vốn hàng bán	11	22	40.047.694.979	33.706.131.408	112.396.997.159	113.485.160.183
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		1.924.490.478	9.538.046.601	19.779.537.847	19.985.249.833
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	23	5.608.342.192	2.857.922.887	13.888.372.296	46.910.747.521
7. Chi phí tài chính	22	24	381.462.618	76.602.612	1.024.985.461	549.200.698
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		381.462.618	76.602.612	1.024.985.461	305.161.799
8. Phần lãi (lỗ) trong công ty LD, liên kết	24		40.615.995	54.498.315	487.537.293	519.915.008
9. Chi phí bán hàng	25	25a	99.844.571	-	287.586.346	100.167.431
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	25b	2.576.375.414	3.285.763.173	7.994.513.733	8.926.360.335
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		4.515.766.062	9.088.102.018	24.848.361.896	57.840.183.898
12. Thu nhập khác	31	26	-	212.000.000	62.888.884	212.000.000
13. Chi phí khác	32	27	1.621.640.389	1.880.526.185	1.668.680.657	2.783.474.752
14. Lợi nhuận khác	40		(1.621.640.389)	(1.668.526.185)	(1.605.791.773)	(2.571.474.752)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		2.894.125.673	7.419.575.833	23.242.570.123	55.268.709.146
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	28	1.095.046.738	2.007.700.330	5.459.113.178	11.597.133.967
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
18. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		1.799.078.935	5.411.875.503	17.783.456.945	43.671.575.179
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		1.779.058.327	5.414.693.346	17.661.021.849	43.577.228.249
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không KS	62		20.020.608	(2.817.843)	122.435.096	94.346.930
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	29	-	-	238	656,6
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71		-	-	-	-

Phạm Thị Thanh Mai

Phạm Thị Thanh Mai
 Người lập biểu
 Hà Nội, ngày 25 tháng 10 năm 2017



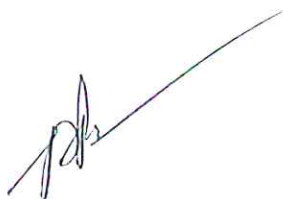
Nguyễn Phúc Long
 Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
 Theo phương pháp gián tiếp
 Quý 3 năm 2017

Mã số	Chỉ tiêu	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
01	<i>1. Lợi nhuận trước thuế</i>	23.242.570.123	55.268.709.146
	<i>2. Điều chỉnh cho các khoản</i>	(7.101.541.392)	12.816.423.709
02	- Khấu hao TSCĐ và BĐS đầu tư	3.940.536.582	26.694.277.934
03	- Các khoản dự phòng	-	-
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	-	-
05	- (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	(12.067.063.435)	(14.172.852.873)
06	- Chi phí lãi vay	1.024.985.461	305.161.799
07	- Các khoản điều chỉnh khác	-	(10.163.151)
08	<i>3. Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</i>	16.141.028.731	68.085.132.855
09	- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	(11.351.898.961)	(122.963.668.542)
10	- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	(3.292.143.188)	(73.814.524.718)
11	- Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	4.455.740.658	14.001.374.670
12	- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	(1.120.048.359)	(264.823.105)
13	- Tăng/(giảm) chứng khoán kinh doanh	-	-
14	- Tiền lãi vay đã trả	(749.152.128)	(388.730.054)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	(12.381.019.684)	(26.163.063.444)
16	- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	-	-
17	- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	(95.542.400)	(206.700.000)
20	<i>Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</i>	<i>(8.393.035.331)</i>	<i>(141.715.002.338)</i>
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
21	1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	(5.801.097.486)	(24.075.644.350)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	50.000.000	-
23	3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	(212.485.048.582)	(450.254.570.000)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán công cụ nợ của đơn vị khác	138.151.020.828	321.417.084.147
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	-	(30.000.000.000)
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	17.212.322.764	16.183.510.000
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	9.607.504.759	43.226.067.529
30	<i>Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</i>	<i>(53.265.297.717)</i>	<i>(123.503.552.674)</i>
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	-	123.500.000.000

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
 Theo phương pháp gián tiếp (tiếp)
 Quý 3 năm 2017

Mã số	Chỉ tiêu	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm trước
32	2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	-	
33	3. Tiền thu từ đi vay	54.837.300.000	1.000.000.000
34	4. Tiền trả nợ gốc vay	(15.958.000.000)	(6.308.000.000)
35	5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	-	
36	6. Cổ tức, lợi nhuận trả cho chủ sở hữu	-	
40	Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính	38.879.300.000	118.192.000.000
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	(22.779.033.048)	(147.026.555.012)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	71.820.978.452	240.688.506.479
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	49.041.945.404	93.661.951.467



Phạm Thị Thanh Mai
 Người lập biểu
 Hà Nội, ngày 25 tháng 10 năm 2017



Nguyễn Thị Phương Mai
 Kế toán trưởng




Nguyễn Phúc Long
 Tổng Giám đốc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017

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

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1 Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long hoạt động theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh số 010300446 ngày 27 tháng 7 năm 2001 và đăng ký thay đổi lần thứ 22 ngày 13 tháng 10 năm 2017 do Sở Kế hoạch đầu tư Thành phố Hà Nội cấp với số đăng ký kinh doanh mới là 0101164614.

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

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

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

Thông qua Công ty thành viên là Công ty Cổ phần Thế giới Xe điện, TIG sở hữu và phát triển chuỗi siêu thị xe điện thegioixedien.vn theo mô hình chuỗi bán lẻ xe điện hiện đại, đang được mở rộng trên toàn quốc.

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

4. Chu kỳ kinh doanh thông thường

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

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

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

6 Cấu trúc doanh nghiệp

6.1 Các công ty con của công ty tính tại thời điểm 30/09/2017

Công ty	Nơi thành lập	Tỉ lệ sở hữu	Tỉ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty CP Đầu tư Thăng Long Phú Thọ	Hà Nội	60%	60%	Dịch vụ lưu trú; Bất động sản....
Công ty CP Tòa nhà CNTT – Truyền thông Hà Nội	Hà nội	71,2%	71,2%	Xây dựng hạ tầng CNTT, Bất động sản...

6.2 Các công ty liên kết tại thời điểm 30/09/2017

Công ty	Nơi thành lập	Tỉ lệ sở hữu	Tỉ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty CP Đầu tư Thời Báo CK Việt Nam.	Hà nội	26%	26%	Cổng thông tin điện tử, quảng cáo...
Công ty CP Thế giới Xe điện	Hà nội	50%	50%	Kinh doanh xe điện
Công ty TNHH Điện tử và Hàng gia dụng Hyundai Việt Nam	Hà nội	45%	45%	Lắp ráp, phân phối hàng điện tử
Công ty CP Phân phối HDE	Hà Nội	50%	50%	Phân phối hàng điện tử, tiêu dùng

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

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

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

III CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1 Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

3. Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất

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

Báo cáo tài chính của các Công ty con được lập cho cùng năm tài chính với Báo cáo tài chính riêng của Công ty, áp dụng các chính sách kế toán nhất quán với chính sách kế toán của Công ty. Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của Công ty con được điều chỉnh để đảm bảo tính nhất quán trong các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các Công ty con.

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

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

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

VI CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1 Công cụ tài chính

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

Ghi nhận ban đầu

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

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

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

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

2 Các giao dịch bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

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

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

4. Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại trên Báo cáo tài chính hợp nhất là phần phụ trội giữa mức giá mua so với phần lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con, công ty liên kết hoặc đơn vị góp vốn liên doanh tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Lợi thế thương mại được coi là một loại tài sản vô hình, được tính khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế thương mại đó và không quá 10 năm.

Khi bán công ty con, công ty liên kết hoặc đơn vị góp vốn liên doanh, giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa khấu hao hết được tính vào khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng

5 Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

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

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

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

5.2 Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh là chứng khoán do công ty nắm giữ cho mục đích kinh doanh tức là mua để bán lại. Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua cộng các chi phí liên quan trực tiếp. Sau ghi nhận ban đầu, chứng khoán được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự

phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh. Dự phòng được lập khi giá thị trường của chứng khoán kinh doanh thấp hơn giá trị ghi sổ. Sau khi khoản dự phòng này được lập, nếu giá trị thị trường của chứng khoán kinh doanh tăng lên thì khoản dự phòng sẽ được hoàn nhập. Khoản dự phòng được hoàn nhập trong phạm vi không làm giá trị ghi sổ của các chứng khoán hiện có vượt quá giá trị ghi sổ khi giả định không có khoản dự phòng nào được ghi nhận.

5.3 Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

5.4 Các khoản cho vay

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

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

5.5 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

6 Nguyên tắc kế toán Nợ phải thu

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

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

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

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

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

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

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

7 Nguyên tắc kế toán Hàng tồn kho

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

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

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

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

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

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

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

9. Nguyên tắc kế toán bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

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

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

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

10 Nguyên tắc kế toán các khoản Chi phí trả trước

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

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

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

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

11 Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả

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

a. Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán (là đơn vị độc lập với người mua, gồm cả các khoản phải trả giữa công ty mẹ và công ty con, công ty liên doanh, liên kết).

b. Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ:

- Các khoản phải trả liên quan đến chi phí tài chính, như: khoản phải trả về lãi vay, cổ tức và lợi nhuận phải trả, chi phí hoạt động đầu tư tài chính phải trả;
- Các khoản phải trả không mang tính thương mại như phải trả do mượn tài sản, phải trả về tiền phạt, bồi thường, tài sản thừa chờ xử lý, phải trả về các khoản BHXH, BHYT, BHTN, KPCĐ...

Khi lập Báo cáo tài chính, kế toán căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả để phân loại là dài hạn hoặc ngắn hạn. Khi có các bằng chứng cho thấy một khoản tồn thất có khả năng chắc chắn xảy ra, kế toán ghi nhận ngay một khoản phải trả theo nguyên tắc thận trọng.

12 Nguyên tắc kế toán Chi phí phải trả

Các khoản chi phí thực tế chưa phát sinh nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Khi các chi phí đó phát sinh, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

13 Nguyên tắc kế toán Vốn chủ sở hữu

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

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

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

14 Nguyên tắc kế toán Doanh thu

Doanh thu bán hàng:

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

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

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

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

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Thu nhập khác

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

- Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý TSCĐ;

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

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

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

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

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

15 Nguyên tắc kế toán Giá vốn

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

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

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

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

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

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

16 Nguyên tắc kế toán Chi phí tài chính

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

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

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

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

Các khoản chi phí ghi nhận là chi phí quản lý doanh nghiệp bao gồm: Các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, thuế môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng...)

18 Nguyên tắc kế toán Các khoản thuế

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

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

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

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

01. TIỀN	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	VND		VND	
Tiền mặt tại quỹ	2.677.642.253		20.421.580.140	
Tiền gửi ngân hàng	46.364.303.151		51.399.398.312	
Các khoản tương đương tiền (tiền gửi tiết kiệm)	-		-	
Cộng	49.041.945.404		71.820.978.452	
02. PHẢI THU KHÁCH HÀNG NGẮN HẠN	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	VND		VND	
a. Ngắn hạn	56.895.880.178		58.268.259.125	
<i>Phải thu các bên không liên quan</i>	53.402.857.830		53.738.835.944	
Phải thu các bên liên quan	3.493.022.348		4.529.423.181	
b. Dài hạn	2.382.184.000		2.382.184.000	
Phải thu các bên không liên quan	2.382.184.000		2.382.184.000	
Phải thu các bên liên quan	-		-	
Cộng	59.278.064.178		60.650.443.125	
<i>Trong đó: Chi tiết cho các đối tượng chiếm từ 10% tổng nợ phải thu ngắn hạn trở lên:</i>				
Công ty CP TNKS và BĐS Thăng Long	44.307.969.238		15.542.143.794	
CÔNG ty CP Đầu tư BĐS Hà Thành	-		8.806.027.464	
Công ty CP Max Việt Nam	-		3.591.573.055	
Nguyễn Thị Quế	-		17.250.000.000	
03. PHẢI THU VỀ CHO VAY	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	31.651.982.000	-	8.716.212.000	-
- Cho vay	31.651.982.000	-	8.716.212.000	-
+ Cho vay cá nhân	31.651.982.000	-	-	-
b. Dài hạn	97.073.434.021	-	78.765.713.169	-
- Cho vay	97.073.434.021	-	78.765.713.169	-
+ Cho các tổ chức vay	40.203.972.457	-	-	-
+ Cho các cá nhân vay	56.869.461.564	-	-	-
Cộng	128.725.416.021	-	87.481.925.169	-
04. PHẢI THU KHÁC	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	90.552.962.101	-	72.429.649.612	-
- Lãi dự thu	4.241.112.238	-	3.711.124.399	-
- Tạm ứng cá nhân	8.107.650.519	-	5.897.792.314	-
- Đặt cọc	16.005.000.000	-	16.005.000.000	-
- Ủy thác đầu tư	49.501.932.581	-	35.681.051.129	-
- Phí ủy thác đầu tư	12.408.116.588	-	8.426.004.209	-
- Phải thu khác	289.150.174	-	2.708.677.561	-

b . Dài hạn	157.831.948.701	130.578.817.473
<i>Các bên không liên quan</i>		
- Đặt cọc	8.871.000.000	8.991.951.816
- Hợp đồng Hợp tác k.doanh	10.819.575.462	3.340.461.000
- Lãi dự thu	513.627.657	513.627.657
- Ủy thác đầu tư dài hạn	137.627.745.582	117.732.777.000
Cộng	248.384.910.802	203.008.467.085

05. HÀNG TỒN KHO	Số cuối kỳ VND		Số đầu năm VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Nguyên vật liệu	440.487.169		264.278.648	
Chi phí sản xuất, KD dở dang	1.385.751.374		2.016.664.726	
Công cụ dụng cụ	436.260.868		829.518.935	
Hàng hóa	48.149.941		311.854.839	
Hàng hóa bất động sản	72.264.160.000		79.053.460.000	
Thành phẩm			100.997.673	
Cộng	74.574.809.352		82.576.774.821	

06. TĂNG GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

		<i>Đơn vị tính: VND</i>					
TT	Chi tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, quản lý	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Tổng cộng tài sản cố định hữu hình
I	Nguyên giá TSCĐ						
1	Số đầu năm	47.810.817.717	1.105.131.310	15.732.209.609	573.434.436	671.824.532	65.893.417.604
2	Tăng trong kỳ	7.819.297.770	30.114.545	798.205.455	249.785.455	355.654.880	9.253.058.105
	- Do mua sắm, xây mới	7.819.297.770	169.545.455	798.205.455	110.354.545	355.654.880	9.253.058.105
	- Do điều chỉnh lại	-	(139.430.910)	-	139.430.910	-	-
3	Giảm trong kỳ	-	-	587.440.909	-	-	587.440.909
	- Do thanh lý, nhượng bán	-	-	587.440.909	-	-	587.440.909
	- Do hợp nhất	-	-	-	-	-	-
4	Số cuối kỳ	55.630.115.487	1.135.245.855	15.942.974.155	823.219.891	1.027.479.412	74.559.034.800
II	Hao mòn TSCĐ						
1	Số đầu năm	2.704.422.513	584.496.270	7.834.091.468	438.736.593	-	11.696.360.041
2	Tăng trong kỳ	2.692.637.231	151.824.757	-	52.673.499	87.426.770	3.930.173.253
	- Do trích khấu hao TSCĐ	2.692.637.231	151.824.757	945.610.996	52.673.499	87.426.770	3.930.173.253
	- Do hợp nhất	-	-	-	-	-	-
3	Giảm trong kỳ	-	-	587.440.909	-	-	587.440.909
	- Do thanh lý, nhượng bán	-	-	587.440.909	-	-	587.440.909
	- Do hợp nhất	-	-	-	-	-	-
4	Số cuối kỳ	5.397.059.744	736.321.027	8.192.261.555	491.410.092	222.039.967	15.039.092.384
III	Giá trị còn lại						
1	Số đầu năm	45.106.395.204	520.635.040	7.898.118.141	134.697.843	537.211.335	54.197.057.563
2	Số cuối kỳ	50.233.055.743	398.924.828	7.750.712.600	331.809.799	805.439.445	59.519.942.416

07. TĂNG GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

Khoản mục	Bản quyền phát hành
Nguyên giá tại ngày đầu năm	305.000.000
<i>Nguyên giá tăng trong kỳ</i>	140.790.000
Nguyên giá tại ngày cuối kỳ	445.790.000
Giá trị hao mòn lũy kế tại ngày đầu kỳ	302.458.337
- Khấu hao trong kỳ	10.363.330
Giá trị hao mòn lũy kế tại ngày cuối kỳ	312.821.667
Giá trị còn lại tại ngày đầu năm	2.541.663
Giá trị còn lại tại ngày cuối kỳ	132.968.333

08. TĂNG GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Khoản mục	Khu biệt thự cho thuê
Nguyên giá tại ngày đầu năm	59.907.602.436
<i>Nguyên giá tăng trong năm</i>	
Nguyên giá tại ngày cuối kỳ	59.907.602.436
Giá trị hao mòn lũy kế tại ngày đầu năm	59.907.602.436
- Khấu hao trong năm	
Giá trị hao mòn lũy kế tại ngày cuối kỳ	59.907.602.436
Giá trị còn lại tại ngày đầu năm	
Giá trị còn lại tại ngày cuối kỳ	

09. TÀI SẢN DỄ DANG DÀI HẠN

a) Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Chi phí XDCCB dở dang	19.372.565.309		22.964.770.473	
Chi phí SXKD dở dang	35.978.601.415		25.499.712.256	
Cộng	55.351.166.724		48.464.482.729	

<i>Trong đó: chi phí xây dựng cơ bản dở dang</i>	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
		VND		VND
Dự án Tòa nhà Hà Nội ICT		8.056.552.086		7.800.649.473
Dự án Khu sinh thái nghỉ dưỡng Vườn Vua		11.143.285.950		15.153.050.710

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
a . Ngắn hạn	1.196.829.989	1.626.741.500
Công cụ, vật dụng văn phòng	542.192.489	166.271.598
Chi phí thuê kênh, hòa mạng internet		124.510.381
Bản quyền thương mại	654.637.500	1.305.250.000
Chi phí trả trước khác		30.709.521
b . Dài hạn	5.029.840.520	3.479.880.650
Công cụ, vật dụng văn phòng	4.968.558.871	3.305.945.580
Chi phí khác	61.281.649	173.935.070
Cộng	6.226.670.509	5.106.622.150

12. LỢI THỂ THƯƠNG MẠI

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Cty CP Tòa nhà CNTT - Truyền thông Hà Nội	1.476.923.078	2.030.769.232
Cty CP Đầu tư Thăng Long Phú Thọ	10.530.000.000	12.285.000.000
Cộng	12.006.923.078	14.315.769.232

13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ (VND)		Số đầu năm (VND)	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a . Ngắn hạn	42.581.059.031	42.581.059.031	17.438.799.354	17.438.799.354
Phải trả các bên không liên quan	42.581.059.031	42.581.059.031	17.438.799.354	17.438.799.354
Phải trả các bên liên quan				
b . Dài hạn	1.930.728.926	1.930.728.926	1.930.728.926	1.930.728.926
Phải trả các bên không liên quan	1.930.728.926	1.930.728.926	1.930.728.926	1.930.728.926
Phải trả các bên liên quan				
Cộng	44.511.787.957	44.511.787.957	19.369.528.280	19.369.528.280

Trong đó: Chi tiết cho các đối tượng chiếm từ 10% tổng nợ phải trả trở lên

Công ty CP Đầu tư phát triển Hòa Tiến	4.735.278.405	4.735.278.405	1.881.893.431	1.881.893.431
Công ty TNHH Thương mại thép Toàn Cầu	33.469.557.964	33.469.557.964	10.604.080.636	10.604.080.636
Công ty CP Sản xuất và xuất nhập khẩu Hà Nội		-		

14. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Chỉ tiêu	Đầu năm	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Cuối kỳ
Thuế GTGT phải nộp	-	2.028.801.056	2.028.801.056	-
Thuế Thu nhập cá nhân	1.279.690.615	96.035.056	1.255.620.164	120.105.507
Thuế thu nhập DN	12.423.050.431	5.459.113.179	12.381.019.684	5.501.143.925
Cộng	13.702.741.046	7.583.949.291	15.665.440.904	5.621.249.432

15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
a . Ngắn hạn	293.816.432	16.298.675.777
Chi phí lãi vay phải trả	289.517.425	33.792.425
Chi phí phải trả khác		
Tiền quyền sử dụng đất phải trả	4.299.007	16.264.883.352
b . Dài hạn	513.540.000	513.540.000
Trích trước tiền thuế đất phải nộp	513.540.000	513.540.000
Cộng	807.356.432	16.812.215.777
16 PHẢI TRẢ KHÁC	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
a . Ngắn hạn	19.302.952.497	16.956.773.444
Bảo hiểm xã hội	80.503.723	27.192.738
Bảo hiểm y tế	19.017.098	7.592.204
Bảo hiểm thất nghiệp	8.366.088	2.927.748
Cổ tức phải trả cổ đông	654.500	1.281.500
Phải trả, phải nộp khác	19.194.411.088	16.917.779.254
b . Dài hạn	12.000.000.000	12.000.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản MegaStar	12.000.000.000	12.000.000.000
Cộng	31.302.952.497	28.956.773.444
17. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN DÀI HẠN	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Doanh thu Tòa nhà Viettel tại Quảng Ngãi	2.366.086.182	2.366.086.182
Cộng	2.366.086.182	2.366.086.182

18. NỢ VÀ THUÊ TÀI CHÍNH

	Cuối kỳ	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Đầu năm
a) Vay ngắn hạn	16.897.300.000	19.891.300.000	15.838.000.000	12.844.000.000
<i>Vay ngắn hạn</i>	<i>11.117.300.000</i>	<i>14.117.300.000</i>	<i>15.700.000.000</i>	<i>12.700.000.000</i>
- Ngân hàng BIDV		3.000.000.000	15.700.000.000	12.700.000.000
- Ngân hàng Vietbank (*)	10.000.000.000	10.000.000.000		
- Vay cá nhân	1.117.300.000	1.117.300.000		
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	<i>66.000.000</i>	<i>60.000.000</i>	<i>138.000.000</i>	<i>144.000.000</i>
- Ngân hàng Tienphongbank	66.000.000	60.000.000	138.000.000	144.000.000
- Ngân hàng VIB (***)	5.714.000.000	5.714.000.000		
b) Vay dài hạn	35.066.000.000	34.826.000.000		240.000.000
- Ngân hàng Tienphongbank (**)	780.000.000	540.000.000		240.000.000
- Ngân hàng VIB (***)	34.286.000.000	34.286.000.000		
Cộng	51.963.300.000	54.717.300.000	15.838.000.000	13.084.000.000

(*) Tiền vay theo Hợp đồng tín dụng số PGDTHO.DN.01110717 và PGDTHO.DN.01270717 với Ngân hàng TMCP Việt Nam thương tín (Vietbank) - CN Hà Nội để bổ sung vốn kinh doanh, thời hạn vay 06 tháng, lãi suất 9,5% - 10%/năm.

(**) Hợp đồng cho vay số 133/2015/HĐTD/TPBANK.THNC và Khế ước nhận nợ số 01. Mục đích vay: Mua xe ô tô Ford Transsit. Lãi suất điều chỉnh 03 tháng/lần. Tài sản đảm bảo: xe ô tô Ford Transit, kỳ hạn vay 48 tháng, nợ gốc được trả hàng tháng, tiền lãi được trả 01 lần/tháng và

Hợp đồng cho vay số 135/2017/HĐTD/THNC/01 và Khế ước nhận nợ số 135/2017/GHH/THNC/01; Mục đích vay: Mua xe ô tô Innova. Lãi suất điều chỉnh 03 tháng/lần. Tài sản đảm bảo: xe ô tô Innova, kỳ hạn vay 60 tháng,

(***) Hợp đồng tín dụng số 10.11.17.032/HĐTD/VIB-TIG với Ngân hàng TMCP Quốc tế (VIB) - Chi nhánh Hà Nội, thời hạn vay 48 tháng, hoàn trả gốc vay theo 7 lần bằng nhau và trả 6 tháng/lần bắt đầu vào ngày đầu tiên sau 12 tháng (ngày 25/9/2018). Lãi suất cho vay được Ngân hàng điều chỉnh 03 tháng/lần bằng chi phí giá vốn sau điều chỉnh kỳ hạn 03 tháng VND + biên độ 4,1%/năm.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ THẮNG LONG
Lô 3-E9 KĐT mới Cầu Giấy, Mạc Thái Tông, P. Trung Hoà, Q. Cầu Giấy

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

19.1 Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

Chỉ tiêu	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ Đầu tư Phát triển (*)	Quỹ Khác của Chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
Năm trước						
1. Số dư đầu năm	556.500.000.000	2.237.114.862	1.065.033.362	89.911.900.756	66.125.843.984	715.839.892.964
2. Số tăng trong năm	179.150.000.000	3.596.476.030	-	44.144.131.686	109.483.611	227.000.091.327
- Tăng vốn trong năm	179.150.000.000	3.596.476.030	-	43.903.668.643	109.483.611	182.746.476.030
- Tăng do lãi	-	-	-	240.463.043	-	240.463.043
- Tăng do hợp nhất	-	-	-	93.253.712.045	4.655.148.045	97.908.860.090
3. Số giảm trong năm	0	0	0	89.253.712.045	-	89.253.712.045
- Phân phối lợi nhuận	-	-	-	4.000.000.000	-	4.000.000.000
- Giảm do hợp nhất	-	-	-	-	4.655.148.045	4.655.148.045
- Giảm do thoái vốn	-	-	-	-	-	-
4. Số cuối năm	735.650.000.000	5.833.590.892	1.065.033.362	40.802.320.397	61.580.179.550	844.931.124.201
Năm nay						
1. Số dư đầu năm	735.650.000.000	5.833.590.892	1.065.033.362	40.802.320.397	61.580.179.550	844.931.124.201
2. Số tăng trong kỳ	36.782.500.000	1.317.110.059	-	17.661.021.850	122.435.096	55.883.067.005
- Tăng vốn trong kỳ (*)	36.782.500.000	1.317.110.059	-	17.661.021.850	122.435.096	38.099.610.059
- Tăng do lãi	-	-	-	-	-	17.783.456.946
- Tăng do hợp nhất	-	-	-	-	-	-
3. Số giảm trong kỳ	-	-	-	39.073.683.432	-	39.073.683.432
- Phân phối lợi nhuận (*)	-	-	-	39.073.683.432	-	39.073.683.432
- Giảm do thoái vốn	-	-	-	-	-	-
- Giảm do hợp nhất	-	-	-	-	-	-
4. Số cuối kỳ	772.432.500.000	7.150.700.951	1.065.033.362	19.389.658.816	61.702.614.646	861.740.507.775

(*) Phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết số 29/2017/NQ-ĐHCD Đại hội đồng cổ đông Công ty năm 2017

19.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

Chỉ tiêu	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Tỉ lệ	VND	Tỉ lệ	VND
Vốn góp của các cổ đông	100%	735.650.000.000	100%	735.650.000.000
Cộng	100%	735.650.000.000	100%	735.650.000.000

19.3 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức lợi nhuận

01/01 - 30/9/2017

01/01 - 30/9/2016

VND

VND

Vốn đầu tư của chủ sở hữu

Vốn góp đầu kỳ

735.650.000.000

556.500.000.000

Vốn góp tăng trong kỳ

36.878.500.000

123.500.000.000

Vốn góp giảm trong kỳ

-

-

Vốn góp cuối kỳ

772.528.500.000

680.000.000.000

19.4 Cổ phiếu

Cuối kỳ

Đầu năm

Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành

77.252.850

68.000.000

Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng

77.252.850

68.000.000

- Cổ phiếu phổ thông

77.252.850

68.000.000

Số lượng cổ phiếu đang lưu hành

77.252.850

68.000.000

- Cổ phiếu phổ thông

77.252.850

68.000.000

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành

10.000 VND

10.000 VND

19.5 Các Quỹ của Doanh nghiệp

Cuối kỳ

Đầu năm

VND

VND

Quỹ đầu tư phát triển

7.150.700.951

7.150.700.951

Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu

1.065.033.362

1.065.033.362

Cộng

8.215.734.313

8.215.734.313

VI . THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KQKD

20. DOANH THU

Kỳ này

Kỳ trước

VND

VND

Doanh thu kinh doanh Bất động sản

973.173.176

15.456.977.404

Doanh thu bán hàng và dịch vụ khác

41.042.994.103

27.787.200.605

Cộng

42.016.167.279

43.244.178.009

21. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

Kỳ này

Kỳ trước

VND

VND

Khách hàng trả lại hàng bán

43.981.822

-

Cộng

43.981.822

-

22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

Kỳ này

Kỳ trước

VND

VND

Giá vốn kinh doanh Bất động sản

33.258.561

6.840.125.014

Giá vốn hàng hóa thương mại, dịch vụ

40.014.436.418

26.866.006.394

Cộng

40.047.694.979

33.706.131.408

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
23. DOANH THU TÀI CHÍNH		
Lãi tiền gửi, tiền cho vay, phí UTĐT	5.608.342.192	2.857.922.887
Doanh thu từ hoạt động tài chính		
Cộng	5.608.342.192	2.857.922.887
24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH		
Chi phí lãi vay	381.462.618	76.602.612
Chi phí tài chính khác	-	
Cộng	381.462.618	76.602.612
25. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP		
a . Chi phí bán hàng		
Chi phí tiền công, tiền lương	99.844.571	-
Cộng	99.844.571	-
b . Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí tiền công, tiền lương	911.473.888	1.053.915.302
Chi phí khấu hao TSCĐ	276.204.278	321.876.978
Chi phí khác	619.081.863	1.140.355.508
Trích chi phí lợi thế thương mại	769.615.385	769.615.385
Cộng	2.576.375.414	3.285.763.173
26. THU NHẬP KHÁC		
Thu nhập từ thanh lý TSCĐ	-	212.000.000
Cộng	-	212.000.000
27. CHI PHÍ KHÁC		
Chi phí ủng hộ, từ thiện	9.400.510	109.530.142
Chi phí thanh lý TSCĐ		251.642.857
Chi phí khác	1.612.239.879	1.519.353.186
Cộng	1.621.640.389	1.880.526.185
28. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP		
Tổng thu nhập trước thuế (1)	2.894.125.673	7.419.575.833
<i>Các khoản điều chỉnh (2):</i>	<i>2.581.108.019</i>	<i>2.618.925.817</i>
Chi phí không được trừ	1.852.108.629	1.903.808.747
(Lãi)/lỗ từ công ty liên kết	(40.615.995)	(54.498.315)
Trích lợi thế thương mại	769.615.385	769.615.385
Tổng thu nhập chịu thuế (3 = 1+2)	5.475.233.692	10.038.501.650
Thuế TNDN theo thuế suất phổ thông	1.095.046.738	2.007.700.330
Thuế TNDN còn phải nộp	1.095.046.738	2.007.700.330

29. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	01/01 - 30/9/2017 VND	01/01 - 30/9/2016 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	17.661.021.849	43.577.228.249
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm Lợi nhuận kê toán để xác định Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông; <i>Các khoản điều chỉnh tăng</i> <i>Các khoản điều chỉnh giảm</i>		
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông		
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành BQ trong kỳ	74.161.118	61.232.877
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	238,14	711,66

* Cổ phiếu lưu hành bình quân trong kỳ

TT	Chỉ tiêu	Ngày giao dịch	Số lượng CP	Mệnh giá	Số ngày lưu hành trong kỳ	Số CP lưu hành BQ
I	Số lượng CP đầu năm		73.565.000	10.000		73.565.000
II	Số lượng CP phát hành thêm trong năm	02/08/2017	3.687.850	10.000	59	596.118
III	Số lượng CP mua lại					-
IV	Số lượng CP cuối kỳ		77.252.850			
V	Số lượng CPBQ trong kỳ (I+II+III)					74.161.118

30. CHI PHÍ SXKD THEO YẾU TỐ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nguyên vật liệu	2.600.579.179	2.218.230.392
Chi phí nhân công	3.194.981.566	1.469.076.071
Chi phí khấu hao	1.482.986.884	26.552.348.719
Chi phí dịch vụ mua ngoài, chi phí khác	34.166.797.983	39.913.464.007
Lợi thế thương mại	769.615.385	769.615.385
Cộng	42.214.960.997	70.922.734.574

31. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Tài sản tài chính	Giá trị ghi sổ kế toán	
	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	49.041.945.404	71.820.978.452
Phải thu khách hàng	59.278.064.178	60.650.443.125
Phải thu khác	248.384.910.802	203.008.467.085
Phải thu về cho vay	128.725.416.021	87.481.925.169
Đầu tư tài chính dài hạn	150.297.184.469	149.809.647.175
Cộng	635.727.520.874	572.771.461.006
Công nợ tài chính	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
Các khoản và nợ thuế tài chính	51.963.300.000	13.084.000.000
Phải trả người bán	44.511.787.957	19.369.528.280
Chi phí phải trả	807.356.432	16.812.215.777
Phải trả khác	31.302.952.497	28.956.773.444
Cộng	128.585.396.886	78.222.517.501

Quản lý rủi ro tài chính

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

Quản lý rủi ro lãi suất

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

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng xảy ra khi khách hàng hoặc đối tác không đáp ứng được các nghĩa vụ trong hợp đồng dẫn đến các tổn thất tài chính cho công ty. Công ty có chính sách tín dụng phù hợp và thường xuyên theo 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.

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

Chỉ tiêu	Từ 01 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
Số đầu kỳ				
Các khoản vay	12.844.000.000	240.000.000		13.084.000.000
Phải trả người bán	17.438.799.354	1.930.728.926		19.369.528.280
Chi phí phải trả	16.298.675.777	513.540.000		16.812.215.777
Phải trả khác	16.956.773.444	12.000.000.000		28.956.773.444
Cộng	63.538.248.575	14.684.268.926		78.222.517.501
Số cuối kỳ				
Các khoản vay	16.897.300.000	35.066.000.000		51.963.300.000
Phải trả người bán	42.581.059.031	1.930.728.926		44.511.787.957
Chi phí phải trả	293.816.432	513.540.000		807.356.432
Phải trả khác	19.302.952.497	12.000.000.000		31.302.952.497
Cộng	79.075.127.960	49.510.268.926		128.585.396.886

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**1 . NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN****1.1 Giao dịch với các bên liên quan****a . Giao dịch bán**

Các bên có liên quan	Mối quan hệ	Kỳ này	Kỳ trước
Công ty CP Phân phối HDE	Công ty liên kết	3.591.462.125	
Công ty CP Thế giới xe điện	Công ty liên kết	2.300.349.480	
Cộng		5.891.811.605	

1.2 Số dư với các bên có liên quan

a . Nợ phải thu

<u>Các bên có liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty CP Phân phối HDE	Công ty liên kết	1.262.494.025	933.799.901
Công ty CP Thế giới xe điện	Công ty liên kết	1.229.132.580	1.519.725.400
Cộng		2.491.626.605	2.453.525.301

b . Nợ phải thu về cho vay

<u>Các bên có liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty CP Phân phối HDE	Công ty liên kết	5.060.777.777	5.060.777.777
Công ty CP Đầu tư thời báo chứng khoán Việt Nam	Công ty liên kết	5.060.777.777	5.060.777.777
Công ty CP Đầu tư khoáng sản và VLXD Hà Nội	Công ty liên kết	1.661.442.893	4.569.450.561
Cộng		11.782.998.447	14.691.006.115

1.3 Thu nhập của Ban Giám đốc và Hội đồng quản trị	01/01 - 30/9/2017	01/01 - 30/9/2016
	VND	VND
Thu nhập của Ban Giám đốc và Hội đồng quản trị	1.073.743.708	1.025.473.211

2 . ẢNH HƯỞNG CỦA VIỆC GHI NHẬN DOANH THU MỘT LẦN (Phụ lục số 01)

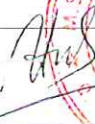
3 . SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2017 là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2016 đã được kiểm toán, số liệu trên Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất quý 3 năm 2017 là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 3 năm 2016 của Công ty.


Phạm Thị Thanh Mai

Người lập biểu

Hà Nội, ngày 25 tháng 10 năm 2017


Nguyễn Thị Phương Mai
Kế toán trưởng


Nguyễn Phúc Long
Tổng Giám đốc



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

(Kỳ từ 01/01/2017 đến 30/09/2017)

Phụ lục số: 01

Đơn vị tính: VND

Chi tiêu	KQKD 9 tháng năm 2017	KQKD kỳ trước phân bổ cho kỳ này	Tổng cộng
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	132.446.380.422	1.107.186.633	133.553.567.055
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	269.845.416		269.845.416
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp DV	132.176.535.006	1.107.186.633	133.283.721.639
4. Giá vốn hàng bán	112.396.997.159	973.229.936	113.370.227.095
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp DV	19.779.537.847	133.956.697	19.913.494.544
6. Doanh thu hoạt động tài chính	13.888.372.296		13.888.372.296
7. Chi phí tài chính	1.024.985.461		1.024.985.461
Trong đó: Chi phí lãi vay	1.024.985.461		1.024.985.461
Lãi lỗ từ Công ty liên doanh liên kết	487.537.293		487.537.293
8. Chi phí bán hàng	287.586.346		287.586.346
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	7.994.513.733		7.994.513.733
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	24.848.361.896	133.956.697	24.982.318.593
11. Thu nhập khác	62.888.884		62.888.884
12. Chi phí khác	1.668.680.657		1.668.680.657
13. Lợi nhuận khác	(1.605.791.773)	0	(1.605.791.773)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	23.242.570.123	133.956.697	23.376.526.820
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	5.459.113.178	26.791.339	5.485.904.517
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	0	0	0
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	17.783.456.945	107.165.358	17.890.622.303