


# ANNUAL REPORT 2016

BÁO CÁO  
THƯỜNG NIÊN

15 YEARS KIẾN TẠO GIÁ TRỊ  
PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG!



# ANNUAL REPORT 2016

BÁO CÁO  
THƯỜNG NIÊN

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN  
ĐẦU TƯ THĂNG LONG

Địa chỉ: Lô 3-E9 Khu đô thị mới Cầu Giấy, phố Mạc Thái  
Tông, phường Trung Hoà, quận Cầu Giấy, Hà Nội.

ĐT: 04.35558855  
Fax: 04.62566966

Website: [www.tig.vn](http://www.tig.vn)  
Mã chứng khoán: TIG



ThangLong Invest  
Group

# ANNUAL REPORT 2016

BÁO CÁO  
THƯỜNG NIÊN



05	<b>THÔNG ĐIỆP CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ</b>
09	<b>THÔNG TIN DOANH NGHIỆP</b>
31	<b>TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM</b>
49	<b>BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC</b>
57	<b>ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ</b>
61	<b>QUẢN TRỊ CÔNG TY</b>
77	<b>BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG</b>
93	<b>BÁO CÁO TÀI CHÍNH</b>

15  
YEARS

# KIẾN TẠO GIÁ TRỊ PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG!



## THÔNG điệp CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



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



### *Kính thưa các cổ đông - nhà đầu tư!*

Năm 2016, TIG tròn 15 năm tuổi. Khởi nghiệp từ một doanh nghiệp tư nhân nhỏ trong lĩnh vực truyền thông và dịch vụ, dần đi lên bằng hoạt động đầu tư tài chính và bất động sản. Mặc dù tích lũy được lượng dự án bất động sản tiềm năng khá lớn nhưng với quy mô vốn hạn chế và chính sách tài chính thận trọng không dùng đòn bẩy để hạn chế rủi ro, tuy đã giúp TIG vượt qua được giai đoạn khủng hoảng khó khăn nhất của thị trường (2011 - 2012) nhưng cũng chính là yếu tố làm chậm sự phát triển của doanh nghiệp. Với quy mô vốn khiêm tốn và chỉ có ngành nghề chính là bất động sản, khả năng cạnh tranh trên thị trường bất động sản trong thời kỳ thị trường phân hóa hiện nay là hết sức khó khăn.

Hiện thị trường bất động sản những năm gần đây đã bước vào chu kỳ phát triển mới, chuyên nghiệp hóa cao độ và phân hóa rõ nét với việc thị trường gần như bị chi phối bởi một số "ông lớn" với những dự án quy mô lớn ra hàng liên tục. Hầu hết các chủ đầu tư quy mô vừa và nhỏ đều gặp khó khăn trong việc huy động nguồn tài chính thực hiện các dự án cũng như sức cạnh tranh của sản phẩm. Biên lợi nhuận ngành bất động sản không còn cao và rủi ro ngày càng lớn bởi chỉ cần tồn kho trên 20% là chi phí tài chính hoàn toàn có thể xóa nhòa lợi nhuận. Mô hình công ty đầu tư và hoạt động đầu tư tài chính chỉ là công cụ tích lũy giá trị trong giai đoạn đầu phát triển, TIG cần những thay đổi mạnh mẽ để hiện thực hóa những giá trị tiềm năng tích lũy được thành kết quả thực tế - một cách dài hạn và bền vững!

# THÔNGIỆP CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Đứng trước thách thức đó, TIG đã nhanh chóng có những điều chỉnh chiến lược kinh doanh từ giai đoạn 2015-2016 với việc dẫn chuyển hướng đa dạng hóa ngành nghề kinh doanh, xây dựng nền tảng kinh doanh cơ bản, với việc tập trung vào hai lĩnh vực chính là bất động sản và phân phối, bán lẻ hàng tiêu dùng thiết yếu. Và năm 2016 chính là năm bản lề, đánh dấu những bước ngoặt trong hành trình phát triển của TIG, là năm chính thức mở ra cho doanh nghiệp lộ trình phát triển bền vững với việc tạo dựng được những nền tảng kinh doanh cơ bản, khai thác những giá trị doanh nghiệp tích lũy được để phát triển dài hạn và bền vững.

Trong lĩnh vực bất động sản, TIG tiếp tục linh hoạt tìm thị trường ngách để phát triển dự án quy mô vừa và nhỏ, với việc hướng tới phát triển sản phẩm bất động sản phân khúc trung - cao cấp, vẫn với chiến lược vừa phát triển sản phẩm bất động sản để bán như nhà liền kề, căn hộ nội đô; biệt thự nghỉ dưỡng vùng ven Hà Nội... nhằm khai thác trong ngắn hạn, đồng thời song song phát triển các sản phẩm bất động sản dịch vụ như du lịch nghỉ dưỡng, khách sạn, căn hộ cho thuê và dịch vụ vui chơi giải trí... tạo nền tảng phát triển dài hạn. Đến nay, ngoài việc hoàn thành, cung cấp các sản phẩm nhà vườn, liền kề dự án TIG Đại Mỗ, chúng ta đã hoàn thiện cơ bản, đưa vào khai thác kinh doanh quần thể Khu du lịch, biệt thự nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí Vườn Vua resort & villas và đang triển khai chào bán theo từng giai đoạn các sản phẩm biệt thự nghỉ dưỡng. Các dự án trên đang hầu như được đầu tư nguồn vốn tự có, tuy nhiên trong thời gian tới, TIG sẽ phải thay đổi chiến lược tài chính, mở rộng sử dụng các kênh huy động vốn để phát triển các dự án mới như Khu nhà ở lô 8-1 Mỹ Đình; Khu hỗn hợp căn hộ, khách sạn, văn phòng, thương mại dịch vụ ThangLong royal plaza - TIG tower; Quần thể biệt thự nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí Van tri Ecoland (Viet Art land)... Với quy mô vốn hiện tại của TIG cũng như bối cảnh thị trường bất động sản hiện nay, chúng ta cần phải tăng cường sử dụng công cụ đòn bẩy tài chính, nhưng vẫn phải có chiến lược đầu tư an toàn, phát triển dự án đúng hướng và tận dụng nguồn lực nội tại để đảm bảo đầu tư thành công nhất.

Về ngành hàng gia dụng, TIG hiện đã có một hệ thống phát triển sản phẩm ngành hàng gia dụng chuyên nghiệp, đồng bộ và bền vững, khép kín từ việc sở hữu một thương hiệu quốc tế (Hyundai Electronics) và thương hiệu Việt (HDE); sở hữu pháp nhân Hyundai Viet Nam Electronics & Appliances để phát triển các nhãn hàng trên; Sở hữu thương quyền độc quyền phát triển ngành hàng gia dụng tại Việt Nam với nhãn hàng Hyundai/HDE cùng hệ thống khép kín đồng bộ từ công đoạn Nhập khẩu/OEM (hoặc Sản xuất lắp ráp trong nước) - Phân phối độc quyền đến hệ thống gần 1.000 nhà phân phối - đại lý trên cả nước. Hiện Hyundai/HDE đã có hơn 100 mã hàng với hầu hết các chủng loại sản phẩm điện - điện lạnh - điện tử gia dụng đa dạng đã có mặt trên thị trường và được đón nhận tích cực. Mục tiêu của TIG là hướng tới trở thành một trong những nhà phát triển sản phẩm hàng gia dụng hàng đầu Việt Nam và vươn ra thị trường quốc tế trong 3-5 năm tới.

Về hệ thống bán lẻ xe điện, TIG đang phát triển hệ thống chuỗi siêu thị xe điện thegioixedien.vn, hiện đã định vị được thị trường và thương hiệu với hơn 10 showroom tại các tỉnh, thành phố lớn như Hà Nội, Phú Thọ, Thái Nguyên, Ninh Bình, Thanh Hóa, Nghệ An... Hệ thống thegioixedien.vn hiện đã được thị trường đón nhận và đang là một trong những chuỗi bán lẻ chuyên nghiệp nhất, cung cấp đầy đủ các chủng loại và thương hiệu sản phẩm xe đạp điện, xe máy điện tiêu thụ phổ biến trên thị trường và dịch vụ bảo hành, sửa chữa, sau bán hàng hoàn chỉnh. Thegioixedien.vn đang hướng tới mục tiêu trở thành hệ thống chuỗi bán lẻ và cung cấp dịch vụ xe điện hàng đầu Việt Nam trong 2-3 năm tới.

Trong giai đoạn tới, thị trường sẽ phát triển theo hướng ngày càng khắt khe, chuyên nghiệp và thách thức cao độ. Sự sàng lọc và đào thải đối với các hệ thống kinh doanh lỗi thời, chậm vận động là khó tránh khỏi, buộc TIG phải nỗ lực rất cao và liên tục hoàn thiện năng lực doanh nghiệp cùng hệ thống kinh doanh. Chặng đường phía trước còn rất nhiều chông gai, và có thể chúng ta vẫn còn nhiều khó khăn, có thể chưa thể phát triển nóng..., nhưng trên hết TIG cần hết sức kiên định và giữ vững lập trường kinh doanh an toàn, phát triển bền vững.

Qua 15 năm xây dựng và phát triển, TIG đã tạo dựng và luôn để cao giá trị cốt lõi của doanh nghiệp là tính tự cường, kinh doanh bền vững và sáng tạo những giá trị cho cuộc sống. Bằng tất cả, TIG tiếp tục nỗ lực kinh doanh, xây dựng và phát triển doanh nghiệp theo những lý tưởng đó, hướng tới tạo dựng nên một doanh nghiệp mạnh, kinh doanh hiệu quả và phát triển bền vững; tạo nên những giá trị gia tăng hữu ích cho cuộc sống, đóng góp tích cực cho sự phát triển của xã hội và cộng đồng.

Con đường phát triển bền vững sẽ luôn đòi hỏi thời gian, sự kiên trì và tầm nhìn dài hạn trong định hướng chiến lược của doanh nghiệp. TIG đang đi trên con đường đó, và luôn nhận được sự hợp tác và ủng hộ của quý nhà đầu tư, đối tác, khách hàng trong suốt thời gian qua. Thay mặt cho HĐQT và Ban Điều hành, tôi xin trân trọng cảm ơn về tất cả, và mong rằng quý vị sẽ tiếp tục hợp tác chặt chẽ, đồng hành chia sẻ, đoàn kết ủng hộ để TIG tiếp tục vững bước, sớm đạt được những đích đến thành công như mong đợi!

*Xin kính chúc quý vị sức khỏe, hạnh phúc và thành công!  
Trân trọng!*

**T/M. Hội đồng Quản trị**  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị, Tổng Giám đốc



**Nguyễn Phúc Long**

## THÔNGIỆP CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



VUON VUA RESORT & VILLAS

15  
YEARS

# KIẾN TẠO GIÁ TRỊ PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG!



## I. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP



### 1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT:

TÊN GIAO DỊCH: **CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ THĂNG LONG**

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0101164614 do Phòng ĐKKD Sở KH & ĐT Hà Nội cấp ngày 27/07/2001, đăng ký thay đổi lần 21 ngày 23/12/2016.

**VỐN ĐIỀU LỆ:** 735.650.000.000 đồng

**VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU:** 735.650.000.000 đồng

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

**SỐ ĐIỆN THOẠI:** 04.35558855

**SỐ FAX :** 04.62566966

**WEBSITE :** tig.vn

**MÃ CỔ PHIẾU :** TIG



## I. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

### 2. QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

# 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-TIC media) được thành lập với số vốn điều lệ ban đầu là 700 triệu đồng. Là Doanh nghiệp tiên phong trong lĩnh vực xã hội hóa truyền hình, báo chí, xuất bản, Công ty đã nhanh chóng 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 ban đầu, Công ty đã nhanh chóng tích lũy và phát triển tài sản, mở rộng quy mô hoạt động và đầu tư vào các lĩnh vực bất động sản và tài chính.

# 2005

Ngày 4/3/2005, các sáng lập viên TIC media 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, M&A sở hữu thành công các dự án bất động sản tiêu biểu như Vườn Vua resort & villa; Khu nhà vườn liền kề TIG Đại Mỗ; Tổ hợp Thăng Long Royal Plaza;...

# 2008

ThangLong Invest chủ trì và hợp tác với VINACHEM, VINAPACO, VINAFOOD1, LILAMA, CIENCO4, SCB, PVFC sáng lập Công ty Cổ phần Chứng khoán Thương mại và Công nghiệp Việt Nam (VICS), được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp giấy phép thành lập và hoạt động số 88/GP-UBCK ngày 11/1/2008, đồng thời chỉ sau gần 2 năm đã gây dựng và đưa VICS trở thành Công ty chứng khoán thứ 8 được niêm yết cổ phiếu tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX) vào ngày 01/12/2009, 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 sáp nhập và hợp nhất các pháp nhân: ThangLong Invest, TIC media, VICS và một số Công ty thành viên. Ngày 8/10/2010, ThangLong Invest Group chính thức được 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 quỹ đất hàng trăm ha đất tại Hà Nội và lân cận;  
• Từ một công ty tư nhân có 03 cổ đông trở thành một Công ty Đại chúng niêm yết trên thị trường chứng khoán với hàng nghìn cổ đông trong và ngoài nước.

# 2012

Tái cấu trúc thành công, đứng vững trong giai đoạn khủng hoảng thị trường 2010 - 2012 của thị trường với các thành tựu cơ bản:  
• Tổng tài sản tăng 27% so với năm 2011 (329,1 tỷ đồng);  
• Doanh thu hợp nhất đạt 26,76 tỷ đồng (bằng 108% so với năm 2011);  
• Lợi nhuận trước thuế đạt 3,29 tỷ đồng;  
• Tài chính lành mạnh, khả năng thanh khoản tốt, không vay nợ và không nợ xấu.

# 2013

Vượt qua giai đoạn khủng hoảng của thị trường, phát triển bền vững với 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 hợp nhất đạt 93,45 tỷ đồng, tăng 249% so với năm 2012;  
• Lợi nhuận trước thuế hợp nhất đạt 10,45 tỷ đồng, tăng 217% so với năm 2012;  
• Tài chính lành mạnh, khả năng thanh khoản duy trì mức cao, nợ vay không đáng kể và không có nợ xấu.

# THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

## 2014

Đẩy mạnh hoạt động đầu tư, phát triển các dự án, bứt phá thành công, tăng trưởng cao trên mọi mặt, hoàn thành vượt mức xuất sắc các chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh:

- Phát hành thành công 10 triệu cổ phần, tăng vốn lên 265 tỷ đồng;
- Tổng tài sản hơn 512 tỷ đồng, bằng 182% so với năm 2013;
- Doanh thu hợp nhất đạt 171,26 tỷ đồng tỷ đồng, bằng 184% so với năm 2013;
- Lợi nhuận trước thuế hợp nhất đạt 36,34 tỷ đồng, bằng 348% so với năm 2013;
- Tài chính lành mạnh, khả năng thanh khoản duy trì mức cao, nợ vay không đáng kể và không có nợ xấu.

## 2015

Đánh dấu sự phát triển vượt bậc của TIG trên mọi lĩnh vực, đặc biệt trong lĩnh vực bất động sản - ngành kinh doanh chủ đạo của Công ty:

- Mở bán thành công Dự án Khu nhà vườn liền kề TIG Đại Mỹ;
- Khai trương Dự án Vườn Vua resort & villas;
- Phát hành thành công 29,15 triệu cổ phiếu, tăng quy mô vốn từ 265 tỷ đồng lên 556,5 tỷ đồng;
- Trở thành đối tác duy nhất sở hữu thương quyền các mặt hàng điện tử gia dụng của Hyundai tại Việt Nam;
- Phát triển hệ thống chuỗi siêu thị xe điện thegioixedien.vn ra các tỉnh, thành phố phía Bắc;
- Các chỉ tiêu tài chính của Công ty: tổng tài sản, doanh thu, lợi nhuận... đều tăng trưởng mạnh vượt trội so với năm 2014: Tổng tài sản đạt 865 tỷ đồng, bằng 168,89% so với năm 2014; Tổng doanh thu hợp nhất đạt 355,26 tỷ đồng, bằng 207,43% năm 2014; Lợi nhuận trước thuế hợp nhất đạt 113,50 tỷ đồng, bằng 312,36% năm 2014; Tài chính lành mạnh, khả năng thanh khoản nâng cao, nợ vay không đáng kể và không có nợ xấu...

## 2016

**Dấu ấn ThangLong Invest Group - 15 năm thành lập và phát triển bền vững:**

- Phát hành thành công 17,915 triệu cổ phần, tăng vốn lên 735,65 tỷ đồng;
- Chính thức phát triển các sản phẩm điện, điện lạnh, điện tử gia dụng nhãn hiệu Hyundai Electronics/HDE, xây dựng được hệ thống gần 500 nhà phân phối, đại lý trên toàn quốc, dẫn đầu sản phẩm gia dụng Hyundai/HDE có chỗ đứng trên thị trường ngành hàng gia dụng Việt Nam;
- Phát triển hệ thống siêu thị xe điện thegioixedien.vn ra các tỉnh thành Miền Bắc và Miền Trung với hơn 10 showroom tại Hà Nội, Ninh Bình, Thanh Hóa, Phú Thọ, Thái Nguyên, Nghệ An..., và đang tiếp tục phát triển ra các tỉnh, thành phố trên toàn quốc;
- Hoàn thành, khai thác kinh doanh hiệu quả dự án Vườn Vua resort & villas với hạng mục resort đã hoàn thiện; mở bán thành công các khu biệt thự, nhà vườn villa nghỉ dưỡng...; Hoàn thành dự án TIG Đại Mỹ Green Garden House...;
- Các chỉ tiêu tài chính của Công ty: Tổng tài sản đạt 946 tỷ đồng; Tổng doanh thu hợp nhất đạt 231,52 tỷ đồng; Lợi nhuận trước thuế hợp nhất đạt gần 56,44 tỷ đồng; Tài chính lành mạnh, khả năng thanh khoản nâng cao, nợ vay không đáng kể và không có nợ xấu...
- Được UBND thành phố Hà Nội tặng bằng khen biểu dương là 1 trong 63 doanh nghiệp tiêu biểu của Thủ đô năm 2016;
- Được Hội đồng Doanh nghiệp vì sự phát triển Bền vững Việt Nam (gồm VCCI và các Bộ ngành Trung ương) bình chọn là doanh nghiệp đứng thứ 17 trong top 100 doanh nghiệp Phát triển bền vững Việt Nam 2016.

## I. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

### 3. LĨNH VỰC HOẠT ĐỘNG / SẢN PHẨM VÀ THỊ TRƯỜNG CHỦ CHỐT

TIG hoạt động kinh doanh trên toàn lãnh thổ Việt Nam và hướng tới vươn ra thị trường nước ngoài với các lĩnh vực kinh doanh chính sau:



**BẤT ĐỘNG SẢN**

Đầu tư kinh doanh Bất động sản là hoạt động kinh doanh chủ đạo của TIG. Với hơn 10 năm kinh nghiệm hoạt động trong lĩnh vực đầu tư bất động sản, hiện TIG đang quản lý, sở hữu và hợp tác đầu tư 6 dự án bất động sản với quỹ đất hàng trăm héc - ta có vị trí đẹp ở Thủ đô Hà Nội và lân cận... 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....



**PHÂN PHỐI, BÁN LẺ**

TIG sở hữu thương quyền và thương hiệu Hyundai Electronics tại Việt Nam, độc quyền phân phối 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 và sở hữu Công ty Hyundai Viet Nam Electronics & Appliances; Công ty Cổ phần phân phối HDE... Thông qua Công ty thành viên là Công ty Cổ phần Thế giới Xe điện, TIG sở hữu và phát triển chuỗi hệ thống siêu thị xe điện chính hãng **thegioixedien.vn** theo mô hình chuỗi bán lẻ hiện đại, đang được mở rộng trên toàn quốc.



**CÁC LĨNH VỰC KHÁC**

TIG đầu tư tài chính, góp vốn, M&A sở hữu các công ty tiềm năng trong một số lĩnh vực thiết yếu và liên kết hỗ trợ các hoạt động kinh doanh chính; Thực hiện tái cấu trúc, hỗ trợ quản trị điều hành, thúc đẩy phát triển doanh nghiệp và hiện thực hóa hiệu quả đầu tư cho TIG; TIG cũng đang duy trì hoạt động kinh doanh trong một số lĩnh vực như dịch vụ tài chính - chứng khoán, xây dựng, du lịch, dịch vụ, truyền thông và kinh doanh phân phối VLXD... và các hoạt động kinh doanh khác theo quy định pháp luật Việt Nam.

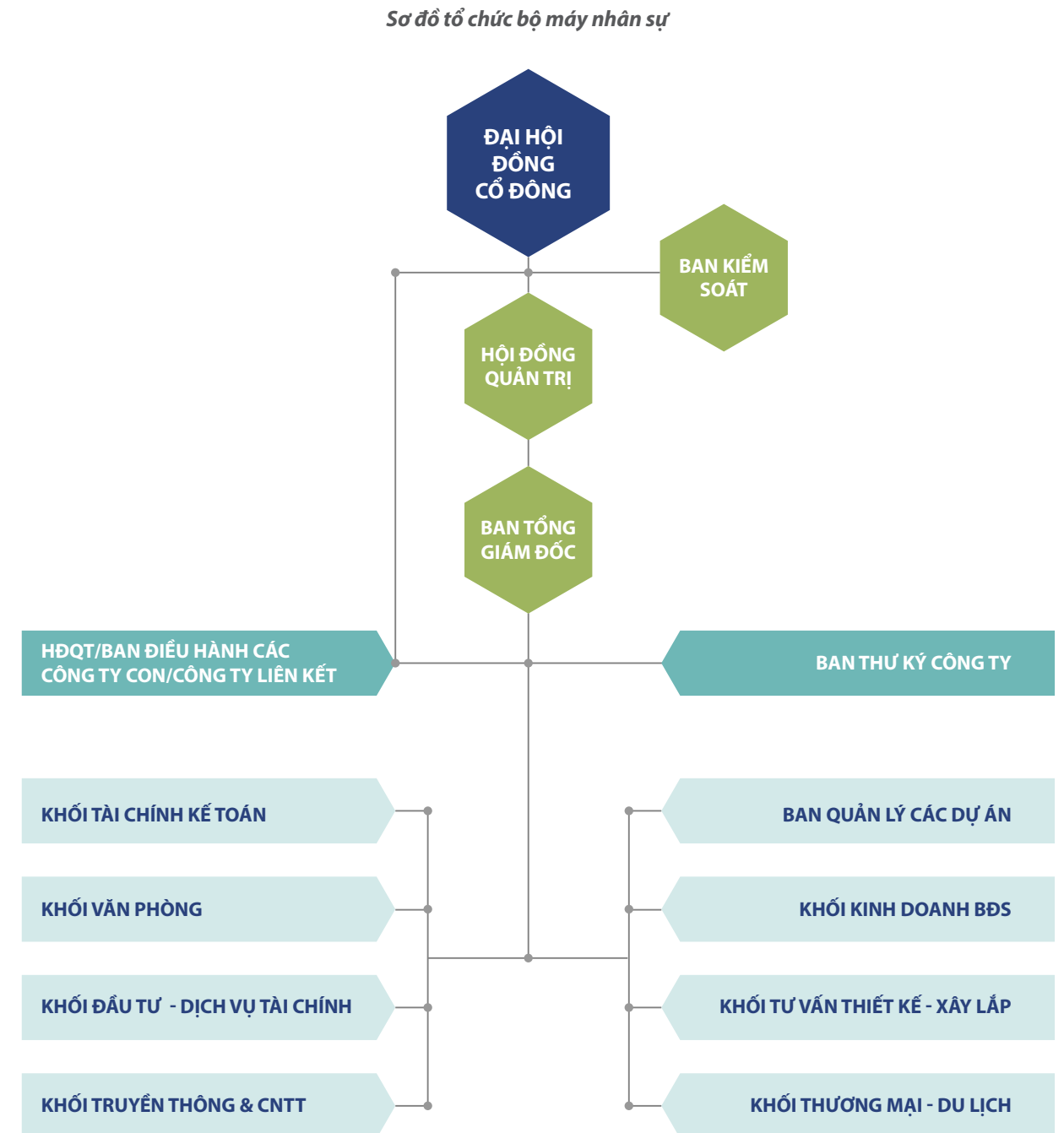


organizational  
model

## I. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

### 4. TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ:

#### a. Mô hình quản trị:



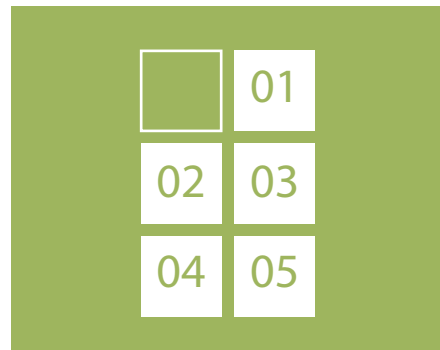


# THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

## b. Hội đồng quản trị:

Hội đồng quản trị (HĐQT) gồm 05 thành viên, trong đó có 01 thành viên HĐQT độc lập:

Hội đồng quản trị là cơ quan quản lý của TIG, có toàn quyền nhân danh Công ty quyết định, thực hiện các quyền và nghĩa vụ không thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) và/hoặc quyết định các công việc khi được ĐHĐCĐ giao



## I. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

01

### ÔNG NGUYỄN PHÚC LONG

Chủ tịch Hội đồng Quản trị kiêm Tổng Giám đốc Công ty  
(Thành viên Hội đồng quản trị điều hành)

Ông Nguyễn Phúc Long - Cử nhân ngành Tài chính Ngân hàng, Học viện Tài chính Kế toán Hà Nội; Thạc sĩ Quản trị kinh doanh (MBA) Đại học Preston University (Hoa Kỳ). Ông có thâm niên hơn 20 năm kinh nghiệm quản lý trong lĩnh vực tài chính, chứng khoán, đầu tư, bất động sản và truyền thông. Ông sáng lập, gây dựng và phát triển ThăngLong Invest Group cũng như một số tổ chức, doanh nghiệp trong các lĩnh vực khác như Công ty Chứng khoán VICS, Thời báo Chứng khoán Việt Nam;....

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết: 10.552.721 cổ phần chiếm 14,34 % tổng vốn điều lệ.

#### Chức danh nắm giữ tại các Công ty khác:

- Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Thế Giới Xe điện;
- Chủ tịch hội đồng quản trị Công ty Cổ phần tòa nhà công nghệ truyền thông Hà Nội;
- Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Thăng Long Phú Thọ;
- Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH Điện tử và Hàng gia dụng Hyundai Việt Nam;
- Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Thời báo Chứng khoán Việt Nam;
- Phó Chủ tịch Hội đồng biên tập Thời báo Chứng khoán.

02

### ÔNG LÊ VĂN CHÂU

Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị  
(Thành viên Hội đồng quản trị độc lập)

Ông Lê Văn Châu - Tiến sĩ 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.

#### Chức danh nắm giữ tại các tổ chức khác:

- Chủ tịch Hiệp hội kinh doanh Chứng khoán Việt Nam

03

### ÔNG TRẦN XUÂN ĐẠI THẮNG

Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng  
(Thành viên Hội đồng quản trị điều hành)

Ông Trần Xuân Đại Thắng có thâm niên gần 20 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 một số công ty do TIG đầu tư, góp vốn.

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết: 699.650 cổ phần chiếm 0,95% tổng vốn điều lệ.

#### Chức danh nắm giữ tại các Công ty khác:

- Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Văn hóa Thông tin Thăng Long.
- Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Thời báo chứng khoán Việt Nam.

04

### BÀ HỒ THANH HƯƠNG

Thành viên Hội đồng quản trị  
(Thành viên Hội đồng quản trị không điều hành)

Bà Hồ Thanh Hương - cử nhân Luật. Bà Hương có hơn 15 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, CTCP Dịch vụ Du lịch và Thương mại Cửa Tùng....

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết: 1.669.679 cổ phần chiếm 2,27 % tổng vốn điều lệ.

#### Chức danh nắm giữ tại các Công ty khác:

- Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tòa nhà Công nghệ Truyền thông Hà Nội.

05

### ÔNG DƯƠNG MẠNH TUẤN

Thành viên Hội đồng quản trị  
(Thành viên Hội đồng quản trị không điều hành)

Ông Tuấn là cử nhân ngành Thiết kế Mỹ thuật Điện ảnh trường Đại học sân khấu Điện ảnh. Ông có 15 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực quản lý doanh nghiệp và lĩnh vực truyền thông, marketing.

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

#### Chức danh nắm giữ tại các Công ty khác:

- Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Thăng Long Phú Thọ.



## I. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

### c. Ban Giám đốc



**Ông Nguyễn Phúc Long**  
Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc

(Nội dung chi tiết xem tại Chương Thông tin doanh nghiệp – Mục Hội đồng quản trị)

**ÔNG NGUYỄN PHÚC LONG**  
Tổng Giám đốc



**Ông Trần Xuân Đại Thắng**  
Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc/Kế toán trưởng

(Nội dung chi tiết xem tại Chương Thông tin doanh nghiệp – Mục Hội đồng quản trị)

**ÔNG TRẦN XUÂN ĐẠI THẮNG**  
Phó Tổng Giám đốc / Kế toán trưởng



**Ông Nguyễn Minh Quân** là Kiến trúc sư, tốt nghiệp Trường Đại học Kiến trúc Hà Nội. Ông có hơn 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.

**ÔNG NGUYỄN MINH QUÂN**  
Phó Tổng Giám đốc



**Bà Đào Thị Thanh** tốt nghiệp thạc sĩ Học viện tài chính chuyên ngành tài chính. Bà Thanh là người có hơn 15 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực tài chính, kế toán và đã từng kinh qua nhiều chức vụ quan trọng như Phó trưởng phòng kế toán tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng công trình giao thông 208, Phó Tổng Giám đốc Công ty CP chứng khoán thương mại và Công nghiệp Việt Nam.

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết: 500.000 cổ phần chiếm 0,68% tổng vốn điều lệ.

**BÀ ĐÀO THỊ THANH**  
Phó Tổng Giám đốc

# THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

## d. Ban kiểm soát:

Ban kiểm soát (BKS) do ĐHĐCĐ bầu. Ban Kiểm soát hiện tại của Công ty gồm ba thành viên, đều là thành viên độc lập, mỗi thành viên được bầu với nhiệm kỳ là 05 năm.



**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 CP Mai Linh Hà Nội. Ông có kinh nghiệm hơn 11 năm tại các vị trí Kế toán trưởng, thành viên Ban kiểm soát nhiều Công ty. Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết: 13.310 cổ phần chiếm 0,02 % tổng vốn điều lệ.

Được ĐHĐCĐ bầu làm thành viên Ban kiểm soát 3 nhiệm kỳ liên tiếp: nhiệm kỳ 2006 - 2011 tại ĐHĐCĐ bất thường ngày 03/03/2010; nhiệm kỳ 2011-2016 ngày 29/04/2011; nhiệm kỳ 2016 – 2021 từ ngày 26/4/2016. Đồng thời giữ chức vụ Trưởng Ban kiểm soát từ ngày 03/03/2010 đến nay.



**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. Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết: 9.982 cổ phần chiếm 0,01 % tổng vốn điều lệ.

Được ĐHĐCĐ bầu làm thành viên Ban kiểm soát 3 nhiệm kỳ liên tiếp: nhiệm kỳ 2006 - 2011 tại ĐHĐCĐ bất thường ngày 03/03/2010; nhiệm kỳ 2011-2016 ngày 29/04/2011; nhiệm kỳ 2016 – 2021 từ ngày 26/4/2016.



**BÀ HỒ THỊ THU HÀ**  
Thành viên Ban kiểm soát

Cử nhân khoa học.  
Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết: 133 cổ phần chiếm 0,00 % tổng vốn điều lệ.

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. Tiếp tục được ĐHĐCĐ bầu làm thành viên BKS nhiệm kỳ 2016 – 2021 ngày 26/04/2016

## I. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

## e. Chính sách nhân viên

Tổng số nhân viên đang làm việc theo biên chế chính thức tại văn phòng Tập đoàn tính đến 31 tháng 12 năm 2016 là 45 người và tính ở các thành viên là 171 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 gần 500 người. Trong năm 2016, TIG đã tăng cường bổ sung nhân sự lao động trực tiếp tại các công trường, dự án, công ty thành viên để triển khai đẩy mạnh hoạt động đầu tư, xây dựng, phát triển kinh doanh.

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 10.500.000 đồng/người/tháng.

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 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 kinh doanh đa ngành, 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 xây dựng, bất động sản, du lịch khách sạn, phân phối/bán lẻ, 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 2017 TIG sẽ gia tăng mạnh lực lượng nhân sự phục vụ cho kế hoạch phát triển của Tập đoàn và các đơn vị thành viên, các dự án.



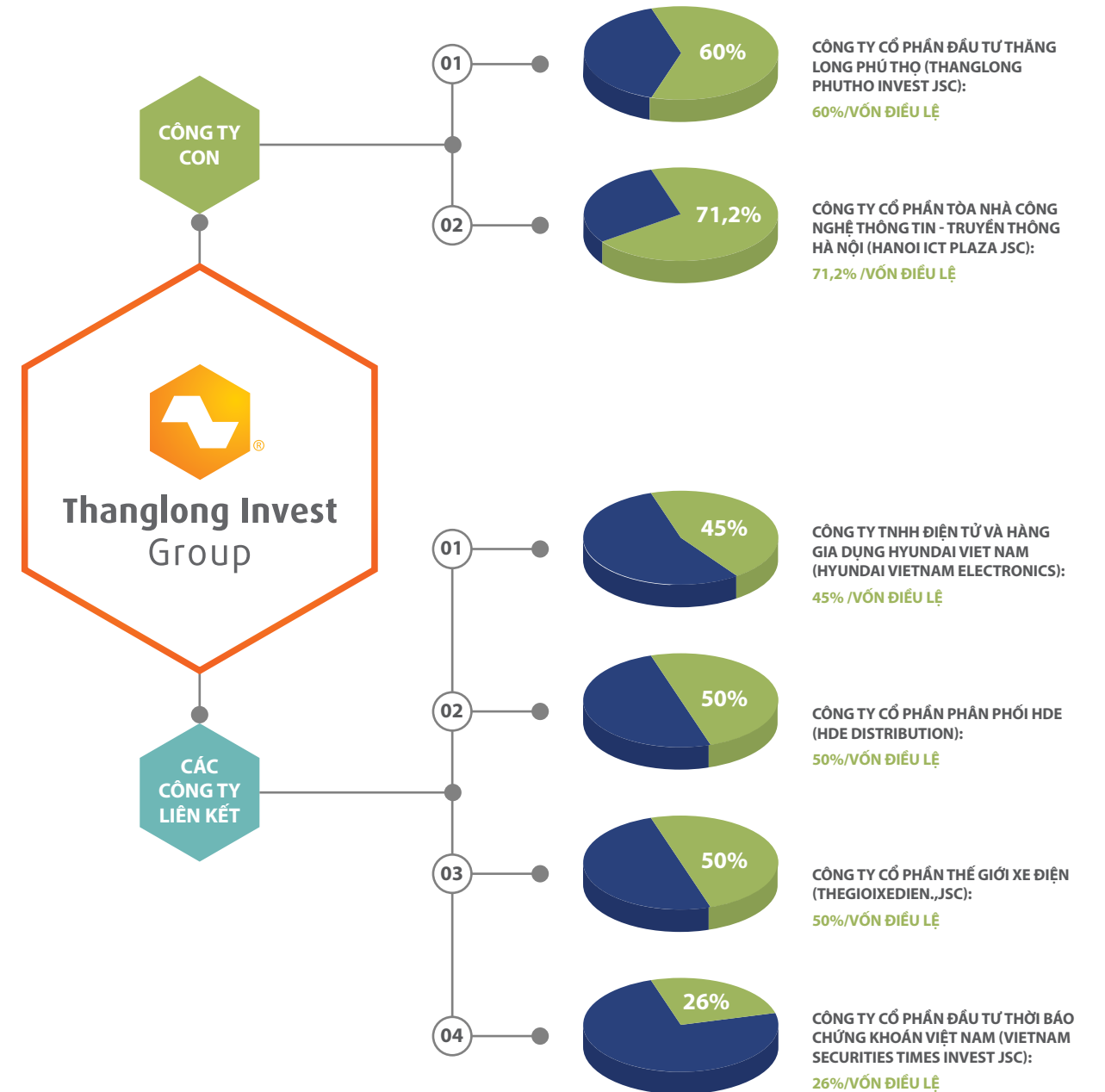
# THÔNG TIN DOANH NGHIỆP



## I. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

### f. Các Công ty Con, Công ty Liên kết:

\* Sơ đồ tổ chức:



# THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

\* Công ty con:

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THĂNG LONG PHÚ THỌ



Công ty CP Đầu tư Thăng Long Phú Thọ (Thanglong Phu Tho Invest) là Chủ đầu tư Dự án Khu Du lịch - Biệt thự Sinh thái Nghỉ dưỡng Vườn Vua (Vườn Vua resort & villas) tại xã Trung Thịnh, Trung Nghĩa, Đông Luận, huyện Thanh Thủy, tỉnh Phú Thọ. Dự án có tổng diện tích 849.249 m<sup>2</sup>. Dự án đã hoàn thành đền bù GPMB, sở hữu đất sạch 100%, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Dự án đã hoàn thành đưa vào khai thác kinh doanh khu du lịch nghỉ dưỡng, lưu trú, vui chơi giải trí từ tháng 9/2015. Hiện dự án đang phát triển và thực hiện chào bán các khu biệt thự nghỉ dưỡng.

Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Thăng Long là công ty mẹ chi phối, chiếm 60% vốn điều lệ của Công ty CP Đầu tư Thăng Long Phú Thọ. Thanglong Phu Tho Invest đang tiếp tục xúc tiến mở rộng phát triển dự án mới tại địa bàn như: Khu khai thác mỏ khoáng nóng Bảo Yên, khu Trung tâm thương mại và chợ truyền thống... cùng với quần thể dự án Vườn Vua resort & villas.

- Tên tiếng Anh:** Thang Long Phu Tho Investment Joint Stock Company.
- Trụ sở:** Khu Vườn Vua, xã Trung Thịnh, huyện Thanh Thủy, tỉnh Phú Thọ
- Tel :** 0210. 653 8888
- Website:** www.vuonvua.vn
- Giấy chứng nhận đầu tư:** Số 181021000464 do UBND tỉnh Phú Thọ cấp lần đầu ngày 28/07/2011, điều chỉnh lần thứ tư ngày 05/9/2014.
- Vốn điều lệ đăng ký:** 60.000.000.000 đồng (Sáu mươi tỷ đồng)
- 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 (Vườn Vua resort & villas); đầu tư xây dựng, dịch vụ du lịch, lưu trú, nông nghiệp, khai thác khoáng sản....

## CÔNG TY CỔ PHẦN TÒA NHÀ CÔNG NGHỆ THÔNG TIN - TRUYỀN THÔNG HÀ NỘI



Công ty Cổ phần Tòa nhà CNTT - TT Hà Nội (Hanoi ICT Plaza JSC) là chủ đầu tư Dự án Tòa nhà hỗn hợp Thang Long Royal Plaza (TIG Tower). Dự án là một tổ hợp khách sạn, căn hộ dịch vụ, văn phòng và trung tâm thương mại cao cấp có quy mô đầu tư khoảng 600 - 800 tỷ đồng trên khu đất diện tích 3.871 m<sup>2</sup> tại Số 1 - 2 Phố Mạc Thái Tông - Quận Nam Từ Liêm - Hà Nội (Lô đất 3 - E9, KĐT mới Cầu Giấy, đối diện Trung tâm Hội nghị Quốc gia). Dự án gồm một tổ hợp 2 khối: 1 khối tháp 30 tầng nổi và 1 khối thấp tầng gồm 8 lô liền kề (dạng biệt thự - nhà phố) 8 tầng; Tổng diện tích sàn xây dựng: 33.622 m<sup>2</sup>; được bố trí đầy đủ các chức năng phục vụ tiện ích cho cuộc sống, làm việc và thư giãn giải trí của các doanh nhân, doanh nghiệp. Dự án đang được điều chỉnh một số công năng và chỉ tiêu kỹ thuật, dự kiến sẽ triển khai thực hiện cuối năm 2017, đầu 2018. Công ty Cổ phần Tòa nhà CNTT - TT Hà Nội là pháp nhân chủ đầu tư, thực hiện đầu tư xây dựng, kinh doanh khai thác và đồng thời là đơn vị quản lý và cung cấp dịch vụ cho tòa nhà sau khi đưa vào sử dụng.

Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Thăng Long là công ty mẹ chi phối, chiếm 71,2% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Tòa nhà CNTT & TT Hà Nội.

- Tên tiếng Anh:** Ha Noi ICT Plaza Joint Stock Company
- Địa chỉ:** Phòng 502, tòa nhà 27 Huỳnh Thúc Kháng, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, TP. Hà Nội.
- Tel:** 04. 22139996
- Giấy phép ĐKKD:** Số 0102576071 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 6 ngày 09/05/2014.
- Vốn điều lệ:** 125.000.000.000 đồng (Một trăm hai mươi lăm tỷ đồng)
- Ngành nghề KD 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 Tòa nhà hỗn hợp Thanglong Royal Plaza (TIG Tower))

## I. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

\* Các công ty liên kết:

### CÔNG TY TNHH ĐIỆN TỬ VÀ HÀNG GIA DỤNG HYUNDAI VIỆT NAM



Công ty TNHH Điện tử và Hàng gia dụng Hyundai Việt Nam là thành viên liên kết của TIG, với lĩnh vực hoạt động kinh doanh là: Phát triển (nhập khẩu/lắp ráp/phân phối) dòng sản phẩm gia dụng với thương hiệu quốc tế Hyundai, song song với việc phát triển dòng thương hiệu nội địa HDE cho các mặt hàng điện, điện tử gia dụng, dân dụng thiết yếu; Tập trung vào các dòng sản phẩm công nghệ cao, năng lượng sạch thiết yếu cho cuộc sống, có tác dụng cải thiện môi trường và sức khỏe cộng đồng như máy lọc nước, bếp từ - hồng ngoại, nồi cơm điện, máy giặt, tủ lạnh, điều hòa không khí, bình nóng lạnh, quạt,... Mục tiêu trong giai đoạn 2016 - 2019 chiếm thị phần 10% - 20% thị trường hàng gia dụng Việt Nam và phát triển nhà máy lắp ráp sản phẩm; Mở rộng thị trường ra các nước khu vực Đông Dương và khu vực; Đưa thương hiệu Hyundai Electronics và thương hiệu HDE lên top đầu ngành hàng gia dụng từ năm 2020.

- Tên tiếng Anh:** Hyundai Vietnam Electronics & Appliances Holdings Co.ltd
- Tên viết tắt:** Hyundai Vietnam Electronics
- Trụ sở:** F507 - 509, tầng 5 tòa nhà Chamvit, 117 Trần Duy Hưng, P.Trung Hòa, Cầu Giấy, Hà Nội.
- Điện thoại:** 04.5185242
- Website:** www.hyundaielectronics.com.vn
- Vốn điều lệ:** 60.000.000.000 đồng (Sáu mươi tỷ đồng).
- Tỷ lệ sở hữu TIG tại Công ty:** 45% vốn điều lệ.
- Giấy phép ĐKKD:** Số 0102064813 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hà Nội cấp ngày 31/10/2006, đăng ký thay đổi lần thứ 7 ngày 15/12/2015.
- Ngành nghề kinh doanh:** Kinh doanh các sản phẩm điện tử, linh kiện điện tử; mua bán xuất nhập khẩu máy móc, thiết bị điện; mua bán, xuất nhập khẩu các linh kiện, thiết bị máy móc công nghiệp; sản xuất, lắp ráp, xuất nhập khẩu điện tử, điện lạnh, đồ gia dụng; ...

### CÔNG TY CỔ PHẦN PHÂN PHỐI HDE



- Tên tiếng anh:** HDE DISTRIBUTION JOINT STOCK COMPANY
- Tên viết tắt:** HDE DISTRIBUTION
- Trụ sở:** Số 7 N 16, ngách 3/3, ngõ 3 Thái Hà, Phường Trung Liệt, Q. Đống Đa, TP. Hà Nội
- Tel:** 04. 66864564
- Giấy chứng nhận ĐKKD:** 0105018124 do Phòng đăng ký kinh doanh, Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 29/11/2010, đăng ký thay đổi lần thứ 04 ngày 10/08/2016.
- Vốn điều lệ:** 54.000.000.000 đồng (Năm mươi tư tỷ đồng)
- Tỷ lệ sở hữu của TIG tại Công ty:** 50%/vốn điều lệ.
- Lĩnh vực hoạt động:** Công ty Cổ phần phân phối HDE là đơn vị độc quyền phân phối các sản phẩm dòng điện tử, điện lạnh và hàng gia dụng khác thương hiệu Hyundai và thương hiệu HDE của Hyundai electronics.
- Ngành nghề kinh doanh chính:** Bán buôn đồ điện gia dụng; Bán buôn đèn và bộ đèn điện; Bán buôn thiết bị, dụng cụ điện dùng trong sinh hoạt gia đình như: quạt điện, nồi cơm điện, ấm đun nước dùng điện, lò vi sóng, tủ lạnh, điều hòa nhiệt độ, bàn là, máy sấy tóc;...

# THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

## • Các công ty liên kết:

### CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ GIỚI XE ĐIỆN



thegioixedien.vn

Công ty Cổ phần Thế giới Xe điện là đơn vị thành viên của TIG. Thông qua Công ty Cổ phần Thế giới Xe điện, TIG định hướng xây dựng và phát triển hệ thống chuỗi siêu thị xe điện thegioixedien.vn trên toàn quốc; phân phối và bán lẻ các sản phẩm xe đạp điện/xe đạp thể thao, xe máy điện và ô tô điện; Mô hình siêu thị xe điện thegioixedien.vn xây dựng theo tiêu chí: sản phẩm đa dạng, chất lượng chính hãng, giá cả niêm yết cạnh tranh, hệ thống bảo hành sửa chữa và dịch vụ sau bán hàng hoàn hảo, đẩy mạnh các hoạt động tuyên truyền quảng cáo để phát triển thị trường xe chạy điện năng lượng sạch, an toàn cho môi trường, dần thay thế các phương tiện giao thông chạy nhiên liệu xăng dầu gây ô nhiễm. Hiện nay, Công ty đã xây dựng và phát triển được 10 showroom tại địa bàn Hà Nội và các tỉnh lân cận. Mục tiêu giai đoạn 2016 - 2018 hoàn thành mở rộng, phát triển 30-50 siêu thị thegioixedien.vn trên toàn quốc, chiếm lĩnh 15%-25% thị phần thị trường xe điện; giai đoạn 2018 - 2020 trở thành nhà phân phối, bán lẻ xe điện số 1 Việt Nam.

- **Tên tiếng anh:** Electric Vehicles World Joint Stock Company.
- **Tên viết tắt:** THEGIOIXEDIEN.,JSC
- **Trụ sở:** Số 213 Xã Đàn, Phường Nam Đồng, Q. Đống Đa, TP. Hà Nội
- **Tel:** 04 66523030
- **Website:** thegioixedien.vn
- **Giấy CNDKKD:** Số 0102906160 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hà Nội cấp ngày 11/09/2008, đăng ký thay đổi lần thứ 10 ngày 07/12/2015
- **Vốn điều lệ:** 30.000.000.000 đồng (Ba mươi tỷ đồng)
- **Tỷ lệ sở hữu của TIG tại Công ty:** 50%/vốn điều lệ
- **Ngành nghề kinh doanh chính:** Bán buôn, bán lẻ xe đạp (bao gồm cả xe đạp điện), phụ tùng xe đạp; sản xuất mô tô xe máy; bán buôn ô tô và xe có động cơ khác; sản xuất xe có động cơ; bán mô tô, xe máy; cổng thông tin; ....

### CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THỜI BÁO CHỨNG KHOÁN VIỆT NAM

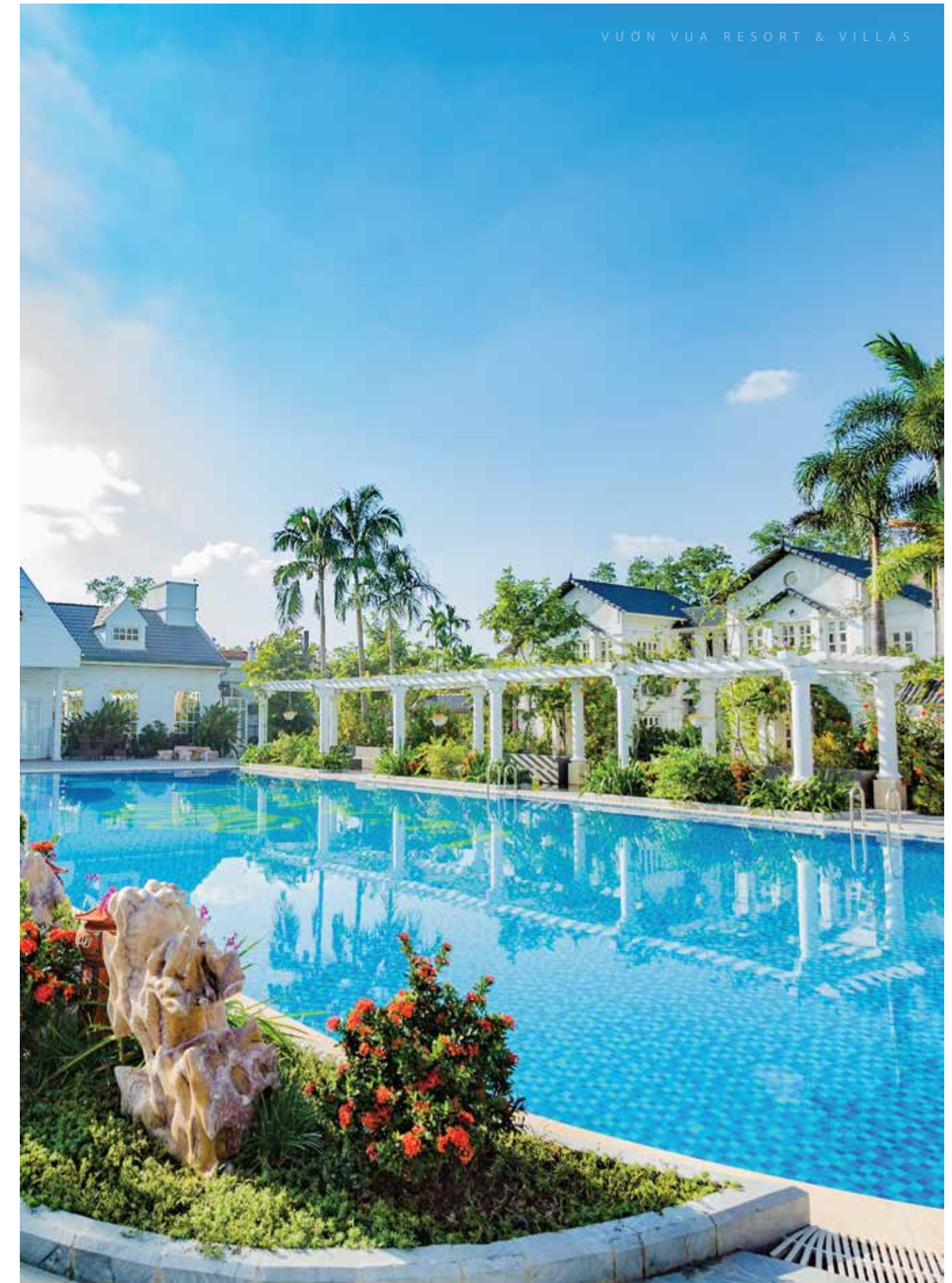


Công ty CP Đầu tư TBCK Việt Nam (Vietnam Securities Times Invest JSC) là thành viên liên kết do TIG và các thành viên đối tác đầu tư hợp tác với Hiệp hội Kinh doanh Chứng khoán Việt Nam để thành lập Thời báo Chứng khoán Việt Nam, là đơn vị vận hành, thực hiện và quản lý khai thác hoạt động thương mại, kinh doanh, quảng cáo của Thời báo Chứng khoán Việt Nam. Thời báo Chứng khoán Việt Nam là cơ quan báo chí có pháp nhân riêng, chuyên ngành về Chứng khoán và Thị trường Chứng khoán gồm Báo in và Báo Điện tử, được Bộ VHHT & TT cấp giấy phép hoạt động báo chí in số 762/GP-BTTTT ngày 19/05/2011, giấy phép Báo điện tử số 628/GP-BTTTT ngày 17/04/2012. Hiện Công ty và Thời báo Chứng khoán Việt Nam đang vận hành Báo điện tử Thời Báo Chứng khoán Việt Nam tại địa chỉ: www.tbck.vn

Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Thăng Long sở hữu 26% vốn điều lệ của Công ty CP Đầu tư Thời báo Chứng khoán Việt Nam.

- **Tên tiếng Anh:** Viet Nam Securities Times Investment Joint Stock Company.
- **Trụ sở:** F505, tầng 5, Charm Vit Tower, 117 Trần Duy Hưng, quận Cầu Giấy, Hà Nội
- **Tel :** 04. 62588555 | Fax: 04. 62566966
- **Website:** www.tbck.vn
- **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)
- **Ngành nghề kinh doanh chính:** Cổng 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).

## I. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP





PHỐI CẢNH TIG TOWER (PA2)

## I. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

### 5. ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

#### Về lĩnh vực Bất động sản

- Phát triển chuỗi bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng phân khúc 4\* - 5\*, kết hợp giữa bán các sản phẩm căn hộ khách sạn, biệt thự nghỉ dưỡng trong ngắn - trung hạn và khai thác dịch vụ du lịch, nghỉ dưỡng, giải trí trong dài hạn. Phấn đấu đến năm 2020 hoàn thành khai thác 3 dự án BĐS du lịch, nghỉ dưỡng, giải trí là Vườn Vua resort& villas, Vantri Ecoland và ThangLong royal plaza - TIG tower, đồng thời tích lũy và phát triển một số dự án mới trong giai đoạn 5-10 năm tới;
- Phát triển một số dự án nhà ở phân khúc trung - cao cấp, quy mô vừa và nhỏ trong ngắn hạn như: dự án Khu nhà vườn, liền kề TIG Dai Mo Green Garden House; Khu nhà ở lô 8.1 Mỹ Đình,... và các dự án khác khi tìm kiếm được quỹ đất, dự án phù hợp;
- Thực hiện M&A, đầu tư và tái cấu trúc, hợp nhất một số doanh nghiệp có tiềm năng để bổ sung quỹ đất, dự án mới; Mở rộng các dự án hiện có, tích lũy bổ sung quỹ đất có giá trị thương mại cao, đáp ứng nhu cầu đầu tư phát triển trong 10 năm tới;
- Phát triển bền vững trong lĩnh vực BĐS. Tất cả các dự án/sản phẩm của TIG đều phát triển song song 2 dòng sản phẩm: BĐS để bán (tạo nguồn thu ngắn hạn) và BĐS cho thuê, dịch vụ (tạo nguồn thu dài hạn bền vững); Đảm bảo tất cả các dự án BĐS được phát triển theo tiêu chuẩn xanh về môi trường sinh thái, vật liệu kiến trúc thân thiện, tiết kiệm năng lượng.

#### Về thương mại/phân phối/bán lẻ

- Hoàn thiện hệ thống phát triển ngành hàng gia dụng nhân hàng Hyundai/HDE khép kín, đồng bộ và hiện đại bao gồm Sở hữu Thương hiệu - Sở hữu Pháp nhân - Sở hữu Thương quyền - Nhập khẩu/OEM/Lắp ráp/Sản xuất - Phân phối độc quyền - Xây dựng hệ thống nhà phân phối/đại lý toàn quốc - Phủ thị trường toàn quốc các sản phẩm hàng gia dụng Hyundai. Đặt mục tiêu trong giai đoạn 2017 - 2019 chiếm thị phần 10% - 20% thị trường hàng gia dụng; Mở rộng thị trường ra các nước khu vực Đông Dương và khu vực; Đưa thương hiệu Hyundai Electronics/HDE thuộc sở hữu TIG lên Top đầu ngành hàng gia dụng từ năm 2020;

- Phát triển hệ thống chuỗi siêu thị xe điện thegioixedien.vn trên toàn quốc, phân phối và bán lẻ các sản phẩm xe đạp điện/xe đạp thể thao, xe máy điện và hướng tới là ô tô điện. Đặt mục tiêu giai đoạn 2017 - 2019 hoàn thành mở rộng, phát triển 30 - 60 showroom thegioixedien.vn trên toàn quốc, chiếm lĩnh 15% - 20% thị phần thị trường xe điện; giai đoạn từ 2020 trở thành nhà phân phối, bán lẻ xe điện số 1 Việt Nam, chiếm 50-60% thị phần thị trường xe điện;
- Trở thành một nhà cung cấp hàng đầu trong lĩnh vực ngành gia dụng và lĩnh vực xe điện, với hệ thống phát triển sản phẩm và dịch vụ công nghệ cao, thân thiện môi trường, sử dụng năng lượng sạch.

#### Về chỉ tiêu tài chính

- Đạt mức tăng trưởng bình quân 50%/năm về tổng 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 nếu thị trường sôi động, phát triển;
- Cải thiện, gia tăng năng lực tài chính hàng năm, đảm bảo khả năng thanh khoản cao với hệ số thanh toán nhanh trên 1.0; Hệ số nợ/vốn chủ sở hữu thấp hơn 1.0; Không có dư nợ lãi suất cao và không có nợ xấu;
- Tăng trưởng vốn chủ sở hữu bình quân 30% - 40%/năm, phấn đấu đạt quy mô vốn chủ sở hữu từ 1.000 - 1.500 tỷ đồng trong vòng 3 năm tới và 1.500 - 2.000 tỷ đồng trong vòng 5 năm tới.

#### Về mục tiêu phát triển bền vững

- TIG xác định mục tiêu phát triển theo mô hình tập đoàn đầu tư đại chúng nắm giữ cổ phần chi phối và trực tiếp vận hành các doanh nghiệp thành viên hoạt động hiệu quả, bền vững trên các lĩnh vực cơ bản: Bất động sản và hàng tiêu dùng; Hướng tới trở thành một những doanh nghiệp hàng đầu với các tiêu chí: Tỷ suất lợi nhuận cao, đảm bảo lợi ích cao và bền vững cho cổ đông, phát triển bền vững với các dòng sản phẩm xanh tương lai: sinh thái - công nghệ cao - năng lượng sạch; Đóng góp hiệu quả cho sự nghiệp bảo vệ môi trường sinh thái, vì sự phát triển của xã hội, cộng đồng và đất nước.

### CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN

- Ưu tiên tập trung phát triển dòng sản phẩm BĐS tầm trung - cao cấp phục vụ nhu cầu đại chúng; Các dự án quy mô vừa, phát triển song song 2 dòng sản phẩm bán và cho thuê trên mỗi dự án và ưu tiên phát triển dòng sản phẩm sinh thái;
- Phát triển ngành hàng gia dụng đồng bộ - bền vững với vai trò là hãng sản xuất - phân phối độc quyền hệ thống sản phẩm gia dụng Hyundai/HDE (Sở hữu thương hiệu/thương quyền/pháp nhân - OEM/sản xuất/lắp ráp - nhập khẩu - phân phối); Tập trung vào các dòng sản phẩm gia dụng và dẫn dụng công nghệ cao, thiết yếu cuộc sống; các sản phẩm điện, điện lạnh, điện tử gia dụng năng lượng sạch, cải thiện môi trường và bảo vệ chăm sóc sức khỏe cộng đồng;
- Phát triển mô hình bán lẻ hiện đại trong lĩnh vực xe điện: Xây dựng hệ thống chuỗi siêu thị xe điện thương hiệu thegioixedien.vn với tiêu chí là trung tâm phân phối bán lẻ theo mô hình siêu thị tại các khu vực đô thị trên toàn quốc, có quy mô lớn, đa dạng các chủng loại, thương hiệu xe điện trong nước và quốc tế, giá bán niêm yết cạnh tranh, hệ thống bảo hành sửa chữa và dịch vụ sau bán hàng chuyên nghiệp. Góp phần phổ cập, thúc đẩy phát triển thị trường phương tiện giao thông năng lượng sạch bảo vệ môi trường và dẫn thay thế cho phương tiện chạy nhiên liệu xăng dầu trong tương lai;
- Tăng cường tích lũy bổ sung phát triển quỹ đất/dự án/doanh nghiệp tiềm năng cùng ngành thông qua hoạt động M&A để mở rộng quy mô, nâng cao năng lực và giá trị tài sản cho Tập đoàn; Tái cấu trúc, thúc đẩy hoạt động và niêm yết cổ phiếu các thành viên trên TTCK khi có điều kiện thuận lợi;
- Xây dựng doanh nghiệp trở thành một thương hiệu phát triển bền vững, vì môi trường xã hội và phát triển cộng đồng trong mọi khía cạnh: Ngành nghề hoạt động xanh, sản phẩm dịch vụ bảo vệ môi trường và sức khỏe cộng đồng, tài chính doanh nghiệp minh bạch và lành mạnh, kết cấu quản trị doanh nghiệp bền vững và trở thành một cổ phiếu xanh được tín nhiệm trên TTCK.



thanglong  
Invest group

## II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

### 1. BỨC TRANH 2016 VÀ TRIỂN VỌNG KINH TẾ 2017

Năm 2016, nền kinh tế đất nước tuy có những giảm tốc về chỉ tiêu GDP và lạm phát tăng, vẫn còn những nỗi lo về thâm hụt ngân sách,... tuy nhiên nền kinh tế đã dẫn đi vào giai đoạn ổn định, môi trường kinh doanh đã có những cải thiện đáng kể. Chính phủ đã có những cải cách khá mạnh mẽ tạo tác động tích cực lên thị trường và hệ thống doanh nghiệp, chỉ số lạc quan kinh doanh đã cải thiện rõ rệt.

Trên thị trường bất động sản, sau đà tăng trưởng mạnh mẽ trong năm 2015, năm 2016 đã có dấu hiệu chững lại và tiềm ẩn nhiều yếu tố rủi ro như đã có hiện tượng lệch pha cung - cầu; cung hàng phân khúc cao cấp gia tăng dồn dập, bùng nổ đầu cơ;...Lượng giao dịch vẫn tương đối ổn định nhưng xu hướng giảm so với năm 2015, trong năm 2016 tại Hà Nội ước tính có khoảng 15.400 giao dịch thành công, tại TP. Hồ Chí Minh giao dịch thành công cũng tương đương như ở Hà Nội, trong khi đó năm 2015 tại Hà Nội có khoảng 19.350 giao dịch thành công, tại TP. Hồ Chí Minh có khoảng 18.700 giao dịch thành công; tồn kho bất động sản trong năm tiếp tục giảm nhưng tốc độ đã chậm lại. Vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) đăng ký vào Việt Nam tăng cao, nhưng nguồn vốn FDI đầu tư vào bất động sản lại có xu hướng giảm. Một trong những thay đổi lớn nhất về chính sách có tác động lớn đến thị trường bất động sản trong năm qua là Thông tư 06 được Ngân hàng nhà nước ban hành vào tháng 06/2016 đã sửa đổi Thông tư 36 theo hướng siết chặt dòng vốn tín dụng vào bất động sản (BDS). Năm 2016, tín dụng BDS ước tăng 12,5% so với cuối năm 2015, thấp hơn nhiều so với năm 2015 (28,3%), nguồn vốn vào thị trường khó khăn hơn trước và chủ yếu tăng trưởng nguồn vốn phục vụ cầu của thị trường (cho vay người mua nhà), hạn chế nguồn vốn phục vụ cung của thị trường (cho vay chủ đầu tư). Thị trường đang có dấu hiệu dư thừa nguồn cung căn hộ, biệt thự cao cấp, giá bất động sản thực tế có xu hướng giảm và khách hàng ngày càng khó tính do ngày càng nhiều lựa chọn trên thị trường.

Thị trường bán lẻ Việt Nam được đánh giá là thị trường đầy tiềm năng khi có cơ cấu dân số trẻ cao, tỉ lệ người dân đến các trung tâm thương mại ngày càng nhiều. Hiện nay Việt Nam đang có trên 93 triệu dân, lực lượng dân số trẻ chiếm trên một nửa, thu nhập bình quân đầu người đạt hơn 2.200 USD/người tăng 106 USD so với năm 2015. Năm 2016, doanh thu bán lẻ hàng hóa ước tính đạt 2.670.500 tỷ đồng (tương đương khoảng 118 tỷ đô la Mỹ), tăng 10,2% so với cùng kỳ năm 2015. Theo thống kê của Cục xúc tiến thương mại, thị phần bán lẻ ở Việt Nam mới chiếm khoảng 25% tổng mức bán lẻ và phần lớn các siêu thị và trung tâm thương mại chỉ tập trung tại các thành phố lớn.

Trong đó, thị trường ngành hàng gia dụng Việt Nam là một thị trường hết sức tiềm năng với giá trị ước tính 12 - 13 tỷ USD và đang có tốc độ tăng trưởng 10 - 12%/năm. Đây vẫn là một trong những thị trường tiêu dùng thiết yếu nhất, nhưng lại có nhu cầu tiêu thụ khá dễ tính, đặc biệt là thị trường nông thôn. Do vậy, hiện mặc dù có khá nhiều thương hiệu hàng gia dụng trên thị trường, tuy nhiên thị trường này vẫn còn nhiều chủng loại sản phẩm còn bỏ ngõ, hoặc vẫn đang thống trị bởi một vài nhãn hàng nội địa có xuất xứ Trung Quốc chất lượng thấp.

Thị trường xe điện là một thị trường tiêu dùng đang phát triển mạnh trong những năm gần đây và dần trở thành một thị trường phương tiện giao thông thiết yếu. Trước đây thị trường phát triển tự phát, do bùng nổ xu hướng tiêu dùng trong những năm gần đây nên hiện nay vừa được nhà nước đưa vào quản lý. Đây chính là cơ hội lớn cho hoạt động chiếm lĩnh thị trường bán lẻ xe điện chuyên nghiệp bởi trên thị trường xe điện hiện nay chưa có hệ thống bán lẻ chuyên nghiệp nào phát triển.

Mặc dù có nhiều cơ hội và tiềm năng phát triển, song thị trường bán lẻ ở Việt Nam đang ngày càng cạnh tranh và cũng nhiều thách thức khi các nhà đầu tư nước ngoài tham gia vào lĩnh vực này ngày càng tăng cao, vấn nạn hàng lậu, hàng giả, hàng kém chất lượng vẫn tràn lan trên thị trường và chưa được kiểm soát triệt để.

Năm 2017, tăng trưởng kinh tế Việt Nam được kỳ vọng sẽ có nhiều khởi sắc hơn khi độ trễ của các chính sách điều hành kích thích tăng trưởng 2016 phát huy tác dụng. Những yếu tố quan trọng có thể khuyến khích thúc đẩy hoạt động sản xuất và xuất khẩu cho các doanh nghiệp Việt Nam năm 2017, như: việc thực hiện các hiệp định thương mại với lộ trình cắt giảm thuế quan sâu rộng hơn với nhiều sản phẩm xuất khẩu chủ lực của Việt Nam; sự cải thiện về môi trường kinh doanh (thực hiện Nghị quyết 19 về cải cách môi trường kinh doanh), việc thông qua Luật Quy hoạch, Luật hỗ trợ Doanh nghiệp nhỏ và vừa vào tháng 05/2017 và nhiều chính sách cải cách quan trọng thực thi Luật Doanh nghiệp, Luật Đầu tư đi vào cuộc sống sẽ là những yếu tố quan trọng, tạo niềm tin cho cộng đồng doanh nghiệp phát triển. Dự báo nếu không có bất ổn lớn về chính trị, kinh tế - xã hội trên thế giới có tác động xấu tới kinh tế toàn cầu, năm 2017 sẽ là năm có nhiều triển vọng phát triển khá sáng cho nền kinh tế Việt Nam, tác động tích cực cho thị trường BDS, thị trường hàng tiêu dùng tăng trưởng, phát triển ổn định. Đây cũng là cơ hội để các doanh nghiệp có nền tảng kinh doanh cơ bản, tiềm năng vươn lên bứt phá, phát triển bền vững.



# TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

## 2. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH TRONG NĂM:

Năm 2016 là một năm bản lề trong chiến lược phát triển dài hạn của TIG, đánh dấu bước ngoặt quan trọng trong hoạt động sản xuất kinh doanh với việc TIG chính thức đưa vào vận hành khai thác ổn định các hệ thống kinh doanh mới, bao gồm hoạt động khai thác dịch vụ du lịch nghỉ dưỡng, phân phối hàng gia dụng Hyundai và chuỗi bán lẻ xe điện, bên cạnh hoạt động đầu tư kinh doanh bất động sản và đầu

tư dịch vụ tài chính đã có. Với tính chất dài hạn của những loại hình đầu tư kinh doanh, cộng với độ trễ của các lĩnh vực kinh doanh này và độ trễ tiến độ các dự án bất động sản, cũng như những tác động nhất định khi chưa thực hiện huy động được nguồn vốn trái phiếu theo kế hoạch, nên mặc dù đã hết sức nỗ lực nhưng TIG đã không hoàn thành kế hoạch lợi nhuận 2016 đã đề ra.

### Một số chỉ tiêu cơ bản thực hiện năm 2016 so với năm 2015:

Đơn vị tính: triệu đồng

CHỈ TIÊU	Năm 2015		Thực hiện 2016		Tỷ trọng TH 2016/2015 (%)	
	Công ty mẹ	Hợp nhất	Công ty mẹ	Hợp nhất	Công ty mẹ	Hợp nhất
Vốn điều lệ	556.500	556.500	735.650	735.650	132,19%	132,19%
Vốn điều lệ bình quân	372.354	372.354	636.783	636.783	171,02%	171,02%
Tổng doanh thu	350.352	355.261	216.303	231.523	61,74%	65,17%
Tổng chi phí	231.698	241.763	160.081	175.086	69,09%	72,42%
Lợi nhuận trước thuế	118.654	113.499	56.222	56.436	47,38%	49,72%
Tỷ suất LNTT/VĐL	21,32%	20,40%	7,64%	7,67%	35,83%	37,60%
Tỷ suất LNTT/VĐL bình quân	31,87%	30,48%	8,83%	8,86%	27,71%	29,07%
Tỷ lệ chi trả cổ tức	15%	-	-	5%	-	33,33%

### Một số chỉ tiêu cơ bản thực hiện năm 2016 so với kế hoạch:

Đơn vị tính: triệu đồng

CHỈ TIÊU	Kế hoạch năm 2016		Thực hiện năm 2016		Tỷ trọng TH/KH	
	Công ty mẹ	Hợp nhất	Công ty mẹ	Hợp nhất	Công ty mẹ	Hợp nhất
Vốn điều lệ	680.000	680.000	735.650	735.650	108,18%	108,18%
Vốn điều lệ bình quân	643.979	643.979	636.783	636.783	98,88%	98,88%
Tổng Doanh thu	450.000	580.000	216.303	231.523	48,07%	39,92%
Tổng Chi phí	315.000	420.000	160.081	175.086	50,82%	41,69%
Lợi nhuận trước thuế	135.000	160.000	56.222	56.436	41,65%	35,27%
Tỷ suất lợi nhuận trước thuế/Vốn điều lệ	19,85%	23,53%	7,64%	7,67%	38,49%	32,60%
Tỷ suất lợi nhuận trước thuế/Vốn điều lệ bình quân	20,96%	24,85%	8,83%	8,86%	42,13%	35,65%
Tỷ lệ chi trả cổ tức dự kiến	-	15 - 20%	-	5%	-	33,33%

(Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận nêu trên xây dựng với giả định hoạt động phát hành riêng lẻ thành công 12,35 triệu cổ phiếu năm 2015 chuyển sang trong tháng 04/2016 và kế hoạch phát hành trái phiếu năm 2016 thành công. Nếu kế hoạch phát hành không thành công hoặc không huy động đủ lượng vốn như dự kiến thì các chỉ tiêu doanh

thu, lợi nhuận sẽ phải điều chỉnh giảm tương ứng. Trong năm 2016, Công ty đã phát hành thành công 12,35 triệu cổ phiếu, tuy nhiên Công ty chưa thực hiện được kế hoạch phát hành 500 tỷ đồng trái phiếu để triển khai thực hiện các dự án bất động sản).

Về doanh thu, năm 2016 TIG đạt tổng doanh thu hợp nhất là 231,52 tỷ đồng, bằng 65,17% so với năm 2015 và 39,92% chỉ tiêu kế hoạch đề ra. Việc chỉ tiêu doanh thu đạt thấp so với kế hoạch chủ yếu là ảnh hưởng từ độ trễ của hầu hết các mảng kinh doanh. Cụ thể về mảng bất động sản, năm 2016 TIG chủ yếu tập trung đầu tư xây dựng và hoàn thiện dự án TIG Đại Mỏ Green Garden House và đặc biệt là hoàn thiện dự án Vườn Vua resort & villas để đưa vào khai thác dịch vụ

trước, chưa thực hiện đồng thời hoạt động mở bán. Bên cạnh đó, một số dự án có độ trễ về thủ tục chuẩn bị đầu tư và ảnh hưởng từ nguồn vốn phát hành trái phiếu chưa thực hiện được trong năm 2016 chính là những nguyên nhân chính làm sụt giảm doanh thu từ bất động sản. Doanh thu thương mại chưa đạt kế hoạch cũng có nguyên nhân chính là độ trễ trong phát triển nhân hàng mới trong ngành hàng gia dụng và mảng bán lẻ xe điện.

## II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

Trong mảng hàng gia dụng Hyundai, TIG đóng vai trò là hãng Hyundai electronics tại Việt Nam, sở hữu thương hiệu Hyundai trong các lĩnh vực điện, điện tử gia dụng và thương quyền nhập khẩu, sản xuất, lắp ráp, phân phối độc quyền tại Việt Nam. Do vậy việc đầu tư phát triển ngành hàng này cần phải được đầu tư bài bản, lâu dài và chuyên nghiệp, cần có thời gian hơn để các sản phẩm đi vào thị trường. Mặc dù mảng bán lẻ xe điện theo mô hình hệ thống chuỗi siêu thị xe điện thegioixedien.vn đã có thương hiệu và sức tiêu thụ cạnh tranh tốt trên thị trường nhưng do đang trong giai đoạn đầu phát triển với chính sách mở cửa hàng mới khá thận trọng nên tổng doanh số mảng này chưa đạt kỳ vọng, tuy nhiên thegioixedien.vn vẫn đang là một trong những chuỗi bán lẻ tốt nhất trên thị trường xe điện dù mới tham gia thị trường.

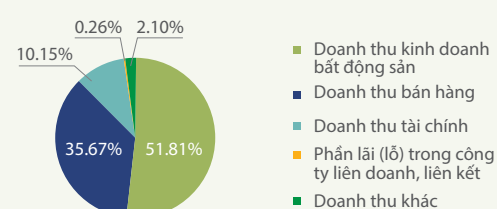
Về lợi nhuận, với việc doanh thu các mảng chưa đạt kỳ vọng, lợi nhuận thực hiện năm 2016 cũng chỉ đạt tỷ lệ hoàn thành

tương ứng với tỷ lệ doanh thu hoàn thành so với kế hoạch đề ra. Năm 2016 TIG đạt tổng lợi nhuận gộp hợp nhất các mảng kinh doanh chính là 73,42 tỷ đồng. Trong đó lợi nhuận mảng bất động sản và tài chính đạt 66,70 tỷ đồng, lợi nhuận mảng thương mại đạt 6,73 tỷ đồng. Lợi nhuận mảng thương mại đạt biên lợi nhuận thấp chủ yếu là do đang trong giai đoạn đầu phát triển sản phẩm và hệ thống cửa hàng, nên chi phí quản lý, marketing, khuyến mại quảng cáo.... phải đầu tư mạnh dẫn đến biên lợi nhuận thấp.

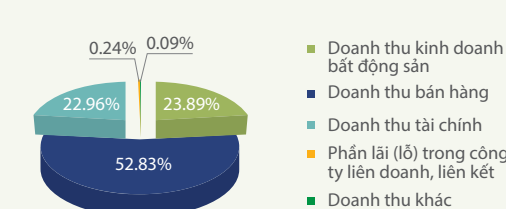
Về chi phí, năm 2016 vẫn với chiến lược chặt chẽ, thận trọng trong quản lý chi phí, mặc dù quy mô hoạt động, đội ngũ nhân sự tăng nhiều nhưng TIG vẫn cắt giảm được các chi phí quản lý, chi phí bán hàng và cả chi phí tài chính so với năm 2015. Điều này góp phần giúp TIG vẫn có được lợi nhuận trong bối cảnh doanh thu sụt giảm và những khó khăn của giai đoạn đầu phát triển hệ thống những ngành hàng kinh doanh cơ bản.

### Biểu đồ thể hiện cơ cấu doanh thu và mức độ tăng trưởng doanh thu

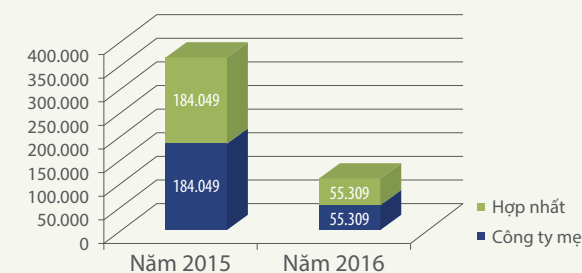
Cơ cấu doanh thu năm 2015 (Hợp nhất)



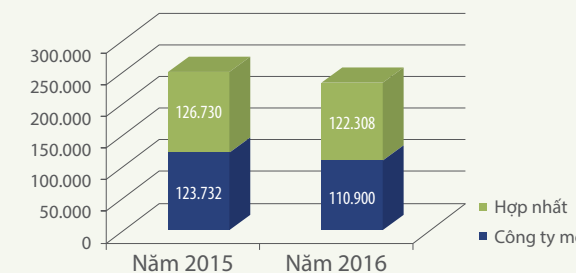
Cơ cấu doanh thu năm 2016 (Hợp nhất)



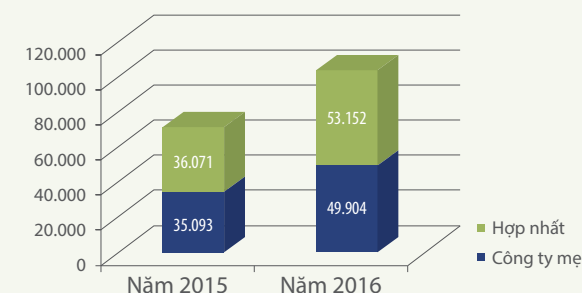
Doanh thu kinh doanh bất động sản (ĐVT: triệu đồng)



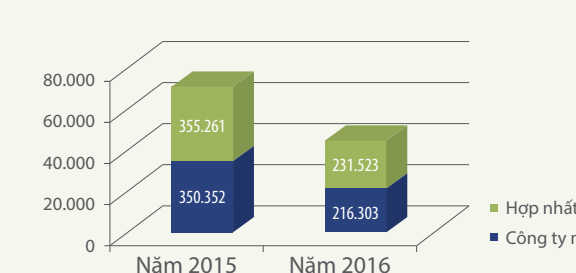
Doanh thu mảng phân phối, thương mại (ĐVT: triệu đồng)



Doanh thu tài chính (ĐVT: triệu đồng)



Tổng doanh thu hợp nhất năm 2016 (ĐVT: triệu đồng)



# TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM



## II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

### 3. TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, TÌNH HÌNH THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN

#### a. Các khoản đầu tư lớn:

Năm 2016, TIG tập trung đầu tư trọng điểm vào các dự án Vườn Vua resort & villas, TIG Đại Mỹ Green Garden House, phát triển ngành hàng gia dụng và chuỗi bán lẻ xe điện thegioixedien.vn. Các dự án này đều đã cơ bản hoàn thành và đưa vào khai thác kinh doanh, đóng góp chủ yếu vào doanh thu lợi nhuận năm 2016 và sẽ là nhân tố chính đảm bảo nguồn thu bền vững trong dài hạn và khả năng tăng trưởng cho Công ty trong giai đoạn tới. Cụ thể:

- Dự án Khu nhà vườn liền kề TIG Đại Mỹ đã hoàn thành xây thô, hoàn thiện mặt ngoài gần 70% số căn biệt thự, nhà vườn liền kề và sẵn sàng bàn giao nhà cho khách hàng. Tổng mức đầu tư giảm ngân năm 2016 là 46,6 tỷ đồng, lũy kế đạt khoảng 165 tỷ đồng. Nguồn vốn đầu tư chủ yếu được sử dụng từ nguồn vốn chủ sở hữu; nguồn vốn thu được từ khách hàng, nguồn huy động từ các đợt phát hành trong năm 2015 - 2016.

- Dự án Khu Du lịch, Biệt thự Sinh thái Nghỉ dưỡng Vườn Vua (Vườn Vua resort & villas) đã hoàn thành đưa vào khai thác khu resort hơn 150 phòng khách sạn, villas (Bổ sung hơn 50 phòng trong năm 2016) tiêu chuẩn 3 - 5 sao cùng toàn bộ hệ thống hạ tầng, công trình dịch vụ, phụ trợ, chính thức khai trương. Hiện TIG hoàn thiện giai đoạn 1 khu nhà vườn, biệt thự nghỉ dưỡng để bán/cho thuê dài hạn, dự kiến trong tháng 6/2017 sẽ mở bán đợt đầu khoảng 100 - 150 căn biệt thự nghỉ dưỡng. Tổng giá trị đầu

tư năm 2016 là 60,4 tỷ đồng, lũy kế đạt 161,5 tỷ đồng. Nguồn vốn đầu tư chủ yếu được sử dụng từ nguồn vốn chủ sở hữu; nguồn huy động từ các đợt phát hành trong năm 2015 - 2016.

- Đầu tư 30 tỷ đồng vào Công ty Cổ phần phân phối HDE (sở hữu 50% vốn điều lệ HDE), cùng với công ty liên kết là Hyundai Viet Nam Electronics & Appliances Holding Co.ltd hình thành hệ thống để phát triển nhãn hàng hàng điện tử gia dụng Hyundai/HDE khép kín từ "Sở hữu Thương quyền/Thương hiệu/ Pháp nhân - OEM - Nhập khẩu - Lắp ráp - Phân phối";

Các dự án bất động sản khác vẫn đang được TIG khẩn trương hoàn thiện các thủ tục chuẩn bị đầu tư, chuẩn bị nguồn tài chính để triển khai khi điều kiện thích hợp hoặc chuyển nhượng dự án. Lĩnh vực bán lẻ xe điện vẫn hoạt động đầu tư từ nguồn đầu tư năm 2015.



# TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

## b. Các dự án đầu tư:

### DỰ ÁN KHU NHÀ VƯỜN LIỀN KẾ TIG ĐẠI MỔ (TIG DAI MO GREEN GARDEN HOUSE)

Dự án Khu nhà vườn liền kề TIG Đại Mổ tọa lạc ngay trong khu dân cư làng Đại Mổ trù phú và dân trí cao, với bề dày truyền thống lịch sử lâu đời. Đây là mảnh đất văn vật vượng khí, nơi sản sinh nhiều anh hùng hào kiệt đất Bắc. Dự án nằm trên mặt đường quy hoạch 25 - 40 m tiếp giáp khu đô thị Vinacorex - Viettel, gần Đường Lê Văn Lương kéo dài và trục đại lộ Thăng Long, khu văn phòng trụ sở các Bộ, ngành Trung ương, cách Trung tâm hội nghị Quốc Gia, Bộ Ngoại Giao khoảng 1 - 1,5 km.

• <b>Nhà đầu tư:</b>	TIG sở hữu 100% và độc quyền bán hàng
• <b>Vị trí:</b>	Ngõ 252 Đường Đại Mổ - Phường Đại Mổ - Quận Nam Từ Liêm - Hà Nội.
• <b>Tổng diện tích khu đất:</b>	6.877,9 m <sup>2</sup>
• <b>Công năng sử dụng:</b>	Nhà ở thấp tầng (nhà vườn liền kề)
• <b>Số căn biệt thự/nhà liền kề:</b>	46 căn
• <b>Chiều cao tầng:</b>	3 tầng + 1 tum
• <b>Diện tích sàn xây dựng:</b>	10.254 m <sup>2</sup>
• <b>Thời gian thực hiện dự án:</b>	2015 - 2017
• <b>Tổng mức đầu tư:</b>	153,5 tỷ đồng (lập lần đầu theo giấy chứng nhận đầu tư)
• <b>Tổng mức đầu tư điều chỉnh lần 1 năm 2015:</b>	191,5 tỷ đồng
• <b>Tổng mức đầu tư đã giải ngân đến thời điểm 31/12/2016:</b>	165 tỷ đồng

• **Tình hình đầu tư thực hiện:** Dự án đã hoàn thành các thủ tục pháp lý. Hiện dự án đã được TIG triển khai xây thô hoàn thiện và bàn giao nhà cho một số khách hàng, đồng thời đang tiếp tục đầu tư xây dựng hoàn thiện toàn bộ dự án để bán hàng đợt cuối và bàn giao cho khách hàng đưa vào sử dụng trong năm nay. Bên cạnh đó cũng đã đầu tư mua lại một số sản phẩm khách hàng có nhu cầu chuyển nhượng với giá tốt để làm tài sản đầu tư, kinh doanh khi thị trường thuận lợi và tuyến đường quy hoạch qua dự án được triển khai thực hiện.



## II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

### DỰ ÁN TOÀ NHÀ HỖN HỢP THANGLONG ROYAL PLAZA - TIG TOWER

Dự án Tòa nhà hỗn hợp ThangLong Royal Plaza (TIG Tower) là một tổ hợp trung tâm thương mại, văn phòng, khách sạn, căn hộ dịch vụ cao cấp tiêu chuẩn 4\*, có vị trí đắc địa đối diện Trung tâm Hội nghị Quốc gia.

• <b>Chủ đầu tư:</b>	Công ty CP Tòa nhà Công nghệ thông tin - Truyền thông Hà Nội (TIG sở hữu 71,2% vốn điều lệ)
• <b>Vị trí:</b>	Số 1 - 2 Phố Mạc Thái Tông - Quận Cầu Giấy - Hà Nội (Lô đất 3 - E9, KĐT mới Cầu Giấy, đối diện Trung tâm Hội nghị Quốc Gia).
• <b>Tổng diện tích đất:</b>	3.871 m <sup>2</sup>
• <b>Mật độ xây dựng:</b>	38%
• <b>Chiều cao công trình:</b>	1 khối tháp 30 tầng nổi và 1 khối thấp tầng (8 tầng) gồm 8 lô liền kề (dạng biệt thự - nhà phố), (PA1)
• <b>Tổng diện tích sàn xây dựng:</b>	33.622 m <sup>2</sup>
• <b>Thời gian thực hiện dự kiến:</b>	2017 - 2020
• <b>Tổng mức đầu tư dự án dự kiến:</b>	khoảng 600 tỷ đồng
• <b>Tổng mức đầu tư TIG đã giải ngân đến 31/12/2016:</b>	7,8 tỷ đồng

• **Tình hình đầu tư thực hiện:** Đây là khu đất TIG đã được tạm giao quản lý đất sạch, đã đặt cọc một phần tiền thuê sử dụng đất cho Thành phố Hà Nội từ năm 2007. Hiện đang hoàn thiện một số thủ tục pháp lý, thu xếp tài chính, bổ sung điều chỉnh chức năng dự án và trình phê duyệt thiết kế để triển khai đầu tư xây dựng. Dự kiến dự án sẽ triển khai thời điểm cuối năm 2017 - 2018.



# TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

## DỰ ÁN KHU NHÀ Ở LÔ 8.1 MỸ ĐÌNH

Dự án Khu nhà ở lô đất 8.1 Mỹ Đình bao gồm 1 tòa nhà chung cư cao 21 tầng với 209 căn hộ, 9 căn nhà vườn liền kề. Với thiết kế hiện đại và giải pháp bố trí không gian sống hài hòa, tiện lợi cho các căn hộ với các diện tích hợp lý, được đầu tư đồng bộ về hệ thống thiết bị, tiêu chuẩn an toàn và vật liệu nội thất sang trọng, các căn hộ vừa đảm bảo điều kiện sống tiện nghi an toàn vừa có mức giá hấp dẫn, phù hợp với thu nhập của các gia đình công chức, các cặp vợ chồng trẻ. Dự án sẽ dành một phần bán cho CBCNV Báo Kinh tế và Đô thị, một phần bán ra thị trường nhằm đáp ứng nhu cầu nhà ở cán bộ công chức, người dân thủ đô.

- **Chủ đầu tư:** Liên danh HANDIC - TIG (TIG chiếm 50%) (Hiện Báo KTĐT và Handic đang chuyển giao cho đối tác khác phần vốn góp của Handic).
- **Vị trí:** Lô đất 8-1, Xóm Chùa, phường Mỹ Đình II, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội.
- **Tổng diện tích khu đất:** 3.704m<sup>2</sup>
- **Diện tích đất xây dựng:** 1.767 m<sup>2</sup>
- **Tổng diện tích sàn:** 25.798,3 m<sup>2</sup>
- **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 dự kiến:** 2017 - 2019
- **Tổng mức đầu tư dự án dự kiến:** 401,5 tỷ đồng
- **Tổng mức đầu tư TIG đã giải ngân đến 31/12/2016:** 7 tỷ đồng.

• **Tình hình đầu tư thực hiện:** Dự án đang hoàn thiện một số thủ tục pháp lý và thực hiện công tác đền bù GPMB giai đoạn cuối cùng.



## II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

## DỰ ÁN QUẦN THỂ BIỆT NGHỈ DƯỠNG, CÔNG VIÊN GIẢI TRÍ - GIAO LƯU VĂN HÓA VANTRI ECOLAND (VIET ART LAND)

Dự án nằm bên bờ Đầm Vân Trì có tầm view ra Sân Golf Vân Trì, một mặt tiếp giáp phía Nam đường 23B và cách chân cầu Nhật Tân khoảng 5km với diện tích khoảng 36 ha thuộc địa phận 2 xã Nam Hồng và Vân Nội, Đông Anh, Hà Nội. Dự án đề xuất nghiên cứu xây dựng một Quần thể du lịch sinh thái, biệt thự nghỉ dưỡng, công viên vui chơi giải trí, đô thị giao lưu văn hóa Việt Nam với bạn bè quốc tế. Trong đó quy hoạch thiết kế các khu vực công năng nghỉ dưỡng, công viên giải trí, đô thị sinh thái, thương mại dịch vụ, các công trình công cộng,... theo từng chủ đề văn hóa vùng miền Việt Nam và thế giới, tạo nên một không gian sống, nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí, giới thiệu giao lưu văn hóa nghệ thuật, phục vụ nhu cầu người dân thủ đô cùng du khách trong và ngoài nước.

- **Nhà đầu tư:** Liên danh TIG - Hadico (TIG nắm 70%)
- **Địa điểm:** Xã Nam Hồng - Vân Nội, huyện Đông Anh, Hà Nội
- **Tổng diện tích khu đất:** khoảng 36 ha
- **Mục tiêu đầu tư:** Dự án nghiên cứu quy hoạch phát triển một Quần thể hỗn hợp Du lịch nghỉ dưỡng, công viên giải trí, đô thị sinh thái, thương mại dịch vụ và công trình công cộng giao lưu văn hóa nghệ thuật... với mục tiêu vừa xây dựng nên một không gian sống, nghỉ dưỡng cho cư dân, vừa tạo nên một điểm du lịch sinh thái, vui chơi giải trí, giao lưu giới thiệu văn hóa nghệ thuật hấp dẫn cho người dân trong nước và du khách quốc tế...
- **Thời gian thực hiện dự kiến:** 2018 - 2023

• **Tình hình đầu tư thực hiện:** Dự án đang trong quá trình thực hiện các thủ tục về pháp lý, quy hoạch và chuẩn bị đầu tư, sẽ triển khai thực hiện khi hoàn thành thu xếp nguồn vốn đầu tư, hoàn tất thủ tục pháp lý. Dự kiến dự án sẽ triển khai phát triển theo từng giai đoạn từ năm 2018 - 2023.



# TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

## DỰ ÁN KHU DU LỊCH - BIỆT THỰ SINH THÁI NGHỈ DƯỠNG VƯỜN VUA (VUON VUA RESORT & VILLAS)

• <b>Chủ đầu tư:</b>	Công ty CP Đầu tư Thăng long Phú Thọ (TIG chiếm 60%)
• <b>Địa điểm:</b>	Xã Trung Thịnh - Trung Nghĩa - Đông Luện, huyện Thanh Thủy, Tỉnh Phú Thọ
• <b>Tổng diện tích khu đất:</b>	849.249 m <sup>2</sup>
• <b>Quy mô đầu tư:</b>	Dự án được quy hoạch thành một quần thể Du lịch sinh thái, công viên vui chơi giải trí ngoài trời và hệ thống biệt thự nghỉ dưỡng với quy mô hơn 300 căn biệt thự, nhà vườn sinh thái.
• <b>Thời gian thực hiện:</b>	2013 – 2018
• <b>Tổng mức đầu tư:</b>	159,94 tỷ đồng. (lập lần đầu theo giấy chứng nhận đầu tư)
• <b>Tổng mức đầu tư điều chỉnh lần 1 năm 2015:</b>	193,6 tỷ đồng.
• <b>Tổng mức đầu tư điều chỉnh dự kiến năm 2017:</b>	819,4 tỷ đồng.
• <b>Tổng mức đầu tư đã giải ngân đến 31/12/2016:</b>	161,5 tỷ đồng.

• **Tình hình đầu tư thực hiện:** Dự án sở hữu thủ tục pháp lý hoàn chỉnh, đất sạch đã được cấp GCN QSD đất. Hiện dự án đã hoàn thành đầu tư và đưa vào khai thác khu resort với quy mô hơn 150 phòng nghỉ, villas các tiêu chuẩn từ 3\* - 5\* cùng hệ thống công trình dịch vụ phục vụ tham quan du lịch, lưu trú, ẩm thực, vui chơi giải trí, thể thao, sự kiện,... hoàn chỉnh. Hiện dự án đang được đầu tư hoàn thiện các khu biệt thự nghỉ dưỡng để mở bán chính thức trong quý II/2017 và đưa vào khai thác kinh doanh khu vui chơi giải trí ngoài trời cuối năm 2017.



## II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

### DỰ ÁN ĐẦU TƯ VÀO NGÀNH HÀNG GIA DỤNG ( NHÃN HÀNG HYUNDAI ELECTRONICS - HDE)

• <b>Pháp nhân đầu tư:</b>	TIG/ HDE/ HUYNDAI ELECTRONICS VIETNAM
• <b>Thị trường, phạm vi hoạt động:</b>	Toàn quốc/Quốc tế
• <b>Thương hiệu/nhãn hiệu:</b>	Hyundai Electronics/ Hyundai HDE/ HDE - Hyundai Electronics/ Hyundai - Hàng gia dụng số 1 Hàn Quốc...
• <b>Hệ thống nhà phân phối, đại lý:</b>	Gần 500 điểm NPP, đại lý trên toàn quốc;
• <b>Chủng loại hàng hóa:</b>	Cây nước nóng lạnh, máy lọc nước, điều hòa không khí, quạt điều hòa, Bếp từ, lò nướng, nồi cơm điện, nồi cao tần, nồi lẩu điện, ấm đun, phích điện tử, máy sưởi, bàn là, chổi lau, máy xay sinh tố, ....

• **Tình hình đầu tư thực hiện:** Dự án đang trong quá trình thực hiện các thủ tục về pháp lý, quy hoạch và chuẩn bị đầu tư, sẽ triển khai thực hiện khi hoàn thành thu xếp nguồn vốn đầu tư, hoàn tất thủ tục pháp lý. Dự kiến dự án sẽ triển khai phát triển theo từng giai đoạn từ năm 2018 - 2023.



# TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

## DỰ ÁN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN HỆ THỐNG CHUỖI BÁN LẺ XE ĐIỆN (THEGIOIXEDIEN.VN)

- **Pháp nhân đầu tư:** TIG/Thegioixedien.vn
- **Thị trường, phạm vi hoạt động:** Toàn quốc
- **Thương hiệu/nhãn hiệu:** HỆ THỐNG SIÊU THỊ XE ĐIỆN CHÍNH HÃNG TOÀN QUỐC THEGIOIXEDIEN.VN
- **Hệ thống showroom:** 10 điểm tại Hà Nội, Phú Thọ, Thái Nguyên, Ninh Bình, Thanh Hóa, Nghệ An...

• **Chủng loại hàng hóa:** Tất cả các sản phẩm xe đạp điện, xe máy điện đang bán tại chuỗi siêu thị thegioixedien.vn là các sản phẩm chất lượng chính hãng do các đơn vị lắp ráp hàng đầu tại Việt Nam cung cấp bao gồm: DK Bike, Anbico, Nijia, Osaka, Terramoto, DTT Bike;...



## II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM



# TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

## c. Kết quả hoạt động các Công ty con, Công ty liên kết:

### CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THĂNG LONG PHÚ THỌ (THANGLONG PHUTHO INVEST JSC)

STT	CHỈ TIÊU	THỰC HIỆN NĂM 2016 (Đồng)
1	Vốn điều lệ	60.000.000.000
2	Vốn thực góp	60.000.000.000
3	Tổng doanh thu	37.773.604.932
4	Tổng chi phí	37.563.543.133
5	Lợi nhuận trước thuế	210.061.799

### CÔNG TY CỔ PHẦN TOÀN NHÀ CÔNG NGHỆ THÔNG TIN TRUYỀN THÔNG HÀ NỘI (HANOI ICT PLAZA JSC)

STT	CHỈ TIÊU	THỰC HIỆN NĂM 2016 (Đồng)
1	Vốn điều lệ	125.000.000.000
2	Vốn thực góp	125.000.000.000
3	Tổng doanh thu	954.736.641
4	Tổng chi phí	744.582.905
5	Lợi nhuận trước thuế	210.153.736

### CÔNG TY TNHH ĐIỆN TỬ VÀ HÀNG GIA DỤNG HYUNDAI VIỆT NAM (HYUNDAI VIET NAM ELECTRONICS & APPLIANCES CO.,LTD)

STT	CHỈ TIÊU	THỰC HIỆN NĂM 2016 (Đồng)
1	Vốn điều lệ	60.000.000.000
2	Vốn thực góp	60.000.000.000
3	Tổng doanh thu	261.245.182
4	Tổng chi phí	242.321.958
5	Lợi nhuận trước thuế	18.923.224

## II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

### CÔNG TY CỔ PHẦN PHÂN PHỐI HDE (HDE DISTRIBUTION)

STT	CHỈ TIÊU	THỰC HIỆN NĂM 2016 (Đồng)
1	Vốn điều lệ	50.000.000.000
2	Vốn thực góp	50.000.000.000
3	Tổng doanh thu	8.001.527.632
4	Tổng chi phí	7.980.518.365
5	Lợi nhuận trước thuế	21.009.267

### CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ GIỚI XE ĐIỆN (THEGIOIXEDIEN.,JSC)

STT	CHỈ TIÊU	THỰC HIỆN NĂM 2016 (Đồng)
1	Vốn điều lệ	30.000.000.000
2	Vốn thực góp	30.000.000.000
3	Tổng doanh thu	9.255.010.636
4	Tổng chi phí	9.239.038.220
5	Lợi nhuận trước thuế	15.972.416

### CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THỜI BẢO CHỨNG KHOÁN VIỆT NAM (VIETNAM SECURITIES TIMES INVEST JSC)

STT	CHỈ TIÊU	THỰC HIỆN NĂM 2016 (Đồng)
1	Vốn điều lệ	10.000.000.000
2	Vốn thực góp	8.500.000.000
3	Tổng doanh thu	89.042.410
4	Tổng chi phí	67.328.094
5	Lợi nhuận trước thuế	21.714.316

# TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

## 4. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH 2016

### a. Tình hình tài chính:

CHỈ TIÊU	Năm 2016 (triệu đồng)		Năm 2015 (triệu đồng)		% tăng/giảm (%)	
	Công ty mẹ	Hợp nhất	Công ty mẹ	Hợp nhất	Công ty mẹ	Hợp nhất
Vốn điều lệ	556.500	556.500	735.650	735.650	32,19%	32,19%
Tổng tài sản	799.403	864.957	888.062	946.204	11,09%	9,39%
Nợ phải trả	146.507	149.117	97.775	101.273	(33,26)%	(32,08)%
Vốn chủ sở hữu	652.896	715.840	790.287	844.931	21,04%	18,03%
Tài sản ngắn hạn	387.090	497.158	352.506	462.761	(8,93)%	(6,92)%
Tài sản cố định	8.454	40.732	7.283	54.200	(13,85)%	33,06%
Doanh thu thuần	307.781	310.779	166.209	177.617	(46,00)%	(42,85)%
Giá vốn hàng bán	222.191	223.718	147.669	156.689	(33,54)%	(29,96)%
Chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp	6.450	13.686	7.566	13.191	17,30%	(3,62)%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	113.658	108.568	60.464	60.781	(46,80)%	(44,02)%
Lợi nhuận khác	4.996	4.931	(4.243)	(4.345)	(184,93)%	(188,12)%
Lợi nhuận trước thuế	118.654	113.499	56.221	56.436	(52,62)%	(50,28)%
Lợi nhuận sau thuế	92.537	87.248	43.898	44.013	(52,56)%	(49,55)%
Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	-	87.047	-	43.904	-	(49,56)%
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	-	95,89%	-	83,79%	-	(12,62)%

### b. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu: (Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016)

CHỈ TIÊU	Đơn vị tính	Năm 2015		Năm 2016	
		Công ty mẹ	Hợp nhất	Công ty mẹ	Hợp nhất
<b>Chỉ tiêu khả năng thanh toán</b>					
+ Hệ số thanh toán nợ ngắn hạn: TSLĐ/Nợ ngắn hạn	Lần	4,16	5,22	4,34	5,49
+ Hệ số thanh toán nhanh (TSLĐ-Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn	Lần	4,16	5,17	3,36	4,51
<b>Chỉ tiêu cơ cấu vốn</b>					
+ Hệ số nợ/ Tổng tài sản	Lần	0,18	0,17	0,11	0,11
+ Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu		0,22	0,21	0,12	0,12
<b>Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>					
Vòng quay hàng tồn kho (Giá vốn hàng bán / Hàng tồn kho bình quân)	Vòng	6,17	5,70	3,68	3,61
+ Doanh thu thuần/ Tổng tài sản bình quân	Lần	0,50	0,45	0,20	0,20
<b>Chỉ tiêu khả năng sinh lời</b>					
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	30,07%	28,01%	26,41%	24,78%
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu	%	19,48%	16,03%	6,08%	5,64%
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản	%	14,97%	12,64%	5,20%	4,86%
+ Hệ số lợi nhuận từ HĐSXKD/doanh thu thuần	%	36,93%	34,93%	36,38%	34,22%

## II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

Hệ số về khả năng thanh toán ngắn hạn của TIG tăng do tốc độ tăng của tài sản ngắn hạn nhanh hơn nợ ngắn hạn, tuy nhiên do hàng tồn kho tăng cao, nên hệ số về khả năng thanh toán nhanh giảm nhẹ. Hệ số thanh toán ngắn hạn tăng từ 4,16 lần lên 4,34 lần (đối với Công ty mẹ), tăng từ 5,22 lần lên 5,49 lần (hợp nhất); Hệ số thanh toán nhanh giảm từ 4,16 lần xuống 3,36 lần (công ty mẹ); từ 5,17 lần xuống 4,51 lần (hợp nhất).

Hệ số nợ phải trả/tổng tài sản và nợ phải trả/vốn chủ sở hữu giảm từ 0,17 lần và 0,21 lần xuống còn 0,11 lần và 0,12 lần nguyên nhân là do nợ phải trả giảm, trong khi vốn chủ sở hữu Công ty tăng do trong năm Công ty phát hành thành công 12,35 triệu cổ phiếu riêng lẻ và 5,565 triệu cổ phiếu trả cổ tức năm 2015.

Hệ số vòng quay hàng tồn kho giảm từ 5,7 vòng xuống 3,6 vòng là do lượng hàng tồn kho trong năm tăng mạnh do

tiến độ bán hàng dự án Khu nhà vườn liền kề TIG Đại Mỗ bị chậm so với kế hoạch.

Hệ số doanh thu thuần/tổng tài sản và hầu hết các chỉ số về khả năng sinh lời năm 2016 đều giảm so với năm 2015 do doanh thu, lợi nhuận từ hoạt động sản xuất kinh doanh giảm. Nguyên nhân chính là do doanh thu, lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh bất động sản suy giảm do Công ty chưa có thêm dự án trọng điểm mới được mở bán. Như đã phân tích, các chỉ số này chưa phản ánh được thực chất tiềm năng sinh lời của TIG vì doanh thu nhiều dự án trọng điểm chưa được ghi nhận trong năm 2016; hoạt động kinh doanh thương mại, phân phối và bán lẻ của Công ty đang trong quá trình bắt đầu đầu tư, mở rộng, từng bước ổn định và có lợi nhuận.



TIG ĐẠI MỠ GREEN GARDEN





business &  
green

### III. BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

#### 1. ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH:

##### Về Doanh thu:

Năm 2016 TIG đạt tổng doanh thu hợp nhất là 231,52 tỷ đồng, bằng 65,17% so với năm 2015 và 39,92% chỉ tiêu kế hoạch đề ra. Doanh thu mảng đầu tư bất động sản đạt 55,31 tỷ đồng bằng 30,05% so với năm 2015 và chiếm 23,89% trong tổng doanh thu của Công ty. Doanh thu bán hàng mảng thương mại, năm 2016 đạt 122,31 tỷ đồng bằng 96,51% so với năm 2015 và chiếm 52,83% trong tổng doanh thu của Công ty. Nguyên nhân chính của việc kết quả kinh doanh giảm sút do việc TIG tập trung đầu tư hoàn thiện các dự án trọng điểm để đưa vào khai thác dịch vụ du lịch, nghỉ dưỡng, giải trí trong dài hạn (Vườn Vua resort & villas) hay hoàn thiện bàn giao nhà cho khách hàng (TIG Đại Mỗ Green Garden House), chưa triển khai hoạt động mở bán, cũng như việc khởi công các dự án chậm hơn so với kế hoạch dự kiến, cùng với độ trễ của các lĩnh vực ngành hàng gia dụng, xe điện... Bên cạnh đó, những khó khăn về thị trường như sự cạnh tranh của nhiều dự án bất động sản quy mô lớn, được phát triển bởi các chủ đầu tư lớn với năng lực tài chính mạnh, các dự án ra hàng ào ạt, khách hàng ngày càng khó tính và nhiều lựa chọn, giá BĐS thực tế giảm trong khi giá vốn ngày càng cao, biên lợi nhuận ngày càng thấp... Thị trường hàng gia dụng rất nhiều tiềm năng và dư địa phát triển tuy nhiên nhãn hàng Hyundai của TIG phát triển vừa mới đi vào thị trường chưa được 1 năm... Những khó khăn đó là những yếu tố tác động làm doanh thu và lợi nhuận năm 2016 giảm sút và không hoàn thành kế hoạch đề ra.

##### Về lợi nhuận:

Về lợi nhuận, năm 2016 lợi nhuận trước thuế công ty mẹ và hợp nhất lần lượt đạt 56,22 tỷ đồng và 56,44 tỷ đồng, bằng 47,38% và 49,72% so với năm 2015. Lợi nhuận trước thuế/vốn điều lệ bình quân hợp nhất đạt 8,86%; Lợi nhuận trước thuế/vốn điều lệ bình quân Công ty mẹ đạt 8,83%; Tỷ lệ hoàn thành kế hoạch lợi nhuận năm 2016 đề ra lần lượt là 41,65% (đối với lợi nhuận công ty Mẹ), và 35,27% (đối với lợi nhuận hợp nhất). Lợi nhuận năm 2016 giảm có nguyên nhân chính từ lợi nhuận kinh doanh bất động sản giảm mạnh. Bên cạnh đó lợi nhuận từ mảng hàng gia dụng và xe điện chưa cao do đang trong giai đoạn đầu phát triển thị trường, chi phí quảng cáo khuyến mại cao, tuy nhiên đây là lĩnh vực kinh doanh cơ bản, bền vững và cũng đã bắt đầu có hiệu quả, ổn định và tăng trưởng. Kế hoạch và lợi nhuận được xây dựng với giả định là kế hoạch phát hành 500 tỷ đồng trái phiếu năm 2016 để đầu tư cho các dự án bất động sản thành công. Tuy nhiên, do Công ty cũng chưa thực hiện kế hoạch phát hành trái phiếu làm ảnh hưởng khá nhiều đến kế hoạch đầu tư kinh doanh và trực tiếp là chỉ tiêu lợi nhuận đạt thấp;

##### Về Chi phí:

Năm 2016 tiếp tục là năm mà TIG tăng cường quản trị chi phí, giá vốn và xây dựng cấu trúc tài chính chặt chẽ, khoa học; hướng đến các chuẩn mực phát triển bền vững về tài chính doanh nghiệp. Chi phí quản lý, chi phí kinh doanh và chi phí tài chính đều được tiết giảm, các chỉ số tài chính được duy trì ở mức an toàn, ổn định.

# BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

## 2. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

CHỈ TIÊU	Năm 2015 (triệu đồng)		Năm 2016 (triệu đồng)		Tăng giảm (%)	
	Công ty mẹ	Hợp nhất	Công ty mẹ	Hợp nhất	Công ty mẹ	Hợp nhất
<b>TỔNG TÀI SẢN</b>	<b>799.403</b>	<b>864.957</b>	<b>888.062</b>	<b>946.204</b>	<b>11,09%</b>	<b>9,39%</b>
<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>387.090</b>	<b>497.158</b>	<b>352.506</b>	<b>462.761</b>	<b>(8,93)%</b>	<b>(6,92)%</b>
Tiền và các khoản tương đương tiền	233.297	240.689	65.017	71.821	(72,13)%	(70,16)%
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	8.000	8.000	-	-	-	-
Các khoản phải thu ngắn hạn	145.238	239.986	206.037	301.630	41,86%	25,69%
Hàng tồn kho	401	4.347	79.919	82.577	19.829,93%	1.799,63%
Tài sản ngắn hạn khác	154.567	4.136	1.533	6.733	(99,01)%	62,79%
<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>412.313</b>	<b>367.799</b>	<b>535.556</b>	<b>483.443</b>	<b>29,89%</b>	<b>31,44%</b>
Các khoản phải thu dài hạn	97.695	130.975	218.488	213.046	123,64%	62,66%
Tài sản cố định	8.454	40.732	7.283	54.200	(13,85)%	33,06%
Tài sản dở dang dài hạn	25.013	45.376	25.500	48.464	1,95%	6,81%
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	279.498	109.464	284.098	149.810	1,65%	36,86%
Tài sản dài hạn khác	1.654	41.251	187	17.923	(88,69)%	(56,55)%
<b>TỔNG NGUỒN VỐN</b>	<b>799.403</b>	<b>864.957</b>	<b>888.062</b>	<b>946.204</b>	<b>11,09%</b>	<b>9,39%</b>
Nợ ngắn hạn	93.021	95.320	81.238	84.216	(12,67)%	(11,65)%
Nợ dài hạn	53.485	53.797	16.537	17.057	(69,08)%	(68,29)%
Vốn chủ sở hữu	652.896	715.840	790.287	844.931	21,04%	18,03%
Lợi ích cổ đông thiểu số	-	66.126	-	61.580	-	(6,87)%

### a. Tình hình tài sản:

Theo Báo cáo tài chính hợp nhất, năm 2016, Tổng tài sản của toàn Tập đoàn tăng, bằng 109,39% so với năm 2015, trong đó:

Tài sản ngắn hạn giảm 6,92% là do trong năm Công ty đẩy mạnh hoạt động phân phối, thương mại nên cần sử dụng luồng tiền quay vòng lớn nên lượng tiền gửi của Công ty tại ngân hàng giảm, tiền và các khoản tương đương tiền năm 2016 giảm 70,16% so với năm 2015. Hàng tồn kho tăng 1.799,63% là do việc TIG tập trung hoàn thiện hệ thống biệt thự nghỉ dưỡng Vườn Vua resort & villas và chưa tiến hành mở bán, đồng thời TIG cũng chưa mở bán đợt cuối dự án TIG Đại Mỗ Green Garden House và tiếp tục mua lại một số sản phẩm có giá tốt của các nhà đầu tư khó khăn tài chính, chờ thời điểm thuận lợi và đường quy hoạch đi qua dự án sắp được triển khai sẽ tiến hành mở bán đợt cuối. Trả trước cho người bán ngắn hạn tăng 50,21 tỷ đồng (tương đương 44,82%) chủ yếu bao gồm các khoản tạm ứng cho các nhà thầu xây dựng.

Tài sản dài hạn tăng 31,44% là do trong năm Công ty tiếp tục đẩy mạnh thực hiện các hoạt động ủy thác đầu tư, đầu tư xây dựng khu biệt thự cho thuê, để bán tại Dự án khu sinh thái, nghỉ dưỡng Vườn Vua và đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết để phát triển mảng thương mại, phân phối hàng điện, điện tử gia dụng Hyundai, kéo theo các khoản phải thu dài hạn khác, bất động sản đầu tư, tài sản dở dang dài hạn và các khoản đầu tư tài chính dài hạn tăng.

## III. BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

### b. Tình hình nợ phải trả:

Cuối năm 2016 nợ ngắn hạn của TIG giảm 11,65% so với năm 2015, nợ ngắn hạn của Công ty chủ yếu là phải trả người bán, thuế và các khoản phải nộp nhà nước, tiền quyền sử dụng đất phải trả. Tất cả khoản nợ ngắn hạn của TIG đều có lãi phải trả thấp hoặc không trả lãi.

Khoản nợ dài hạn giảm mạnh từ 53,79 tỷ đồng đầu năm 2016 xuống còn 17,06 tỷ đồng cuối năm 2016, chủ yếu là do số tiền quyền sử dụng đất phải trả trong năm giảm. Hiện TIG không có các khoản nợ phải trả xấu nào.

Hệ số nợ phải trả trên vốn chủ sở hữu và hệ số nợ trên tổng tài sản luôn duy trì ở mức thấp và có xu hướng giảm, hệ số nợ trên vốn chủ sở hữu và hệ số nợ trên tổng tài sản năm 2016 lần lượt là 11,98% (năm 2015 là 20,83%), và 10,70% (năm 2015 là 17,24%). Với tính chất nợ vay ngân hàng thấp, không có nợ vay dài hạn, chủ yếu là nợ vay ngắn hạn, người mua trả tiền trước, vốn huy động khác không trả lãi, không bị sức ép trả nợ đến hạn. Do vậy, 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.

## 3. TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, TÌNH HÌNH THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN:

### Mảng bất động sản:

Năm 2016, TIG chủ yếu tập trung đầu tư xây dựng và hoàn thiện hai dự án Vườn Vua resort & villas và TIG Đại Mỗ Green Garden.

Dự án Vườn Vua resort & villas hiện đã phát triển được gần 150 phòng nghỉ, villas tiêu chuẩn 3\* - 5\* và đầy đủ các công trình dịch vụ tiện ích phục vụ. Hiện dự án đang khai thác dịch vụ du lịch, nghỉ dưỡng, giải trí, sự kiện... bốn mùa, tỷ lệ lấp đầy phòng đạt trên 75% cùng với tiềm năng khai thác dịch vụ du lịch giải trí, sự kiện... khả quan. Tổng giá trị đầu tư cho dự án Vườn Vua resort & villas năm 2016 là 60,4 tỷ đồng, lũy kế đạt 161,5 tỷ đồng.

Dự án TIG Đại Mỗ Green Garden đã được đầu tư hoàn thiện gần 70% số biệt thự, nhà vườn liền kề, dẫn bàn giao cho khách hàng. Năm qua TIG cũng đã đầu tư mua lại một số sản phẩm của nhà đầu tư với giá tốt, chuẩn bị chờ cơ hội thị trường tốt hơn và tuyến đường quy hoạch qua dự án triển khai sẽ chào bán ra thị trường đợt cuối. Tổng mức đầu tư gián tiếp cho dự án TIG Đại Mỗ Green garden năm 2016 là 46,6 tỷ đồng, lũy kế đạt khoảng 165 tỷ đồng.

Đối với các dự án khác, năm 2016 TIG chủ yếu tiếp tục hoàn thiện công tác chuẩn bị đầu tư, thu xếp tài chính và sẽ triển khai trong thời gian tới khi điều kiện thuận lợi.

### Mảng thương mại:

Năm 2016 TIG đã đầu tư trực tiếp và thông qua các công ty thành viên, công ty liên kết (HDE và Hyundai Viet Nam Electronics & Appliances) đầu tư phát triển được gần 100 mã hàng điện tử gia dụng nhãn hàng Hyundai/HDE ra thị trường, bước đầu đã phát triển được hơn 500 nhà phân phối, đại lý trên cả nước. Nhãn hàng gia dụng Hyundai/HDE đã được thị trường đón nhận và tiêu thụ với phản ứng tích cực, tạo tiền đề cho kế hoạch hơn 200 tỷ đồng doanh thu để ra cho ngành hàng gia dụng trong năm 2017.

Mảng xe điện với hệ thống chuỗi cửa hàng thegioixedien.vn đã phát triển được 10 điểm bán tại các tỉnh thành Miền Bắc và Miền Trung.

Năm 2016 TIG đã đầu tư 30 tỷ đồng vào Công ty Cổ phần phân phối HDE, để nâng tỷ lệ sở hữu từ 0% lên 50%;

# BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

## 4. NHỮNG CẢI TIẾN VỀ CƠ CẤU TỔ CHỨC, CHÍNH SÁCH, QUẢN LÝ:

Trong năm 2016, TIG tiếp tục có những cải tiến hiệu quả và năng động trong cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý doanh nghiệp, nhanh nhạy trong hoạt động kinh doanh, góp phần giúp Công ty có bước tăng trưởng tích cực. Cụ thể:

### \* Trong quản trị điều hành:

Năm 2016 TIG tiếp tục có những cải tiến mạnh mẽ trong công tác quản trị điều hành, chính sách quản lý, đặc biệt tập trung vào công tác quản lý các hệ thống kinh doanh và quản lý tài chính. Với đặc thù hoạt động kinh doanh năm 2017 bắt đầu phát triển ở diện rộng với 3 mảng chính là dịch vụ du lịch, nghỉ dưỡng, hệ thống phân phối hàng gia dụng toàn quốc và hệ thống chuỗi bán lẻ xe điện trải dài trên nhiều tỉnh thành, bên cạnh việc thiết lập bộ máy kiểm soát nội bộ và nhân sự quản lý chuyên trách tại Tập đoàn và các cơ sở kinh doanh chính, TIG đã ứng dụng CNTT để thiết lập hệ thống tổ chức hệ thống quản lý, vận hành, giám sát từ xa với phương thức kết hợp giữa việc lắp đặt hệ thống camera, phần mềm quản lý tại điểm kinh doanh và kết nối với hệ thống máy chủ trung tâm tại Tập đoàn ở Hà Nội. Qua đó thực hiện công tác quản lý online nên việc quản lý vận hành hệ thống luôn đảm bảo tính chính xác, tập trung, sâu sát và kịp thời, đảm bảo an toàn và hiệu quả cao, tiết giảm được nhiều chi phí quản lý trong hoạt động.

### \* Trong hoạt động kinh doanh, đầu tư phát triển dự án:

Năm 2016 TIG tiếp tục có nhiều cải tiến, sáng kiến, giải pháp linh hoạt và ứng biến nhanh nhạy trong chiến lược kinh doanh, trong đầu tư xây dựng và phát triển dự án. Trong đó nổi bật là điều chỉnh quy hoạch, giải pháp đầu tư các dự án như Vườn Vua resort & villas, TIG Dai Mo Green Garden House... theo hướng phù hợp với thực tế nhu cầu thị trường cũng như có rất nhiều giải pháp cải tiến về phương án kiến trúc, giải pháp thi công, máy móc nhân công,... cũng như giải pháp sử dụng vật liệu nguồn gốc thiên nhiên tại địa phương một cách khéo léo, qua đó giúp các dự án của TIG vừa có giá vốn đầu tư thấp, vừa giữ được tính văn hóa cao và thân thiện với môi trường.

Trong hoạt động phân phối hàng gia dụng, TIG đặc biệt

chú trọng tới chất lượng sản phẩm, hình thức mẫu mã và đặc biệt là chủng loại sản phẩm ngành hàng, tập trung nghiên cứu các mẫu hàng, ngành hàng có sức tiêu thụ nhất và tâm lý người tiêu dùng để điều chỉnh việc đặt hàng, lựa chọn sản phẩm nhập khẩu/lắp ráp và phân phối phù hợp nhất. Đặc biệt, TIG trong hoạt động phát triển hệ thống phân phối, TIG đang áp dụng nhiều chính sách nhà phân phối rất linh hoạt và hấp dẫn như tỷ lệ hoa hồng lũy tiến, chương trình phối hợp với ngân hàng hỗ trợ tài chính mua xe tải chở hàng cho nhà phân phối..., giúp kích thích sự phát triển nhanh của hệ thống nhà phân phối, đại lý và dù mới tham gia thị trường nhưng các sản phẩm gia dụng Hyundai đang nhanh chóng phủ thị trường toàn quốc.

Trong hoạt động phát triển chuỗi siêu thị xe điện, TIG đã nghiên cứu phát triển hệ thống phân phối bán lẻ xe điện theo mô hình chuỗi siêu thị với đặc trưng ưu việt so với thị trường hiện nay đó là xây dựng một thương hiệu hệ thống bán lẻ chuyên nghiệp, chủng loại sản phẩm phong phú với đầy đủ tất cả các sản phẩm đang được thị trường yêu thích, hàng hóa đầy đủ pháp lý nguồn gốc xuất xứ, chế độ sau bán hàng chuyên nghiệp và áp dụng các phương tiện truyền thông hiện đại như bán hàng online, marketing online.

### \* Trong quản lý tài chính doanh nghiệp:

Năm 2016 TIG tiếp tục 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, ứng dụng CNTT, ứng dụng nhiều phần mềm quản lý, soát chi phí tốt, quản trị dòng tiền chặt chẽ và hiệu quả. TIG tiếp tục giảm tối đa các khoản vay ngắn hạn, vay tín dụng trả lãi, thường xuyên tái cấu trúc các khoản nợ để giảm thiểu tối đa mức lãi suất, chuyển tối đa các khoản vay ngắn hạn sang dài hạn. Qua đó đã giúp TIG luôn có hệ thống tài chính an toàn, ổn định và năng lực tài chính ngày càng nâng cao.

## III. BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

## 5. CÁC HOẠT ĐỘNG XÃ HỘI, VÌ CỘNG ĐỒNG, VÌ MÔI TRƯỜNG:

**TIG đã xác định trong chiến lược phát triển, quản trị điều hành và ngay trong lĩnh vực ngành nghề hoạt động chính là tập trung hướng tới mục tiêu vì sự phát triển bền vững của doanh nghiệp, phát triển bền vững của xã hội, cộng đồng và môi trường.**

Tổ chức các hoạt động xã hội từ thiện, cứu trợ đồng bào các vùng lũ lụt, thiên tai, tặng quà cho người nghèo, người tàn tật... là một nét đẹp truyền thống trong nhiều năm qua của TIG. Trong năm 2016 TIG đã tổ chức các hoạt động từ thiện, xã hội:

- Tặng quà Trung thu cho trẻ em nghèo, trẻ em tàn tật các xã Trung Thịnh, Đồng Luận, Trung Nghĩa huyện Thanh Thủy, tỉnh Phú Thọ nhân dịp Tết Trung thu 2016;
- Tặng quà Tết cho 300 hộ nghèo, hộ gia đình chính sách tại 3 xã nói trên của huyện Thanh Thủy nhân dịp Tết Nguyên đán Đinh Dậu;
- Ủng hộ 20 triệu đồng cho Hội đồng hương 7X Hà Tĩnh để giúp đỡ đồng bào Hà Tĩnh bị lũ lụt;
- Ủng hộ hơn 300 triệu kinh phí cải tạo Miếu Hai cô thuộc di tích Đền Lãng Sương, Trung Nghĩa, Thanh Thủy, Phú Thọ;
- Ủng hộ 100 triệu đồng cho Quỹ người nghèo TP. Hà Nội;
- Ủng hộ 30 triệu đồng cho Quỹ vì người nghèo tỉnh Phú Thọ;
- Ủng hộ 30 triệu đồng cho Đồng bào miền Trung lũ lụt;
- Tặng 100 suất quà Tết cho các bệnh nhi nghèo tại bệnh viện Nhi Trung Ương trong dịp Tết Đinh Dậu 2017.

**Yếu tố con người, môi trường cũng luôn được TIG chú trọng và quan tâm đặc biệt trong quá trình hoạt động của mình:**

• TIG đã đảm bảo đời sống, việc làm, cải thiện thu nhập, nâng cao đời sống vật chất, tinh thần và phát triển nghề nghiệp cho hàng trăm gia đình CBCNV cũng như tạo thêm được hàng nghìn công ăn việc làm mới, góp phần phát triển đời sống kinh tế xã hội cho các địa phương nơi phát triển các dự án, các hệ thống kinh doanh.

• Đầu tư bảo tồn, phát triển hệ sinh thái tự nhiên và xây dựng hệ thống các công trình du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, công viên giải trí theo các tiêu chuẩn bảo vệ môi trường cao nhất tại dự án Vườn Vua resort & villas, đóng góp tích cực cho phát triển kinh tế xã hội, môi trường và phát triển cộng đồng tại địa phương;

• Tổ chức nghiên cứu phát triển và nhập khẩu phân phối các sản phẩm điện, điện lạnh, điện tử gia dụng nhãn hiệu Hyundai sử dụng công nghệ mới, đạt các tiêu chuẩn quốc tế về an toàn, bảo vệ môi trường, nâng cao chất lượng cuộc sống. Hệ thống sản phẩm gia dụng Hyundai do TIG phát

triển với gần 100 mã hàng đều đảm bảo các tiêu chuẩn an toàn, bảo vệ môi trường, trong đó có nhiều sản phẩm giúp nâng cao chất lượng nước, không khí, thực phẩm cho cuộc sống như máy lọc nước, cây nước, máy lọc không khí, điều hòa không khí, các dụng cụ nhà bếp như bếp từ, nồi cơm...

• Thường xuyên tổ chức các chương trình truyền thông, quảng bá xúc tiến nhu cầu sử dụng xe đạp điện/xe máy điện thay thế dần cho việc sử dụng phương tiện giao thông chạy bằng nhiên liệu, góp phần hạn chế ô nhiễm, bảo vệ môi trường với gần 20 chương trình truyền thông trong năm qua.

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.

# BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

## 6. CHỈ TIÊU KẾ HOẠCH SXKD NĂM 2017 VÀ KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN TRONG TƯƠNG LAI:

### Các chỉ tiêu kế hoạch hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2017

STT	CHỈ TIÊU	Thực hiện năm 2016 (Đơn vị tính: Triệu đồng)		Kế hoạch năm 2017 (Đơn vị tính: Triệu đồng)	
		Công ty mẹ	Hợp nhất	Công ty mẹ	Hợp nhất
1	Vốn điều lệ	735.650	735.650	772.432	772.432
2	Vốn điều lệ bình quân (*)	636.783	636.783	743.824	743.824
3	Tổng doanh thu	216.303	231.517	450.000	550.500
4	Tổng chi phí	160.081	175.086	345.000	425.500
5	Lợi nhuận trước thuế	56.222	56.431	105.000	125.000
6	Tỷ suất lợi nhuận trước thuế/Vốn điều lệ	7,64%	7,67%	13,59%	16,18%
7	Tỷ suất lợi nhuận trước thuế trên vốn điều lệ bình quân	8,83%	8,86%	14,12%	16,81%
8	Tỷ lệ chi trả cổ tức dự kiến	-	5%	-	10% - 12%

### Kế hoạch phát triển trong tương lai:

Trong những năm tới, Hội đồng Quản trị đã cùng Ban Tổng giám đốc xây dựng những kế hoạch phát triển với các mục tiêu cụ thể để phấn đấu đưa TIG vươn tầm, phát triển nhanh và bền vững. Kế hoạch phát triển được Hội đồng Quản trị trình bày trong Báo cáo của HĐQT tại ĐHCĐ thường niên 2017. Ban Tổng giám đốc xác định tập trung mọi nguồn lực, quyết liệt triển khai thực hiện thành công các kế hoạch, định hướng và các mục tiêu phát triển mà ĐHCĐ và HĐQT giao phó.

### Giải trình của Ban Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán:

Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam (AVA) đã chấp nhận toàn bộ Báo cáo tài chính Công ty Mẹ và Báo cáo tài chính Hợp nhất năm 2016 của TIG.

## III. BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC





Leaders & \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ growth

#### IV. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

##### 1. ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

###### \* Về quản trị Công ty

Năm 2016, 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 giải quyết xử lý các khó khăn, vướng mắc trong hoạt động của Công ty, trong 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 minh bạch và năng động đã giúp cho TIG tạo dựng nền tảng tài chính lành mạnh và vững chắc, tạo được sức bật và cơ hội phát triển cho những năm tới.

###### \* Về kết quả hoạt động SXKD:

Năm 2016 là năm bản lề trong chiến lược đưa công ty trở thành một doanh nghiệp kinh doanh cơ bản với những lĩnh vực thiết yếu cho cuộc sống, đưa doanh nghiệp phát triển theo hướng bền vững. Do là những năm đầu phát triển các lĩnh vực mới, nên kết quả kinh doanh chưa đạt được như mong đợi, song TIG đã chính thức xây dựng được nền tảng tiềm năng và sức bật lớn cho lộ trình phát triển nhanh và bền vững trong giai đoạn tới.

Tuy nhiên, để thực sự có bước chuyển mình, vươn lên tầm cao mới trong năm 2017 và những năm tới, với chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh cũng như mục tiêu tăng trưởng đột phá cả về quy mô lẫn chất lượng doanh nghiệp như kế hoạch đã đề ra, tập thể TIG cần phải tiếp tục hết sức nỗ lực, tập trung toàn bộ trí tuệ, huy động mọi nguồn lực, năng động sáng tạo, và tranh thủ sự ủng hộ, đồng lòng của các cổ đông để đưa Tập đoàn đạt được mục tiêu lớn, vượt lên tăng trưởng nhanh và bền vững.

###### \* Về tài chính doanh nghiệp:

Năm 2016 TIG tiếp tục duy trì và phát huy các chuẩn mực quản trị tài chính doanh nghiệp đã mang lại sự ổn định và lành mạnh cho hệ thống tài chính thời gian qua. 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, tạo sức sống cho doanh nghiệp đẩy mạnh các hoạt động đầu tư phát triển dự án. Các chỉ tiêu về sức khỏe tài chính, giá trị tài sản, hệ số nợ, khả năng thanh khoản nhanh... đều ở mức lành mạnh và tăng trưởng tích cực. Năm 2017 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 lớn đã đề ra.

# ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY



Phối cảnh ThangLong Royal - TIG tower

## IV. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

### 2. CÁC KẾ HOẠCH, ĐỊNH HƯỚNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ :

Năm 2017 và những năm tới, chúng ta tiếp tục xác định hành trình của TIG là hướng tới sự phát triển bền vững; Đẩy mạnh nâng cao chất lượng và hiệu quả trong kinh doanh, hiện thực hóa cải thiện các chỉ tiêu doanh thu, lợi nhuận và dòng tiền; Hướng tới là một cổ phiếu cơ bản của một doanh nghiệp kinh doanh cơ bản. Chúng ta phải đánh giá sát diễn biến thị trường và lường trước được những nguy cơ, thách thức cũng như những cơ hội mà TIG có thể nắm bắt. Với thực tế thị trường đang dịch chuyển theo xu hướng ngày càng đòi hỏi cao về uy tín, chất lượng, giá cả cạnh tranh cũng như sự đổi mới sáng tạo, đầu tư quy mô bài bản..., nên chiến lược đầu tư cũng như mọi sản phẩm dịch vụ của TIG sẽ phải hết sức hợp lý, phù hợp cao với thị trường để có thể cạnh tranh và phát triển. Định hướng phát triển của chúng ta cần tập trung vào các mục tiêu sau:

#### \* Về mảng bất động sản:

- Dự án Vườn Vua resort & villas: Xác định đây là một trong những dự án trọng điểm, đáp ứng được cả 2 mục tiêu đầu tư của TIG là vừa tạo nguồn thu ngắn hạn từ bán BĐS nghỉ dưỡng, hiện thực hóa lợi nhuận và tạo nguồn thu dài hạn từ dịch vụ du lịch, nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí. Trong năm 2017 đặt mục tiêu hoàn chỉnh tất cả các công trình dịch vụ phục vụ khu resort, vận hành khai thác khu công viên vui chơi giải trí ngoài trời, nâng lượng phòng nghỉ lên 200 - 250 phòng và khai thác hiệu quả tối đa công suất, đưa dự án trở thành một trong những dự án du lịch, nghỉ dưỡng, giải trí hấp dẫn hàng đầu khu vực vùng ven Hà Nội.
- Dự án TIG Đại Mỗ Green Garden House: Bàn giao các lô nhà cho khách hàng và tiến hành bán hàng đợt cuối (bao gồm nguồn hàng thu mua lại trên thị trường) khi có thông tin thị trường thuận lợi và tuyến đường đi qua dự án được nhà nước thực hiện.
- Dự án Khu nhà ở lô 8.1 Mỹ Đình: Phối hợp với đối tác đầu tư xử lý dứt điểm các thủ tục đất đai và vướng mắc trong hợp tác, chuẩn bị đầu tư để phấn đấu khởi công trong năm 2017.
- Dự án tổ hợp ThangLong Royal Plaza - TIG tower: Phấn đấu hoàn tất thủ tục chuẩn bị đầu tư (điều chỉnh bổ sung chức năng nếu có thể) để khởi công đoạn 1 trong năm 2017.
- Dự án Vantri Ecoland (VietArt Land): Tiếp tục hoàn thiện các thủ tục chuẩn bị đầu tư và triển khai phát triển dự án gói đầu trong những năm tới.
- Bên cạnh đó TIG sẽ tiếp tục xúc tiến phát triển một số dự án mới, tích lũy bổ sung quỹ đất bằng việc mở rộng các dự án hiện có và sở hữu thêm một số dự án mới nhằm tạo nguồn lực phát triển trong 5 - 10 năm tới.

#### \* Về mảng phân phối, bán lẻ:

- Về lĩnh vực hàng gia dụng:

Đầu tư đẩy mạnh, chuyên nghiệp hóa về quy mô và chiều sâu, đa dạng hóa sản phẩm, tận dụng ưu thế thương hiệu Hyundai và năng lực sản xuất của các nhà cung cấp OEM hàng đầu để xây dựng phát triển những mã hàng có khả năng cạnh tranh trên thị trường hàng gia dụng, dẫn phủ thị trường cả nước và cạnh tranh thị phần các sản phẩm gia dụng cơ bản và thiết yếu; đi đầu phát triển các sản phẩm mới, công nghệ cao phục vụ những xu hướng tiêu dùng mới của thị trường Việt Nam với mục tiêu dẫn đầu những thị trường ngách trong ngành hàng gia dụng. Cụ thể sẽ đẩy nhanh độ phủ thị trường các sản phẩm hiện có là các sản phẩm nhà bếp, sản phẩm lọc nước, năng lượng, điện lạnh,... (nồi cơm, bếp từ, ấm đun, lò nướng, cây nước, máy lọc nước, máy sưởi, quạt điều hòa, điều hòa không khí, máy lọc không khí...); Mở rộng phát triển các sản phẩm mới về điện lạnh, thiết bị điện gia dụng, dân dụng,... Tiếp tục chiến lược phát triển thương hiệu theo hướng sở hữu thương hiệu, thương quyền nhãn Hyundai Electronics và phát triển song song thương hiệu HDE; Phấn đấu trong giai đoạn 2018 - 2020 sẽ có được thị phần top 3 thị trường ngành hàng gia dụng và mở rộng thị trường xuất khẩu sang các nước trong khu vực;

- Về lĩnh vực xe điện:

Tiếp tục phát triển hệ thống siêu thị xe điện thegioixedi-en.vn ra các tỉnh, thành toàn quốc, triển khai hệ thống phân phối, bán lẻ và dịch vụ các sản phẩm xe điện (xe đạp điện, xe máy điện...) theo mô hình chuỗi bán lẻ và cung cấp dịch vụ trọn gói, chuyên nghiệp, hướng tới mục tiêu là hệ thống bán lẻ xe điện hàng đầu từ năm 2018.

Cùng với việc tiếp tục hoàn thiện công tác quản trị điều hành, phát triển nhân lực và xây dựng hình ảnh thương hiệu uy tín, minh bạch, TIG xác định năm 2017 sẽ là năm phát triển bền vững và tăng trưởng ổn định, tạo dựng nền tảng kinh doanh cơ bản từ đó nâng cao giá trị doanh nghiệp, giá trị cổ phiếu TIG.

Các định hướng mục tiêu cụ thể tham khảo thêm mục "định hướng phát triển Công ty" tại mục 4, phần I Báo cáo Thường niên 2016



trustful &  
transparent

## V. QUẢN TRỊ CÔNG TY

### 1. TỔNG QUAN VỀ QUẢN TRỊ TẠI TIG

Quản trị công ty là nội dung quan trọng hàng đầu trong định hướng chiến lược phát triển của TIG, là yếu tố cốt lõi để đảm bảo tăng trưởng hiệu quả, phát triển bền vững trong dài hạn. Trên cơ sở tuân thủ quy định của pháp luật Việt Nam kết hợp với việc vận dụng các thông lệ quốc tế về quản trị công ty, TIG đã ban hành hệ thống các quy chế quản lý nội bộ, tối ưu hóa các công cụ quản trị nhằm điều

hành Tập đoàn một cách chuyên nghiệp, minh bạch và hiệu quả, tuân theo những nguyên tắc quản trị tốt nhất nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động, góp phần đảm bảo lợi ích của các cổ đông cũng như cân bằng hài hòa quyền lợi của các bên liên quan bao gồm khách hàng, đối tác, người lao động và cộng đồng.

#### Giá trị cốt lõi

Mô hình quản trị công ty của TIG được thực hiện dựa trên những giá trị cốt lõi sau: HIỆU QUẢ - CÔNG BẰNG – MINH BẠCH - TRÁCH NHIỆM - BỀN VỮNG.

#### Mô hình quản trị tig năm 2016

*(Thông tin chi tiết xem tại Chương Thông tin doanh nghiệp – Mục Mô hình quản trị)*

Mô hình quản trị doanh nghiệp của TIG bao gồm các tầng quản trị theo thông lệ quốc tế. Trong quá trình triển khai áp dụng mô hình quản trị doanh nghiệp, Tập đoàn thường xuyên rà soát tính hiệu quả trong việc vận hành mô hình quản trị doanh nghiệp nhằm đưa ra những điều chỉnh phù hợp với thực tiễn hoạt động kinh doanh của Tập đoàn và các đơn vị thành viên.

\* **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 một số 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, hoạt động phụ thuộc tập đoàn. 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 ... với mô hình hoạt động độc lập. 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. 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 thể mạnh và chuyên môn của từng đơn vị. Tùy diễn biến thị trường từng giai đoạn cụ thể, HĐQT TIG sẽ điều chỉnh phương thức quản trị này cho phù hợp.

\* **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 kiêm 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 mỗi 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.

# QUẢN TRỊ CÔNG TY

## Cơ cấu quản trị của TIG bao gồm:

### Đại hội đồng cổ đông

Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) là cơ quan có quyền lực cao nhất của Tập đoàn, Đại hội đồng cổ đông quyết định tổ chức và giải thể Tập đoàn, quyết định định hướng phát triển của Tập đoàn, bổ nhiệm, miễn nhiệm thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát và các quyền khác theo quy định của pháp luật.

### Hội đồng quản trị

Hội đồng quản trị (HĐQT) do Đại hội đồng cổ đông bầu ra và là cơ quan quản trị cao nhất của Tập đoàn, có đầy đủ quyền hạn để thay mặt ĐHCĐ quyết định các vấn đề liên quan đến mục tiêu và lợi ích của Tập đoàn, ngoại trừ các vấn đề thuộc quyền hạn của ĐHCĐ. HĐQT của Tập đoàn có 5 thành viên, trong đó có 01 thành viên độc lập, 02 thành viên không điều hành bảo đảm tính minh bạch và theo đúng quy định hiện hành về quản trị công ty áp dụng đối với Công ty đại chúng, Công ty niêm yết trên sàn chứng khoán.

### Ban kiểm soát

Ban kiểm soát là tổ chức thay mặt cổ đông để giám sát mọi hoạt động kinh doanh, quản trị và điều hành của Tập đoàn. Ban Kiểm soát do Đại hội đồng cổ đông bầu ra, hoạt động độc lập với Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát.

### Ban Giám đốc

Ban Giám đốc bao gồm Tổng Giám đốc và 03 Phó Tổng Giám đốc do Hội đồng quản trị quyết định bổ nhiệm, miễn nhiệm. Ban Giám đốc tổ chức thực hiện nhiệm vụ kinh doanh của Tập đoàn. Tổng Giám đốc là người đại diện theo pháp luật của Tập đoàn và là người điều hành cao nhất mọi hoạt động kinh doanh hàng ngày.

### Ban Thư ký

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 bộ phận/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 dự án và quản lý kỹ thuật dự án sau đầu tư. Ban Quản lý các dự án được tổ chức thành các bộ phận: Kinh tế xây dựng, tư vấn thiết kế, quản lý giám sát và xây lắp để đảm nhiệm các nhiệm vụ cơ bản của một dự án đầu tư xây dựng.

## V. QUẢN TRỊ CÔNG TY

### Khối Kinh doanh BĐS

Khối Kinh doanh BĐS bao gồm các phòng/ban/bộ phận kinh doanh và Sàn giao dịch bất động sản, có nhiệm vụ triển khai công tác kinh doanh bán hàng và hoàn thiện các thủ tục hậu bán hàng cho khách hàng, tổ chức quản lý, khai thác, kinh doanh các dự án BĐS để bán, cho thuê, du lịch dịch vụ, vui chơi giải trí, thể thao...sau khi các dự án hoàn thành đi vào hoạt động.

### Khối Thương mại - Du lịch

Khối Thương mại bao gồm các phòng/ban/bộ phận/công ty thành viên có nhiệm vụ tổ chức triển khai các hoạt động nhập khẩu, lắp ráp, tổ chức các kênh phân phối để phân phối các sản phẩm hàng gia dụng thương hiệu Hyundai; Tổ chức xây dựng, phát triển và quản lý vận hành hệ thống chuỗi siêu thị xe điện thegioixedien.vn... và kinh doanh cung cấp VLXD cho các công trình, nhà thầu xây dựng... Nhận sự chủ chốt của khối thương mại cũng là nhân sự điều hành của các công ty thành viên liên quan như Công ty TNHH Điện tử và hàng gia dụng Hyundai Việt Nam, Công ty CP Thế giới xe điện.

### Khối Đầu tư - Dịch vụ 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. Đồng thời khối này cũng là bộ vận hành chi nhánh Hà Nội - CTCK VICS do TIG và VICS hợp tác kinh doanh. 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 Truyền thông & CNTT

Khối Truyền thông & CNTT bao gồm bộ phận và đơn vị thành viên có nhiệm vụ xây dựng và thực hiện các dự án/sản phẩm truyền thông số, báo điện tử và thương mại điện tử phục vụ hoạt động kinh doanh online cũng như quảng bá thương hiệu Tập đoàn, 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 hệ thống máy chủ, các phần mềm CNTT, báo điện tử tbck.vn, website của tập đoàn và các đơn vị thành viên.

### Khối các Công ty thành viên, Công ty liên kết

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 kiêm 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;





## V. QUẢN TRỊ CÔNG TY

### 2. HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ:

#### Tổ chức họp định kỳ và bất thường

Trong năm 2016, HĐQT tiến hành 13 cuộc họp, ban hành 13 nghị quyết, quyết định nhằm triển khai thực hiện nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông thường niên 2016, chủ yếu là các vấn đề quan trọng phục vụ kịp thời công tác sản xuất kinh doanh, đầu tư phát triển và công tác tài chính, chi phí. Ban hành các nghị quyết thông qua các nội dung trả cổ tức năm 2015 bằng cổ phiếu và bằng tiền mặt, thoái vốn đầu tư tại công ty con/công ty liên kết, xử lý số cổ phiếu không chào bán hết của đợt phát hành cổ phiếu riêng lẻ; nhận chuyển nhượng cổ phần để nâng tỷ lệ sở hữu tại Công ty Cổ phần Phân phối HDE;... và các hoạt động khác thuộc thẩm quyền của HĐQT.

Ngoài các phiên họp định kỳ và bất thường, HĐQT còn thường xuyên giao ban công việc hàng tuần, hàng tháng để kiểm tra, đánh giá công việc của Hội đồng quản trị và giám sát công tác điều hành. Các nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị ban hành đều dựa trên sự thống nhất cao của các thành viên.

#### Công tác chỉ đạo và giám sát thực hiện kế hoạch kinh doanh

Hội đồng quản trị đã thường trực bám sát hoạt động hàng ngày và trên các lĩnh vực, địa bàn dự án của Công ty, trực tiếp chỉ đạo giám sát Ban điều hành và cán bộ quản lý triển khai thực hiện các nghị quyết ĐHĐCĐ và HĐQT trong các hoạt động sản xuất kinh doanh; định hướng chiến lược phát triển các dự án; chỉ đạo giám sát công tác huy động, quản lý và sử dụng nguồn vốn, quản lý chi phí; công tác đầu tư xây dựng, vận hành khai thác các dự án.... Các thành viên HĐQT thường xuyên làm việc thường trực hầu hết thời gian tại Công ty, trực tiếp giải quyết kịp thời nhiều công việc cấp bách, quan trọng trong tất cả các mảng hoạt động.

#### Công tác triển khai, thực hiện Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2016

Hội đồng quản trị, Ban điều hành Công ty đã triển khai thực hiện nghiêm túc và hiệu quả các nội dung của Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2015. Trong đó tiêu biểu là:

- Hoàn thành việc chi trả cổ tức năm 2015 với tỷ lệ 10% bằng cổ phiếu và 5% bằng tiền mặt cho cổ đông hiện hữu, nâng vốn điều lệ của Công ty từ 680 tỷ đồng lên 735,65 tỷ đồng.
- Hoàn thành việc đăng ký lưu ký bổ sung, đăng ký niêm yết bổ sung đối với số lượng cổ phiếu phát hành thêm để chi trả cổ tức bằng cổ phiếu năm 2015 cho cổ đông hiện hữu.
- Thực hiện nghị quyết về chỉ tiêu kế hoạch lợi nhuận năm 2016 đạt 41,65% (đối với công ty Mẹ) và 35,27% (đối với hợp nhất) so với chỉ tiêu kế hoạch. Nếu so với năm 2015, lợi nhuận công ty Mẹ giảm 52,62%, hợp nhất giảm 50,28%.
- Đối với việc thực hiện kế hoạch phát hành trái phiếu: Do tiến độ triển khai các dự án mới chậm hơn so với kế hoạch dự kiến vì các yếu tố chậm trễ về thủ tục hành chính pháp lý dự án và các điều chỉnh thiết kế, quy hoạch; cộng với tình hình thị trường nên thời gian qua chưa thích hợp cho việc phát hành trái phiếu, vì vậy, Hội đồng quản trị chưa triển khai thực hiện được kế hoạch phát hành trái phiếu đã được ĐHĐCĐ thông qua. Khi điều kiện thị trường thuận lợi, năm 2017 dự kiến TIG sẽ tiếp tục triển khai thực hiện kế hoạch phát hành cổ phiếu và trái phiếu (theo phương án kèm theo) để phục vụ cho mục tiêu đầu tư phát triển đề ra.

## Công tác giám sát đối với Ban Giám đốc Công ty và các cán bộ quản lý:

Năm 2016, HĐQT TIG tiếp tục 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 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, bán hàng, chi phí, tổ chức nhân sự.... Mặc dù nhân sự lãnh đạo mỏng, lại phải kiêm nhiệm các nhiệm vụ quản lý điều hành nhiều dự án và các công ty thành viên hoạt động dàn trải trên nhiều địa phương, nhưng Ban Tổng giám đốc đã hết sức nỗ lực, di chuyển công tác liên tục để phân bổ thời gian và địa bàn

hoạt động, đảm bảo hoàn thành tốt đồng thời nhiều nhiệm vụ được giao. Trong năm 2016, Ban Tổng giám đốc đã có sự đóng góp quan trọng và quyết định trong kết quả kinh doanh và tăng trưởng cao của Công ty. Tuy nhiên trong bối cảnh mới nhiều thách thức của năm 2017 và trước những yêu cầu phát triển mới hết sức nặng nề, Ban Tổng giám đốc vẫn cần phải bổ sung tăng cường nhân lực chất lượng, 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 2016, quyết tâm và nỗ lực nhiều hơn nữa để thực hiện tốt các chiến lược, mục tiêu và các chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh mà ĐHĐCĐ, HĐQT giao phó.

## Thù lao, chi phí hoạt động của HĐQT năm 2016:

Theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2016 thông qua ngày 26 tháng 04 năm 2016, mức thù lao của thành viên Hội đồng quản trị đã thực hiện trong năm 2015 là:

- Chủ tịch Hội đồng quản trị: 6.000.000 đồng/tháng
- Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị: 5.000.000 đồng/tháng.
- Thành viên Hội đồng quản trị: 4.000.000 đồng/tháng.

## Tổng mức thù lao, kinh phí hoạt động của HĐQT trong năm 2016 là: 288.000.000 đồng.

Về thường vượt mức kế hoạch kinh doanh năm 2016: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2016 đã thông qua việc thường vượt kế hoạch kinh doanh của HĐQT và Ban Điều hành năm 2016 chỉ được xem xét, thực hiện trong trường hợp đạt trên 100% kế hoạch kinh doanh đã được ĐHĐCĐ thông qua. Mức thường tối đa là 20% tính trên phần lợi nhuận vượt kế hoạch và ủy quyền cho HĐQT xem xét, quyết định trong phạm vi trình. Trong năm 2016, lợi nhuận trước thuế đạt 35,27% kế hoạch kinh doanh đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua, vì vậy Công ty không có thường vượt mức kế hoạch kinh doanh.

## Định hướng hoạt động của HĐQT năm 2017

Để đảm bảo cho sự phát triển bền vững trong các giai đoạn tiếp theo, việc cải cách hệ thống quản trị là nhiệm vụ chiến lược mới nhằm xây dựng một hệ thống có nội lực mạnh mẽ, nhằm nâng cao hiệu suất hoạt động của mỗi cán bộ. Trên tinh thần quyết tâm, nỗ lực phấn đấu để hoàn thành nhiệm vụ kinh doanh, Hội đồng quản trị đã xây dựng định hướng, chiến lược hoạt động cụ thể cho năm 2017 và những năm tới, bám sát định hướng chiến lược của Công ty đã đề ra tại kỳ họp ĐHĐCĐ năm 2017.

## V. QUẢN TRỊ CÔNG TY

### 3. HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT:

#### Hoạt động của Ban Kiểm soát năm 2016

Các thành viên Ban kiểm soát Công ty là những người có kinh nghiệm lâu năm trong lĩnh vực kế toán, kiểm toán. Hiện tất cả các thành viên Ban kiểm soát Công ty đều là thành viên độc lập, không kiêm nhiệm 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 Đại hội đồng cổ đông giao phó, không chịu bất kỳ yếu tố nào ảnh hưởng, tác động từ phía Hội đồng quản trị và Ban điều hành.

Hoạt động kiểm tra, giám sát của Ban kiểm soát đối với Hội đồng quản trị, 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 2016 Ban kiểm soát họp 04 lần để kiểm soát tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty. Kiểm tra BCTC cả năm 2015, báo cáo trình đại hội đồng cổ đông năm 2016, báo cáo các quý, bán niên năm 2016; Kiểm tra, kiểm soát việc thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông năm 2016, giám sát Hội đồng quản trị, Ban điều hành trong việc quản lý điều hành Công ty theo Luật doanh nghiệp và Điều lệ Công ty; Tham gia các cuộc họp Hội đồng quản trị Công ty; Kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp, tính trung thực và mức độ cần trọng trong quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh nhằm phát hiện những rủi ro, thiếu sót, từ đó để xuất những kiến nghị và giải pháp phù hợp nhằm hạn chế rủi ro trong hoạt động kinh doanh và đầu tư; Kiểm tra công tác hạch toán kế toán, thống kê và lập báo cáo tài chính quý, năm 2016; Giám sát việc thực thi công bố thông tin của Công ty theo quy định của pháp luật.

BKS không nhận thấy có dấu hiệu bất thường trong hoạt động sản xuất kinh doanh, đầu tư dự án, hoạt động tài chính của Tập đoàn trong suốt năm 2016. Qua việc kiểm tra, BKS đánh giá các hoạt động đều được triển khai đầy đủ, tuân thủ đúng các quy định và minh bạch.

#### Định hướng hoạt động năm 2017

Năm 2017, BKS sẽ tiếp tục phấn đấu thực hiện tốt các chức năng, nhiệm vụ thay mặt cổ đông để kiểm soát mọi hoạt động kinh doanh, quản trị và điều hành của Công ty:

- Giám sát tính hợp lý, hợp pháp trong quản lý điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Tập đoàn;
- Kiểm tra, đôn đốc tình hình thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và Nghị quyết của Hội đồng quản trị;
- Định kỳ thẩm tra tính trung thực của báo cáo tài chính quý, năm;
- Thẩm định tình hình thực hiện kế hoạch kinh doanh từng quý;
- Tư vấn cho Hội đồng quản trị các ý kiến chuyên môn nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng vốn, sử dụng tài sản, nắm bắt các cơ chế, chính sách ban hành nhằm kiến nghị sửa đổi, bổ sung những vấn đề còn chưa phù hợp, giảm thiểu những rủi ro trong điều hành, quản lý hoạt động sản xuất kinh doanh;
- Đưa ra chương trình kiểm tra đối với một số lĩnh vực cụ thể và các yêu cầu đột xuất khác của cổ đông;
- Xem xét tính hợp lý của các văn bản quản lý nội bộ của Công ty đã ban hành;
- Xem xét việc ký kết và thực hiện các hợp đồng kinh tế, việc triển khai các dự án đầu tư, quy chế trả lương và các quy chế quy định khác theo đúng quy định của nhà nước và Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty;
- Phối hợp hoạt động giữa Ban kiểm soát với Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và cổ đông trên tinh thần hợp tác để mang lại hiệu quả cao.

## 4. BÁO CÁO QUẢN TRỊ

### Các kết quả đạt được về Quản trị doanh nghiệp trong năm 2016

Trong năm 2016, Tập đoàn tuân thủ đầy đủ và nghiêm túc các quy định về quản trị Công ty áp dụng cho công ty đại chúng, công ty niêm yết cũng như công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

Bằng những nỗ lực vượt bậc, TIG đã tái cấu trúc và kiện toàn bộ máy quản trị, phân bổ nguồn lực hợp lý để tận dụng tối đa được sự đóng góp của mỗi thành viên Hội đồng quản trị, từ đó tăng tính hiệu quả của hoạt động kiểm soát của Hội đồng quản trị, bảo đảm các nguyên tắc quản trị chung được áp dụng trên toàn hệ thống, tăng cường sự khăng khít trong các mối quan hệ giữa Tập đoàn với các bên có liên quan.

Công ty luôn nỗ lực trong việc cung cấp thông tin cho cổ đông và nhà đầu tư. Tất cả các thông tin về tình hình hoạt động, tình hình tài chính của Công ty đều được báo cáo, và công bố thông tin đầy đủ, kịp thời theo đúng quy định của pháp luật về công bố thông tin.

### Thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban giám đốc và Ban kiểm soát

HỌ VÀ TÊN	CHỨC VỤ	SỐ TIỀN (VND)
Ông Nguyễn Phúc Long	Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc	463.601.926
Ông Lê Văn Châu	Phó Chủ tịch HĐQT	48.055.556
Ông Trần Xuân Đại Thắng	Thành viên HĐQT/Phó Tổng Giám đốc/Kế toán trưởng	355.500.482
Bà Hồ Thanh Hương	Thành viên HĐQT	258.567.849
Ông Dương Mạnh Tuấn	Thành viên HĐQT	228.643.653
Ông Trần Hải Văn	Trưởng ban kiểm soát	48.500.000
Bà Nguyễn Thị Việt	Thành viên BKS	24.000.000
Bà Hồ Thị Thu Hà	Thành viên BKS	24.000.000
Ông Nguyễn Minh Quân	Phó Tổng giám đốc	145.612.128
Bà Đào Thị Thanh	Phó Tổng giám đốc	299.362.357

Ngoài các khoản tiền lương và thù lao, các thành viên Hội đồng quản trị; Ban kiểm soát; Ban Tổng Giám đốc còn được hưởng các chế độ đãi ngộ khác như:

- Phụ cấp điện thoại di động: Mỗi thành viên Hội đồng quản trị; Ban kiểm soát; Ban Tổng Giám đốc được Tập đoàn thanh toán cước điện thoại di động theo chi phí phát sinh thực tế do có thể sử dụng điện thoại cá nhân để phục vụ cho công việc.
- Ưu đãi khi sử dụng dịch vụ của các Công ty thành viên của Tập đoàn: Thành viên Hội đồng quản trị; BKS, BTGD được miễn phí hoặc giảm giá khi sử dụng các dịch vụ của các Công ty thành viên trong Tập đoàn. Chế độ ưu đãi được quy định đối với từng dịch vụ cụ thể bao gồm chế độ ưu đãi khi sử dụng dịch vụ nghỉ dưỡng tại Khu du lịch biệt thự sinh thái nghỉ dưỡng Vườn Vua.
- Chế độ đi công tác: Thành viên Hội đồng quản trị; BKS và BTGD đi công tác đường hàng không được sử dụng hạng thương gia, có xe ô tô riêng đưa đón tại sân bay và phục vụ công việc. Thành viên Hội đồng quản trị; BKS và Ban Tổng giám đốc được thanh toán công tác phí theo chi phí phát sinh thực tế phù hợp với nội dung công việc.

### Các thay đổi về thành viên HĐQT; BKS và ban TGD

Không có

### Thay đổi danh sách về người có liên quan của Công ty đại chúng

Không có

## V. QUẢN TRỊ CÔNG TY

### 5. QUẢN TRỊ RỦI RO

#### Mục tiêu của quản trị rủi ro

Quản trị rủi ro là một công cụ quan trọng trong quản trị hiệu quả và quản trị phát triển bền vững, công tác quản trị rủi ro được coi như là một bộ phận không thể tách rời với chiến lược kinh doanh của TIG. Công tác quản trị rủi ro tại TIG được xây dựng và triển khai nhằm các mục tiêu chính sau đây:

- Kịp thời nhận diện các rủi ro, chủ động phòng ngừa và/hoặc có biện pháp khắc phục.
- Tìm kiếm các cơ hội kinh doanh, nâng cao hiệu quả sử dụng các nguồn lực của Công ty.
- Thực hiện được mục tiêu, sứ mạng của Công ty qua việc lựa chọn chiến lược ít rủi ro.

#### Quản trị các nhóm rủi ro chính trong năm 2016

Trong năm 2016, các rủi ro sau được đánh giá là có ảnh hưởng lớn đến hoạt động và triển vọng của Tập đoàn, và thường xuyên được theo dõi và quản lý:

#### Rủi ro về kinh tế vĩ mô

Bất động sản là một trong các lĩnh vực kinh doanh chủ đạo của Công ty, chiếm tỷ trọng lớn trong doanh thu của TIG nhưng lại có xu hướng biến động theo tình hình kinh tế vĩ mô. Các yếu tố quan trọng của nền kinh tế như tốc độ tăng trưởng, lạm phát, tăng trưởng tín dụng, tỷ giá, chỉ số tiêu dùng, tỷ lệ tiết kiệm, đầu tư...đều có ảnh hưởng đến hoạt động và kết quả kinh doanh của TIG. Để giảm thiểu rủi ro này, TIG luôn chú trọng tới công tác giám sát môi trường kinh tế vĩ mô, phân tích đánh giá các xu hướng kinh tế vĩ mô trong tương lai cũng như tác động đối với các lĩnh vực kinh doanh trọng yếu để từ đó đưa ra những quyết sách, chiến lược phù hợp cho từng giai đoạn. Trong năm 2016 nền kinh tế Việt Nam đã có sự giảm tốc rõ rệt, thị trường bất động sản có dấu hiệu chững lại và tiềm ẩn nhiều yếu tố rủi ro như đã có hiện tượng lệch pha cung - cầu; sự gia tăng nhiều nhà đầu tư kinh doanh thứ cấp, bùng nổ đầu cơ... Điều này đã làm cho việc mở bán, khởi công các dự án mới của TIG bị chậm hơn so với kế hoạch dự kiến, TIG đã tiến hành quản trị rủi ro này bằng cách tập trung vào các ngành có doanh thu thường xuyên như phân phối, bán lẻ, trong thời gian tích lũy, chờ triển khai thực hiện các dự án mới, để góp phần tăng doanh thu, lợi nhuận đồng thời đưa TIG phát triển theo hướng đa dạng, cơ bản và bền vững, Công ty đã tập trung đẩy mạnh mảng phân phối, bán lẻ, trong năm Công ty đã chính thức phân phối các sản phẩm gia dụng nhãn hàng Hyundai Electronics trên toàn quốc, mở rộng thêm nhiều showroom thegioixedien.vn tại các tỉnh thành phía Bắc.

#### Rủi ro về cạnh tranh

Các ngành kinh doanh của TIG thường có mức độ cạnh tranh cao, ví dụ như bất động sản; phân phối, bán lẻ. Tùy mỗi ngành, đối thủ cạnh tranh của TIG là các tập đoàn đa quốc gia và/hoặc các đối thủ trong nước chào bán các sản phẩm, dịch vụ tương tự như TIG.

- Đối với mảng kinh doanh bất động sản: Thị trường bất động sản đang chứng kiến cuộc cạnh tranh sôi động, nhưng cũng rất khốc liệt giữa các nhà đầu tư, nhiều doanh

ngiệp quy mô lớn, có nguồn lực tài chính mạnh, có hậu thuẫn của các ngân hàng "sẵn sau" đổ mạnh vốn để cạnh tranh, sẵn sàng mua đất giá cao, đầu tư nhiều dự án quy mô lớn, làm cho thị trường mới giảm tồn kho thì đã có dấu hiệu chững lại và bão hòa các sản phẩm cao cấp; cạnh tranh gay gắt về giá bán làm biên lợi nhuận giảm mạnh. Trong bối cảnh áp lực cạnh tranh trên thị trường bất động sản ngày càng lớn như hiện nay, TIG đã tìm hiểu, phân tích kỹ xu hướng thị trường và nhu cầu thực sự của người tiêu dùng để đưa ra chiến lược đầu tư, kinh doanh hợp lý. Là một doanh nghiệp có quy mô vừa, chiến lược phát triển sản phẩm bất động sản của TIG là tập trung đầu tư phân khúc hạng trung, hướng tới các đối tượng mua để sử dụng và chiếm số đông trong xã hội như gia đình trẻ, tầng lớp trung lưu. TIG cũng tìm kiếm phát triển các dự án có giá trị vốn đất thấp và quản lý chi phí xây dựng chặt chẽ giúp giá thành đầu ra thấp đảm bảo tính cạnh tranh về giá bán và lợi nhuận cho dự án.

- Đối với lĩnh vực phân phối hàng gia dụng: Với sự tham gia ngày càng nhiều của các tên tuổi hàng gia dụng đến từ nước ngoài như Nhật, Hàn, Đức đã khiến các doanh nghiệp trong nước đứng trước cuộc cạnh tranh đầy khốc liệt. Tuy nhiên, các sản phẩm nhập khẩu thương hiệu quốc tế thì giá bán cao và các hãng quốc tế tại Việt Nam chủ yếu phát triển các sản phẩm điện tử gia dụng phân khúc cao cấp. Đối với thương hiệu nội địa cũng đã có một số thương hiệu đã chiếm lĩnh được thị phần tuy nhiên điểm yếu của các thương hiệu này là các sản phẩm chủ yếu là lắp ráp tại Trung Quốc, chất lượng không cao. Các sản phẩm gia dụng Hyundai Electronics tuy mới quay lại thị trường nhưng với tư cách là một thương hiệu toàn cầu có uy tín và trong quá khứ đã từng được người tiêu dùng Việt nam tin nhiệm. Hiểu người tiêu dùng trong nước, với uy tín thương hiệu và chất lượng sản phẩm đã được khẳng định, TIG phát triển dòng sản phẩm với lợi thế về giá cả cạnh tranh cùng với cải tiến mẫu mã và xây dựng hệ thống phân phối rộng - sẽ là cơ sở để hàng gia dụng Hyundai Electronics của TIG sớm phủ thị trường và tăng trưởng thị phần, có chỗ đứng trên thị trường hàng gia dụng quy mô rất lớn và nhiều tiềm năng phát triển.

• Đối với lĩnh vực bán lẻ xe điện thương hiệu thegioixedi-en.vn: Thị trường này còn sơ khai, trước đây bị bùng nổ quản lý, hàng lậu, hàng nhái, hàng giả lộng hành, nhiều hộ kinh doanh tự phát nhỏ lẻ xuất hiện... làm cho giá bán hỗn loạn và khó kiểm soát. Tuy nhiên, hiện nay nhà nước đã dần siết chặt quản lý thị trường xe điện (từ ngày 01/07/2016 xe điện phải đăng ký khi lưu hành, phải có đủ giấy tờ xuất xứ sản phẩm) nên lĩnh vực này dần dần sẽ ổn định về giá cả và đào thải những cơ sở kinh doanh chộp giật, nhỏ lẻ, manh mún. Việc TIG xây dựng hệ thống chuỗi siêu thị thegioixedi-en.vn theo mô hình hiện đại, quy mô chủng loại sản phẩm phong phú, bán sản phẩm chính hãng và giấy tờ hợp lệ, niêm yết giá bán công khai, cạnh tranh và cơ chế hậu mãi sau bán hàng tốt sẽ là mô hình đầu tiên được phát triển trên thị trường xe điện Việt Nam, hoàn toàn có thể cạnh tranh và chiếm lĩnh thị phần trên thị trường nhiều tiềm năng này.

## Rủi ro về vốn

Niêm yết trên thị trường chứng khoán và đầu tư trong một số lĩnh vực có nhu cầu sử dụng vốn lớn, TIG sẽ phải đối mặt với nhiều rủi ro như: Vốn vay tín dụng khó huy động và chịu lãi suất cao; vốn huy động trên TTCK ngày càng khó khăn... Để đối phó với khó khăn về vốn kinh doanh, TIG chú trọng tìm kiếm thu xếp nguồn vốn giá rẻ: Tận dụng nguồn vốn

huy động từ khách hàng, đẩy nhanh vòng quay vốn, tìm kiếm nguồn vốn phù hợp từ thị trường chứng khoán (phát hành cổ phiếu và trái phiếu quy mô tối thiểu vừa đủ phục vụ nhu cầu kinh doanh).

## Rủi ro về pháp lý

Hiện nay hệ thống hành chính, pháp lý về đầu tư, kinh doanh vẫn còn nhiều bất cập, gây nhiều rủi ro về pháp lý cho doanh nghiệp. Sự chậm trễ, "gây khó khăn" về thủ tục hành chính và công tác giải phòng mặt bằng dự án theo luật đất đai mới gây nên nhiều tổn kém chi phí cũng như thời gian tiến độ triển khai thực hiện các dự án bất động sản. Đặc biệt một số dự án như Vantri Ecoland, Khu nhà ở lô 8.1 Mỹ Đình, TIG Tower,... vẫn gặp những khó khăn về thủ tục hành chính pháp lý, trong hợp tác với đối tác hay công tác GPMB. Trên thị trường hàng hóa, nạn hàng lậu, hàng giả, hàng nhái và vi phạm thương quyền, thương hiệu,... vẫn đang phổ biến, chưa được nghiêm khắc xử lý triệt để. Với kinh nghiệm nhiều năm, đã thực hành thành công thủ tục pháp lý hàng chục dự án bất động sản, cũng như luôn tuân thủ pháp luật, tuân thủ các nguyên tắc minh bạch thông tin trên TTCK, TIG luôn chú trọng xây dựng hệ thống pháp chế chặt chẽ, minh bạch nhằm bảo vệ doanh nghiệp, giảm thiểu tối đa được các rủi ro nêu trên.

## 6. THÔNG TIN CỔ PHIẾU VÀ QUAN HỆ CỔ ĐÔNG

### Thông tin cổ phiếu TIG:

- **Vốn điều lệ:** 735.650.000.000 đồng
- **Mã cổ phiếu:** TIG
- **Loại cổ phần:** Cổ phần phổ thông
- **Tổng số cổ phần đang lưu hành:** 73.565.000 cổ phần
- **Tổng số cổ phần niêm yết:** 73.565.000 cổ phần.
- **Số lượng cổ phiếu quỹ:** 0 cổ phần
- **Số lượng cổ phần chuyển nhượng tự do:** 61.215.000 cổ phần
- **Số lượng cổ phần hạn chế chuyển nhượng:** 12.350.000 cổ phần.
- **Thời gian hạn chế chuyển nhượng:** Từ 18/04/2016 đến 18/04/2017

### Thống kê khối lượng giao dịch năm 2016:

- **Tổng số phiên giao dịch:** 251 phiên.
- **Tổng khối lượng khớp lệnh:** 207.909.937 cổ phiếu.

Giá cổ phiếu giao dịch	Ngày	Giá (VND/CP)	Khối lượng CP giao dịch	Ngày	Khối lượng (CP)
<b>Đóng cửa</b>	30/12/2016	3.600	<b>Đóng cửa</b>	30/12/2016	231.200
<b>Cao</b>	04/01/2016	9.370	<b>Cao</b>	05/01/2016	4.191.600
<b>Thấp</b>	15/12/2016	3.400	<b>Thấp</b>	28/12/2016	73.479
<b>Giá bình quân</b>		6.385	<b>Giao dịch trung bình mỗi ngày</b>		828.326

## V. QUẢN TRỊ CÔNG TY

### Cơ cấu cổ đông (Theo danh sách cổ đông chốt ngày 08/03/2017)

Danh mục	Cổ đông trong nước		Cổ đông nước ngoài		Tổng	
	Số lượng CP	Tỷ lệ	Số lượng CP	Tỷ lệ	Số lượng CP	Tỷ lệ
Cổ đông sở hữu trên 5%	10.552.721	14,34%	11.288.201	15,33%	21.840.922	29,65%
Cổ đông sở hữu từ 1 đến 5%	16.936.164	22,99%	3.380.653	4,59%	20.316.817	27,59%
Cổ đông sở hữu dưới 1%	28.901.366	39,24%	2.590.895	3,52%	31.492.261	42,56%
<b>Tổng cộng</b>	<b>56.390.251</b>	<b>76,57%</b>	<b>17.259.749</b>	<b>23,43%</b>	<b>73.650.000</b>	<b>100%</b>

Danh mục	Cổ đông trong nước		Cổ đông nước ngoài		Tổng	
	Số lượng CP	Tỷ lệ	Số lượng CP	Tỷ lệ	Số lượng CP	Tỷ lệ
Cổ đông nhà nước	0	0	0	0	21.840.922	29,65%
Cổ đông nội bộ	13.445.475	18,26%	0	0	20.316.817	27,59%
Các cổ đông khác	42.944.776	58,31%	17.259.749	23,43%	31.492.261	42,56%
<b>Tổng cộng</b>	<b>56.390.251</b>	<b>76,57%</b>	<b>17.259.749</b>	<b>23,43%</b>	<b>73.650.000</b>	<b>100%</b>

Danh mục	Cổ đông trong nước		Cổ đông nước ngoài		Tổng	
	Số lượng CP	Tỷ lệ	Số lượng CP	Tỷ lệ	Số lượng CP	Tỷ lệ
Tổ chức	3.109.195	4,22%	16.036.864	21,77%	19.146.059	26,00%
Cá nhân	53.281.056	72,34%	1.222.885	1,66%	54.503.941	74,00%
<b>Tổng cộng</b>	<b>56.390.251</b>	<b>76,56%</b>	<b>17.259.749</b>	<b>23,43%</b>	<b>73.650.000</b>	<b>100%</b>

### Thông tin cổ đông lớn sở hữu từ 5% trở lên (Theo danh sách cổ đông chốt ngày 08/03/2017)

Tên tổ chức / cá nhân	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu (%)
Nguyễn Phúc Long	10.552.721	14,34%
PYN ELITE FUND (NON-UCITS)	11.123.101	15,12%

### Sở hữu của cổ đông nội bộ

Đối tượng	Họ và tên – Chức vụ	Tổng số lượng sở hữu	Tỷ lệ sở hữu (%)
<b>Hội đồng quản trị</b>	Nguyễn Phúc Long – Chủ tịch HĐQT	10.552.721	14,34%
	Lê Văn Châu – P. Chủ tịch HĐQT	0	0
	Trần Xuân Đại Thắng – Phó Chủ tịch HĐQT	699.650	0,95%
	Dương Mạnh Tuấn – Thành viên HĐQT	0	0
	Hồ Thanh Hương – Thành viên HĐQT	1.669.679	2,27%
<b>Ban Tổng Giám đốc</b>	Nguyễn Phúc Long – Tổng Giám đốc	10.552.721	14,34%
	Trần Xuân Đại Thắng – Phó Tổng Giám đốc	699.650	0,95%
	Đào Thị Thanh – Phó Tổng Giám đốc	500.000	0,68%
	Nguyễn Minh Quân – Phó Tổng Giám đốc	0	0
<b>Ban kiểm soát</b>	Trần Hải Văn – Trưởng Ban kiểm soát	13.310	0,02%
	Nguyễn Thị Việt – Thành viên Ban kiểm soát	9.982	0,01%
	Hồ Thị Thu Hà – Thành viên Ban kiểm soát	133	0,00%
<b>Người ủy quyền CBTT</b>	Phạm Thị Nguyệt – Người ủy quyền CBTT	0	0

Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu: Năm 2016, vốn chủ sở hữu của Công ty tăng từ 556.500.000.000 đồng lên 735.650.000.000 đồng nhờ việc phát hành thành công 12,35 triệu cổ phiếu riêng lẻ và 5,565 triệu cổ phiếu để chi trả cổ tức năm 2015 với tổng giá trị phát hành là 179,15 tỷ đồng.

**Giao dịch cổ phiếu quỹ:** Trong năm 2016 Công ty không có giao dịch cổ phiếu quỹ.

### Chứng khoán khác:

- Trong năm 2016, Công ty đã tiến hành phát hành 5,565 triệu cổ phần để trả cổ tức bằng cổ phiếu năm 2015 cho cổ đông hiện hữu, đồng thời phát hành riêng lẻ 12,35 triệu cổ phiếu và giá phát hành bằng mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần. Tổng giá trị phát hành năm 2016 là 179.150.000.000 đồng, nâng vốn điều lệ của Công ty từ 556.500.000.000 đồng lên 735.650.000.000 đồng.

- Trong năm 2016, Đại hội đồng cổ đông cũng đã thông qua chủ trương phát hành tối đa 500 tỷ đồng trái phiếu doanh nghiệp để thực hiện các chương trình, dự án đầu tư và/hoặc bổ sung vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh và/hoặc cơ cấu lại các khoản nợ của tổ chức phát hành. Tuy nhiên, do tiến độ khởi công các dự án mới chậm hơn so với kế hoạch dự kiến do nhiều yếu tố chậm trễ về thủ tục hành chính pháp lý dự án và các điều chỉnh thiết kế, quy hoạch, tiến độ xây dựng và tình hình thị trường nên thời gian qua chưa thích hợp cho việc phát hành trái phiếu, vì vậy, Hội đồng quản trị chưa triển khai thực hiện. Khi điều kiện thị trường thuận lợi, công ty khởi công xây dựng các dự án mới, đầu tư mở rộng các dự án cũ, TIG sẽ tiếp tục triển khai thực hiện kế hoạch trên.

### Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ:

STT	NGƯỜI THỰC HIỆN GIAO DỊCH	Quan hệ với cổ đông nội bộ/ cổ đông lớn	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm (mua, bán, chuyển đổi, thưởng...)
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ	
1	<b>Nguyễn Phúc Long</b>	Chủ tịch HĐQT/ Tổng Giám đốc	4.290.000	16,19 %	10.552.721	14,34%	- Giao dịch bán - Giao dịch mua cổ phiếu phát hành thêm - Nhận cổ tức bằng cổ phiếu
2	<b>Hồ Thanh Hương</b>	Thành viên HĐQT	150.000	0,57 %	1.669.679	2,27%	- Giao dịch mua - Nhận cổ tức bằng cổ phiếu
3	<b>Trần Xuân Đại Thắng</b>	P. Chủ tịch HĐQT/ Kế toán trưởng	181.500	0,33%	699.650	0,95%	- Giao dịch mua cổ phiếu phát hành thêm - Nhận cổ tức bằng cổ phiếu
4	<b>Đào Thị Thanh</b>	P. Tổng Giám đốc/ Giám đốc tài chính	0	0	500.000	0,68%	- Giao dịch mua cổ phiếu phát hành thêm

### Hợp đồng hoặc giao dịch với các bên liên quan:

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung giao dịch	Giá trị (Đồng)
<b>Công ty Cổ phần Thế Giới Xe Điện</b>	Công ty liên kết	Bán hàng hóa	1.504.479.901
		Thu tiền bán hàng	582.560.174
<b>Công ty Cổ phần Phân phối HDE</b>	Công ty liên kết	Bán hàng hóa	2.404.725.400
		Thu tiền bán hàng	885.000.000
		Cho vay tiền	78.000.000

### Hoạt động quan hệ cổ đông và nhà đầu tư trong năm 2016:

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long đảm bảo tính trung thực, minh bạch và thống nhất trong việc cung cấp thông tin và giải đáp câu hỏi cho cổ đông, nhà đầu tư và các bên liên quan, bảo đảm tất cả các cổ đông được đối xử bình đẳng, bất kể là cổ đông nhỏ lẻ hay tổ chức, trong nước hay nước ngoài.

TIG luôn cung cấp cho cổ đông và nhà đầu tư các thông tin kịp thời, chính xác về hoạt động kinh doanh và tình hình tài chính của Công ty thông qua website [www.thanglonginvestgroup.vn](http://www.thanglonginvestgroup.vn) và [www.tig.vn](http://www.tig.vn) mục Quan hệ cổ đông/Quan hệ nhà đầu tư và báo cáo đầy đủ với Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội.

KIẾN TẠO GIÁ TRỊ  
PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG!

VƯỜN VUA RESORT & VILLAS

15  
YEARS

# KIẾN TẠO GIÁ TRỊ PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG!



Hành trình  
phát triển bền vững!

## VI. BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

### 1. QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP BỀN VỮNG

#### \* Cơ cấu tổ chức bộ máy bền vững:

• Nhân sự Hội đồng quản trị, ban kiểm soát, ban điều hành có tính ổn định cao, đoàn kết, gắn bó và đều có thâm niên gắn bó cống hiến cho Công ty trên 5 năm, đa số các thành viên chủ chốt đều có thâm niên công tác cống hiến từ 10 - 15 năm. Sự ổn định, đoàn kết của hệ thống quản trị doanh nghiệp giúp TIG có được sự an toàn và bền vững trong suốt quá trình phát triển 15 năm qua;



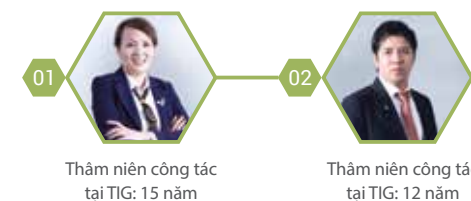
#### Thành viên HĐQT điều hành: 02 thành viên



01 **ÔNG NGUYỄN PHÚC LONG**  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị kiêm Tổng Giám đốc Công ty  
(Thành viên Hội đồng quản trị điều hành)

02 **ÔNG TRẦN XUÂN ĐẠI THẮNG**  
Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc,  
Kế toán trưởng (Thành viên Hội đồng quản trị điều hành)

#### Thành viên HĐQT không điều hành: 02 thành viên



01 **BÀ HỒ THANH HƯƠNG**  
Thành viên Hội đồng quản trị  
(Thành viên Hội đồng quản trị không điều hành)

02 **ÔNG DƯƠNG MẠNH TUẤN**  
Thành viên Hội đồng quản trị  
(Thành viên Hội đồng quản trị không điều hành)

#### Thành viên HĐQT độc lập: 01 thành viên



01 **ÔNG LÊ VĂN CHÂU**  
Thành viên Hội đồng quản trị độc lập



### 2. TẦM NHÌN DÀI HẠN, BỀN VỮNG:

TIG được quản trị với tầm nhìn dài hạn, bền vững xuyên suốt quá trình phát triển trong 15 năm qua. Cam kết của TIG đã được thể hiện trong mọi hoạt động của Công ty với những bên liên quan sau:

• **Với thị trường:**

TIG cung cấp những sản phẩm dịch vụ đạt các tiêu chuẩn quy định và có tính thiết thực, phù hợp và mang lại lợi ích cao nhất cho thị trường, người tiên dùng.

• **Với Nhà nước / cơ quan quản lý:**

TIG cam kết hoạt động kinh doanh thượng tôn pháp luật, đóng góp ngày càng cao cho ngân sách nhà nước, góp phần vào công cuộc xây dựng và phát triển đất nước.

• **Với Cổ đông - Nhà đầu tư:**

TIG cam kết luôn minh bạch thông tin, hoạt động quản trị điều hành tuân thủ Điều lệ và các quy chế quy định Công ty, nỗ lực bảo toàn phát triển vốn cho cổ đông và hoàn thành tốt nhất các chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh mà ĐHĐCĐ giao phó.

• **Với Báo chí, truyền thông:**

TIG cam kết tuân thủ Luật Báo chí, luôn hợp tác, lắng nghe và cầu thị, cung cấp thông tin kịp thời, minh bạch giúp cho độc giả/nhà đầu tư những thông tin kịp thời và trung thực nhất về TIG.

• **Với Đối tác, khách hàng:**

TIG cam kết luôn hợp tác thiện chí, cung cấp những sản phẩm dịch vụ chất lượng, uy tín và giá cả hợp lý; Nguyên tắc kinh doanh đôi bên cùng có lợi, cùng nhau phát triển, cùng đồng hành hướng tới thành công!

• **Với người lao động:**

TIG cam kết xây dựng môi trường kinh doanh bền vững, tạo cơ hội phát triển nghề nghiệp, nâng cao đời sống vật chất, tinh thần cho CBNV; Đảm bảo chế độ chính sách cho CBNV theo đúng quy định hiện hành và ngày càng cải thiện. Hàng năm TIG tạo ra hàng ngàn việc làm trực tiếp và gián tiếp.

• **Cam kết với cộng đồng, xã hội:**

TIG cam kết ưu tiên đầu tư phát triển hệ sinh thái xanh trong mọi dự án, cung cấp các sản phẩm dịch vụ an toàn và hữu ích cho cộng đồng, đảm bảo các tiêu chuẩn cao nhất bảo vệ môi trường, ưu tiên sử dụng nguyên vật liệu nội địa, dịch vụ và lao động địa phương, đóng góp ngày càng cao cho công tác từ thiện xã hội, công trình công ích... góp phần tích cực xây dựng và phát triển kinh tế xã hội địa phương và cộng đồng.



# BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG



## VI. BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

### 3. CHIẾN LƯỢC ĐẦU TƯ/LĨNH VỰC KINH DOANH BỀN VỮNG:

#### Phát triển các sản phẩm bất động sản xanh

TIG đầu tư phát triển các dự án BĐS xanh, bao gồm các khu sinh thái nghỉ dưỡng, nhà vườn liền kề, căn hộ khách sạn với tiêu chuẩn xanh cao nhất, giúp cải thiện và nâng cao chất lượng môi trường sống cho cộng đồng.



# BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

## Phát triển các sản phẩm hàng gia dụng xanh

Chiến lược đầu tư trọng điểm của TIG là phát triển ngành hàng gia dụng theo tiêu chí “sản phẩm xanh”. TIG hiện là nhà nhập khẩu, sản xuất, phân phối độc quyền các sản phẩm điện, điện lạnh, điện tử gia dụng với thương hiệu Hyundai/HDE, tất cả đều là các sản phẩm công nghệ cao theo các tiêu chuẩn toàn cầu trong lĩnh vực bảo vệ, chăm sóc cuộc sống bền vững và môi trường an toàn cho cộng đồng.

Các sản phẩm chính gồm: Máy lọc nước, cây nước nóng lạnh, máy sưởi, bếp từ - hồng ngoại, nồi cơm, ấm đun, lò nướng, lò vi sóng, nồi lẩu điện, bàn là, máy giặt, tủ lạnh, điều hòa không khí, quạt điều hòa, máy lọc không khí,...; Các sản phẩm điện dân dụng: Thiết bị chiếu sáng, công tắc, ổ cắm, dây điện, thiết bị điện khác...



## VI. BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

### Phát triển chuỗi siêu thị xanh “thegioixedien.vn”

TIG xây dựng và phát triển chuỗi siêu thị xe điện trên toàn quốc với một trong những mục tiêu là tuyên truyền, phổ cập xu hướng tiêu dùng sử dụng phương tiện chạy điện dần thay thế các phương tiện giao thông chạy xăng dầu ô nhiễm môi trường;

Hiện Thegioixedien.vn đã phát triển được 10 Showroom tại Hà Nội, Phú Thọ, Thanh Hóa, Ninh Bình, Thái Nguyên, Nghệ An... và đang tiếp tục phát triển hệ thống ra các tỉnh, thành phố trên cả nước.



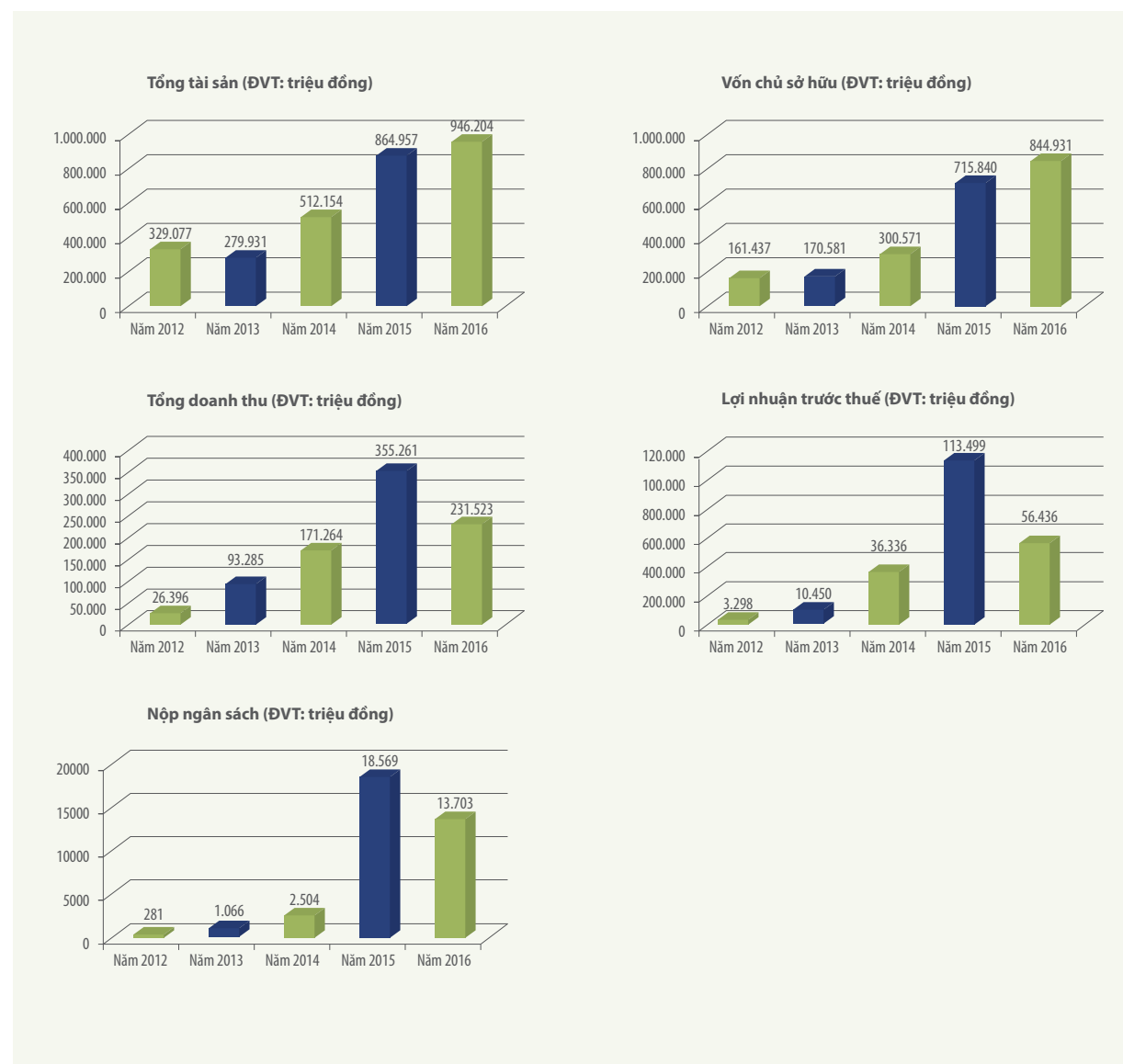
# BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

## 4. TĂNG TRƯỞNG KINH TẾ BỀN VỮNG

Các chỉ tiêu tăng trưởng qua 5 năm gần đây (2012 - 2016):

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	CHỈ TIÊU	NĂM 2012	NĂM 2013	NĂM 2014	NĂM 2015	NĂM 2016	TĂNG TRƯỞNG SAU 5 NĂM
1	Tổng tài sản	329.077	279.931	512.154	864.957	946.204	187,53%
2	Vốn chủ sở hữu	161.437	170.581	300.571	715.840	844.931	423,38%
3	Tổng doanh thu	26.396	93.285	171.264	355.261	231.523	777,11%
4	Lợi nhuận trước thuế	3.298	10.450	36.336	113.499	56.436	1.611,22%
5	Nộp ngân sách	281	1.066	2.504	18.569	13.703	4.776,51%
6	Cổ tức	-	-	10%	15%	Dự kiến 5%	-



## VI. BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

### 5. TÀI CHÍNH DOANH NGHIỆP LÀNH MẠNH, MINH BẠCH

Số liệu tài chính doanh nghiệp chính trong 05 năm gần nhất (Số liệu BCTC đã kiểm toán tại thời điểm 31/12 hàng năm):

STT	CHỈ TIÊU	ĐƠN VỊ TÍNH	NĂM 2012	NĂM 2013	NĂM 2014	NĂM 2015	NĂM 2016
1	Hệ số nợ/tổng tài sản	Lần	0,36	0,19	0,28	0,17	0,11
2	Nợ ngắn hạn/Tài sản ngắn hạn	Lần	0,51	0,42	0,18	0,19	0,18
3	Nợ dài hạn/Tổng tài sản	Lần	0,28	0,09	0,41	0,15	0,02
4	Vòng quay hàng tồn kho	Vòng	1,27	11,30	4,42	5,70	3,61
5	Hệ số thanh toán nhanh	Lần	0,77	2,15	4,79	5,17	4,51
6	Tiền và tương đương tiền	Triệu đồng	33.599	48.529	137.152	240.689	71.821

Liên tục trong 15 năm qua, TIG không có các khoản nợ phải trả xấu, phải thu xấu, nợ vay tín dụng không đáng kể, chi phí tài chính luôn duy trì ở mức thấp.



# BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

## 6. PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG VỀ CỘNG ĐỒNG, XÃ HỘI VÀ MÔI TRƯỜNG

### Trách nhiệm với người lao động:

TIG tạo công ăn việc làm ổn định, bền vững cho hàng trăm CBCNV với thu nhập năm sau cao hơn năm trước, tạo hàng chục ngàn việc làm thời vụ tại các dự án của TIG mỗi năm và gián tiếp tạo ra nhiều việc làm cho xã hội thông qua các hợp đồng thuê, mua sản phẩm dịch vụ của hàng trăm đối tác khách hàng trên cả nước.

### Trách nhiệm với cổ đông, khách hàng:

TIG luôn hoàn thành chỉ tiêu kế hoạch mà ĐHCĐ giao phó, bảo tồn và phát triển vốn, tài sản công ty trong những giai đoạn khó khăn nhất của thị trường, chi trả cổ tức đều đặn năm sau cao hơn năm trước; TIG cũng luôn tuân thủ các thỏa thuận kinh doanh, các hợp đồng kinh tế với khách hàng, từ trước tới nay không phát sinh bất kỳ khiếu kiện, vi phạm hợp đồng kinh tế nào với khách hàng.

### Trách nhiệm với sản phẩm dịch vụ:

Tất cả các sản phẩm dịch vụ mà TIG cung cấp cho thị trường đều đảm bảo các tiêu chuẩn phát triển bền vững, cụ thể:

**Sản phẩm dịch vụ BĐS** để bán (nhà vườn liền kề, căn hộ) và BĐS nghỉ dưỡng, du lịch sinh thái, vui chơi giải trí đều là các sản phẩm sinh thái xanh, góp phần bảo vệ và cải thiện môi trường sống, phục vụ chăm sóc cuộc sống cộng đồng và làm lợi cho xã hội. Trong đó tất cả các dự án BĐS đều được phát triển theo xu hướng bảo tồn, tái tạo và phát triển hệ sinh thái cây xanh, mặt nước là chủ đạo, tỷ lệ xây dựng thấp, các vật liệu chủ yếu nguồn gốc thiên nhiên, tiết kiệm năng lượng, hệ thống xử lý chất thải tuân thủ các quy định hiện hành.



## VI. BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

**Sản phẩm hàng gia dụng Hyundai:** Là các sản phẩm công nghệ cao, tuân thủ các tiêu chuẩn quốc tế về môi trường, an toàn sức khỏe, là các sản phẩm phục vụ chăm sóc sức khỏe và bảo vệ cuộc sống người tiêu dùng như: Máy lọc nước, Bếp từ - hồng ngoại, máy giặt, nồi cơm điện, lò vi sóng...



**Sản phẩm chuỗi siêu thị xe điện thegioixedien.vn:** TIG đã và đang phát triển chuỗi siêu thị xe điện thegioixedien.vn trên toàn quốc, với sứ mệnh tuyên truyền, phổ cập, phát triển xu hướng tiêu dùng sử dụng phương tiện giao thông sạch là xe chạy điện, góp phần tuyệt đối bảo vệ môi trường để thay thế dần cho phương tiện giao thông sử dụng nhiên liệu xăng dầu gây ô nhiễm môi trường;



# BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

## \* Các hoạt động xã hội:

Tổ chức các hoạt động xã hội từ thiện, cứu trợ đồng bào các vùng lũ lụt, thiên tai, tặng quà cho người nghèo, người tàn tật... là một nét đẹp truyền thống trong nhiều năm qua của TIG. Trong năm 2016 Công ty đã tổ chức các hoạt động từ thiện, xã hội:

- Tặng quà Trung thu cho trẻ em nghèo, trẻ em tàn tật các xã Trung Thịnh, Đồng Luận, Trung Nghĩa huyện Thanh Thủy, tỉnh Phú Thọ nhân dịp Tết Trung thu 2016.
- Tặng quà Tết cho 300 hộ nghèo, hộ gia đình chính sách tại 3 xã nói trên của huyện Thanh Thủy nhân dịp Tết Nguyên đán Đinh Dậu.
- Ủng hộ Quỹ Khuyến học Huyện Thanh Thủy, Phú Thọ: 30 triệu đồng;
- Ủng hộ hơn 300 triệu kinh phí cải tạo Miếu Hai cô thuộc di tích Đền Lãng Sương, Trung Nghĩa, Thanh Thủy, Phú Thọ;
- Ủng hộ 100 triệu đồng cho Quỹ người nghèo TP. Hà Nội;
- Ủng hộ 30 triệu đồng cho Quỹ vì người nghèo tỉnh Phú Thọ;
- Ủng hộ 30 triệu đồng cho Đồng bào miền Trung lũ lụt;
- Tặng 100 suất quà Tết cho các bệnh nhi nghèo tại bệnh viện Nhi Trung Ương trong dịp Tết Đinh Dậu 2017.

## \* Các thành tích, khen thưởng trong năm:

- Được UBND thành phố Hà Nội tặng bằng khen, là doanh nghiệp hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ năm 2015 theo quyết định số 3207/QĐ – UBND ngày 17/6/2016.
- Được Phòng Thương mại và Công nghiệp Việt Nam và Hội đồng Trung ương Các hiệp hội Doanh nghiệp Việt Nam tặng bằng khen đã có thành tích xuất sắc trong hoạt động sản xuất kinh doanh, đóng góp tích cực cho sự phát triển của Hiệp hội DN Nhỏ và vừa tỉnh Phú Thọ theo quyết định số 2661/PTM - TĐKT.
- Được Hội doanh nghiệp Nhỏ và Vừa Việt Nam tặng bằng khen là Doanh nghiệp có thành tích xuất sắc trong hoạt động xây dựng và phát triển Hiệp hội DN Nhỏ và vừa tỉnh Phú Thọ theo quyết định số 234/QĐ – TWHH ngày 5/10/2016.

\* Đặc biệt, ngày 01/11/2016, TIG đã được Hội đồng Doanh nghiệp vì sự phát triển bền vững Việt Nam (gồm VCCI và các Bộ ngành Trung ương) bình chọn là doanh nghiệp đứng thứ 17 trong Top 100 Doanh nghiệp Phát triển bền vững Việt Nam năm 2016.



## VI. BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

### TIG - Top 100 Doanh nghiệp Phát triển bền vững Việt Nam năm 2016





KIẾN TẠO GIÁ TRỊ  
PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG!

VUON VUA RESORT & VILLAS

15  
YEARS

KIẾN TẠO GIÁ TRỊ  
PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG!



financial  
report

## VII. BÁO CÁO TÀI CHÍNH

### MỤC LỤC

- 94 Ý KIẾN KIỂM TOÁN
- 97 BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐƯỢC KIỂM TOÁN

# 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 31/12/2016 CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ THĂNG LONG



Số : 1389/BCKT/TC/NV8

**KÍNH GỬI:** QUÝ CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ THĂNG LONG

Chúng tôi đã thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long lập ngày 20/01/2017, từ trang 6 đến trang 35 kèm theo, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2016, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Thuyết minh báo cáo tài chính đã được Ban Giám đốc phê duyệt.

#### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC:

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

#### TRÁCH NHIỆM CỦA KIỂM TOÁN VIÊN:

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

#### Ý KIẾN CỦA KIỂM TOÁN VIÊN:

Căn cứ trên kết quả kiểm toán của chúng tôi, chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực, hợp lý xét trên khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam hiện hành 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



Ths. NGÔ QUANG TIẾN

Số giấy Chứng nhận ĐKNH kiểm toán: 0448 - 2014 - 126 - 1

Hà Nội, Ngày 07 tháng 04 năm 2017

Kiểm toán viên

Ths. NGUYỄN BẢO TRUNG

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

## VII. BÁO CÁO TÀI CHÍNH

### BÁO CÁO KIỂM TOÁN HỢP NHẤT

VỀ BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31/12/2016 CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ THĂNG LONG



Số : 1377/BCKT/TC/NV8

**KÍNH GỬI:** QUÝ CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC 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 23/01/2017, từ trang 6 đến trang 39 kèm theo, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2016, 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 đã được Ban Giám đốc phê duyệt.

#### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC:

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính 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 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 dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

#### Ý KIẾN CỦA KIỂM TOÁN VIÊN:

Căn cứ trên kết quả kiểm toán của chúng tôi, chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực, hợp lý xét trên khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Công ty cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam hiện hành 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 Tổng Giám đốc



Ths. NGÔ QUANG TIẾN

Số giấy Chứng nhận ĐKNH kiểm toán: 0448 - 2014 - 126 - 1

Hà Nội, Ngày 07 tháng 04 năm 2017

Kiểm toán viên

Ths. NGUYỄN BẢO TRUNG

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





## VII. BÁO CÁO TÀI CHÍNH

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐƯỢC KIỂM TOÁN

#### MỤC LỤC

- 98 BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
- 100 BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐƯỢC KIỂM TOÁN
- 107 THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

# BÁO CÁO TÀI CHÍNH

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐƯỢC KIỂM TOÁN

### BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long (gọi tắt là 'Công ty') trình bày Báo cáo này và Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016.

### 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 21 ngày 23 tháng 12 năm 2016 do Sở Kế hoạch Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp với số đăng ký kinh doanh thay đổi 0101164614.

Trụ sở chính của Công ty:	Lô 3-E9, KĐT mới Cầu Giấy, phố Mạc Thái Tông, Phường Trung Hòa, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội.
Vốn điều lệ của Công ty:	Theo Giấy phép đăng ký kinh doanh là 556.500.000.000 đồng. Vốn góp ghi nhận trên Báo cáo tài chính tại ngày 31/12/2015 là 556.500.000.000 đồng
Lĩnh vực kinh doanh chính:	Thương mại, dịch vụ, đầu tư bất động sản, đầu tư tài chính

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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 Dương Mạnh Tuấn	Thành viên Hội đồng Quản trị	Bổ nhiệm ngày 05/4/2015

### BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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 Nguyễn Minh Quân	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 15/12/2014
Bà Đào Thị Thanh	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 15/12/2014

### BAN KIỂM SOÁT

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 Hồ Thị Thu Hà	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 25/04/2013

## VII. BÁO CÁO TÀI CHÍNH

### KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016 của Công ty được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam (AVA). Kiểm toán viên không có bất kỳ quan hệ kinh tế hoặc quyền lợi kinh tế như góp vốn cổ phần, cho vay hoặc vay vốn từ khách hàng, là cổ đông chi phối của khách hàng hoặc ký kết hợp đồng gia công dịch vụ, đại lý tiêu thụ hàng hóa.

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

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 31/12/2016, 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;

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 31/12/2016, kết quả kinh doanh hợp nhất, lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Hà Nội, ngày 23 tháng 1 năm 2017

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc  
Tổng Giám đốc



NGUYỄN PHÚC LONG

# BÁO CÁO TÀI CHÍNH

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐƯỢC KIỂM TOÁN

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT NĂM 2016

#### BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>462,761,196,058</b>	<b>497,158,222,590</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>V.01</b>	<b>71,820,978,452</b>	<b>240,688,506,479</b>
111	1. Tiền		71,820,978,452	231,485,462,479
112	2. Các khoản tương đương tiền			9,203,044,000
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>V.02</b>		<b>8,000,000,000</b>
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			8,000,000,000
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>301,629,958,954</b>	<b>239,986,332,075</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	<b>V.03</b>	58,268,259,125	93,980,868,466
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn		162,215,838,217	112,008,845,504
134	4. Phải thu theo tiến độ HFXD			
135	5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	<b>V.04</b>	8,716,212,000	7,669,947,705
136	6. Phải thu ngắn hạn khác	<b>V.04</b>	72,429,649,612	26,326,670,400
137	7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)			
139	8. Tài sản thiếu chờ xử lý			
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>V.05</b>	<b>82,576,774,821</b>	<b>4,347,039,374</b>
141	1. Hàng tồn kho		82,576,774,821	4,347,039,374
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)			
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>6,733,483,831</b>	<b>4,136,344,662</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	<b>V.06</b>	1,626,741,500	205,689,161
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		5,106,742,331	3,930,655,501
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			
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>483,442,868,858</b>	<b>367,798,693,819</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>213,046,382,759</b>	<b>130,975,151,875</b>
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	<b>V.03</b>	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
214	4. Phải thu nội bộ dài hạn			
215	5. Phải thu về cho vay dài hạn	<b>V.04</b>	78,765,713,169	66,267,453,781
216	6. Phải thu dài hạn khác	<b>V.04</b>	130,578,817,473	61,005,845,977
219	7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)			

## VII. BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>54,199,599,226</b>	<b>40,731,713,459</b>
<b>221</b>	<b>1. Tài sản cố định hữu hình</b>	<b>V.07</b>	54,197,057,563	40,698,671,796
222	- Nguyên giá		65,893,417,604	48,708,172,731
223	- Giá trị hao mòn lũy kế(*)		(11,696,360,041)	(8,009,500,935)
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	<b>V.08</b>	2,541,663	33,041,663
228	- Nguyên giá		305,000,000	305,000,000
229	- Giá trị hao mòn lũy kế(*)		(302,458,337)	(271,958,337)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>V.09</b>		
231	- Nguyên giá		59,907,602,436	35,802,693,910
232	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(59,907,602,436)	(35,802,693,910)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>V.10</b>	<b>48,464,482,729</b>	<b>45,376,405,965</b>
241	1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang		25,499,712,256	25,012,575,915
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		22,964,770,473	20,363,830,050
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>V.02</b>	<b>149,809,647,175</b>	<b>109,464,179,926</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con			
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh		140,181,026,052	99,835,558,803
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			
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>17,922,756,969</b>	<b>41,251,242,594</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	<b>V.06</b>	3,479,880,650	2,597,404,737
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	<b>V.11</b>	14,315,769,232	38,526,730,770
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>946,204,064,916</b>	<b>864,956,916,409</b>

# BÁO CÁO TÀI CHÍNH

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐƯỢC KIỂM TOÁN

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT NĂM 2016

#### BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>101,272,940,715</b>	<b>149,117,023,445</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>84,215,842,497</b>	<b>95,320,333,311</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	V.12	17,438,799,354	35,497,535,904
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		1,952,243,850	283,598,150
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	V.13	13,702,741,046	29,335,930,365
314	4. Phải trả người lao động		942,899,996	657,910,213
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	V.14	16,298,675,777	10,410,311,160
316	6. Phải trả nội bộ ngắn hạn			
317	7. Phải trả theo kế hoạch tiến độ HĐXD			
318	8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn			
319	9. Phải trả ngắn hạn khác	V.15	16,956,773,444	15,599,118,948
320	10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	V.16	12,844,000,000	1,044,000,000
321	11. Dự phòng phải trả ngắn hạn			
322	12. Quỹ khen thưởng phúc lợi		4,079,709,030	2,491,928,571
323	13. Quỹ bình ổn giá			
324	14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ			
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>17,057,098,218</b>	<b>53,796,690,134</b>
331	1. Phải trả người bán dài hạn	V.12	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.14	513,540,000	32,809,131,916
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.17	2,366,086,182	2,366,086,182
337	7. Phải trả dài hạn khác	V.15	12,000,000,000	12,000,000,000
338	8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	V.16	240,000,000	4,684,000,000
339	9. Trái phiếu chuyển đổi			
340	10. Cổ phiếu ưu đãi			
341	11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	V.12	6,743,110	6,743,110
342	12. Dự phòng phải trả dài hạn			
343	13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ			

## VII. BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>V.18</b>	<b>844,931,124,201</b>	<b>715,839,892,964</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>		<b>844,931,124,201</b>	<b>715,839,892,964</b>
411	1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu		735,650,000,000	556,500,000,000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		735,650,000,000	556,500,000,000
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		5,833,590,892	2,237,114,862
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		40,802,320,397	89,911,900,756
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		897,667,608	1,294,909,809
421b	- LNST chưa phân phối kỳ này		39,904,652,789	88,616,990,947
422	12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản			
429	13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		61,580,179,550	66,125,843,984
<b>430</b>	<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>			
431	1. Nguồn kinh phí			
432	2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ			
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>946,204,064,916</b>	<b>864,956,916,409</b>

Hà Nội, ngày 23 tháng 01 năm 2017

Tổng Giám đốc

Người lập biểu

PHẠM THỊ THANH MAI

Kế toán trưởng

TRẦN XUÂN ĐẠI THẮNG



NGUYỄN PHÚC LONG

# BÁO CÁO TÀI CHÍNH

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐƯỢC KIỂM TOÁN

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT NĂM 2015

#### BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT Năm 2016

Đơn vị tính: VND

Mã số	Chỉ tiêu	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ	VI.20	177,801,027,493	310,779,328,015
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		184,399,992	
10	3. Doanh thu thuần bán hàng, cung cấp d/vụ	VI.21	177,616,627,501	310,779,328,015
11	4. Giá vốn hàng bán	VI.22	156,689,238,277	223,718,908,257
20	5. Lợi nhuận gộp bán hàng, cung cấp d/vụ		20,927,389,224	87,060,419,758
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	VI.23	53,152,256,375	36,071,118,705
22	7. Chi phí tài chính	VI.24	657,265,964	1,810,237,115
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		413,227,065	544,667,371
24	8. Phần lãi (lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết		549,714,194	933,160,391
25	8. Chi phí bán hàng	VI.25	168,285,379	263,429,772
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	V.26	13,022,789,789	13,422,932,482
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động KD		60,781,018,661	108,568,099,485
31	11. Thu nhập khác	VI.27	204,220,636	7,478,290,652
32	12. Chi phí khác	VI.28	4,549,036,575	2,547,595,096
40	13. Lợi nhuận khác		(4,344,815,939)	4,930,695,556
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		56,436,202,722	113,498,795,041
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	VI.29	12,423,050,468	26,266,695,719
52	16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại			(15,726,805)
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		44,013,152,254	87,247,826,127
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		43,903,668,643	87,047,085,521
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông KKS		109,483,611	200,740,606
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	VI.30	656	2,335
71	19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	VI.30	656	2,335

Hà Nội, ngày 23 tháng 01 năm 2017  
Tổng Giám đốc

Người lập biểu

Kế toán trưởng

PHẠM THỊ THANH MAI

TRẦN XUÂN ĐẠI THẮNG



NGUYỄN PHÚC LONG

## VII. BÁO CÁO TÀI CHÍNH

### BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2016 (Theo phương pháp gián tiếp)

Đơn vị tính: VND

Mã số	Chỉ tiêu	Năm nay	Năm trước
	<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>		
01	1. Lợi nhuận trước thuế	56,436,202,722	113,498,795,041
	2. Điều chỉnh cho các khoản	2,936,194,746	7,128,159,847
02	- Khấu hao TSCĐ và BĐS đầu tư	27,822,267,632	37,802,595,901
03	- Các khoản dự phòng		30,650,498
05	- (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	(25,299,299,951)	(31,246,213,573)
06	- Chi phí lãi vay	413,227,065	549,819,593
07	- Các khoản điều chỉnh khác		(8,692,572)
08	3. Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	59,372,397,468	120,626,954,888
	<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>		
09	- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	(94,786,403,709)	(194,369,659,772)
10	- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	(79,211,304,132)	19,644,905,090
11	- Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	(10,509,499,707)	28,782,982,070
12	- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	(2,303,528,252)	(2,585,543,373)
13	- Tăng/(giảm) chứng khoán kinh doanh		301,274,179
14	- Tiền lãi vay đã trả	(476,686,987)	665,198,944
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	(26,163,063,444)	(7,295,149,587)
17	- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	(232,955,556)	(95,681,368)
20	Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh	(154,311,044,319)	(34,324,718,929)
	<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>		
21	1. Tiền chi mua sắm, XD TSCĐ và các tài sản dài hạn	(45,906,820,517)	(67,135,948,372)
23	3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	(796,856,878,779)	(202,492,868,000)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán công cụ nợ của đơn vị khác	693,569,939,441	194,384,268,000
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	(47,800,000,000)	(82,000,000,000)
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	33,400,000,000	3,600,000,000
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	46,390,276,147	27,418,468,392
30	Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư	(117,203,483,708)	(126,226,079,980)
	<b>IV. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>		
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	123,500,000,000	265,000,000,000
33	3. Tiền thu từ đi vay	13,700,000,000	71,931,309,513
34	4. Tiền trả nợ gốc vay	(6,344,000,000)	(72,844,000,000)
36	6. Cổ tức, lợi nhuận trả cho chủ sở hữu	(28,209,000,000)	
40	Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính	102,647,000,000	264,087,309,513
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm	(168,867,528,027)	103,536,510,604
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm	240,688,506,479	137,151,995,875
61	Ảnh hưởng của thay đổi TG hối đoái quy đổi ngoại tệ		
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	71,820,978,452	240,688,506,479

Hà Nội, ngày 23 tháng 01 năm 2017  
Tổng Giám đốc

Người lập biểu

Kế toán trưởng

PHẠM THỊ THANH MAI

TRẦN XUÂN ĐẠI THẮNG



NGUYỄN PHÚC LONG



thanglong invest  
group

## VII. BÁO CÁO TÀI CHÍNH

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐƯỢC KIỂM TOÁN

#### THUYẾT MINH 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 21 ngày 23 tháng 12 năm 2016 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 31/12/2016

Công ty	Nơi thành lập	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ 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 31/12/2016

Công ty	Nơi thành lập	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty CP Đầu tư Thời Báo CK Việt Nam.	Hà Nội	26%	26%	Công thông tin điện tử, quảng cáo...
Công ty 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

#### 7. Tuyên bố về khả năng so sánh

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

# BÁO CÁO TÀI CHÍNH

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐƯỢC KIỂM TOÁN

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

## 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 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.

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.

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.

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.

## VII. BÁO CÁO TÀI CHÍNH

### IV. CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

#### 1. Công cụ tài chính

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

#### Ghi nhận ban đầu

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

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

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

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

#### Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

#### 2. 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 giá định không có khoản dự phòng nào được trích lập.

# BÁO CÁO TÀI CHÍNH

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐƯỢC KIỂM TOÁN

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

#### 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 giá 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 giá 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:

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

## VII. BÁO CÁO TÀI CHÍNH

#### 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:

- BĐSDT chuyển thành bất động sản chủ sở hữu sử dụng khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này;
- BĐSDT 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:

- 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).
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ:
  - Các khoản phải trả liên quan đến chi phí tài chính, như: khoản phải trả về lãi vay, cổ tức và lợi nhuận phải trả, chi phí hoạt động đầu tư tài chính phải trả;
  - Các khoản phải trả không mang tính thương mại như phải trả do mượn tài sản, phải trả về tiền phạt, bồi thường, tài sản thừa chờ xử lý, phải trả về các khoản BHXH, BHYT, BHTN, KPCĐ...

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



# BÁO CÁO TÀI CHÍNH

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐƯỢC KIỂM TOÁN

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

#### 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.

## VII. BÁO CÁO TÀI CHÍNH

#### 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.

# BÁO CÁO 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

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

1. TIỀN <span style="float: right;">Đơn vị tính: Đồng</span>		
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt tại quỹ	20,421,580,140	10,017,997,499
Tiền gửi không kỳ hạn	51,399,398,312	221,467,464,980
Các khoản tương đương tiền		9,203,044,000
<b>Cộng</b>	<b>71,820,978,452</b>	<b>240,688,506,479</b>

2. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN, DÀI HẠN <span style="float: right;">(Xem phụ lục 1 - trang 126)</span>	
--	--

3. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG <span style="float: right;">Đơn vị tính: Đồng</span>		
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>58,268,259,125</b>	<b>93,980,868,466</b>
Phải thu các bên không liên quan	53,738,835,944	93,666,388,472
Phải thu các bên liên quan (Xem TM số 31)	4,529,423,181	314,479,994
<b>Dài hạn</b>	<b>2,382,184,000</b>	<b>2,382,184,000</b>
Phải thu các bên không liên quan	2,382,184,000	2,382,184,000
<b>Cộng</b>	<b>60,650,443,125</b>	<b>96,363,052,466</b>

*Trong đó: khách hàng không liên quan có số dư nợ chiếm từ 10% tổng nợ phải thu trở lên*

Công ty CP TNKS và BĐS Thăng Long	15,542,143,794	10,867,329,644
Công ty CP Đầu tư BĐS Hà Thành	8,806,027,464	
Nguyễn Thị Quế	17,250,000,000	
Nguyễn Thị Thu Phương		15,592,500,000
Nguyễn Đăng Khoa		15,592,500,000
Hồ Thị Hồng Nhung		13,365,000,000
Nguyễn Thế Vinh		27,400,000,000

## VII. BÁO CÁO TÀI CHÍNH

4. PHẢI THU VỀ CHO VAY, PHẢI THU KHÁC <span style="float: right;">Đơn vị tính: Đồng</span>				
Khoản mục	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>4.1 - Ngắn hạn</b>	<b>81,145,861,612</b>		<b>33,996,618,105</b>	
Tạm ứng	5,897,792,314		7,860,103,195	
Cho vay ngắn hạn	8,716,212,000		7,669,947,705	
Lãi dự thu	3,711,124,399		4,702,085,744	
Phí ủy thác đầu tư	8,426,004,209			
Ủy thác đầu tư	35,681,051,129		13,096,000,000	
Đặt cọc	16,005,000,000			
Phải thu khác	2,708,677,561		668,481,461	
<b>4.2 - Dài hạn</b>	<b>209,344,530,642</b>		<b>127,273,299,758</b>	
Đặt cọc	8,991,951,816		9,093,497,320	
Cho vay dài hạn	78,765,713,169		66,267,453,781	
Ủy thác đầu tư	117,732,777,000		48,058,260,000	
Lãi dự thu	513,627,657		513,627,657	
Hợp tác kinh doanh	3,340,461,000		3,340,461,000	
<b>Cộng (4.1+4.2)</b>	<b>290,490,392,254</b>		<b>161,269,917,863</b>	

5. HÀNG TỒN KHO <span style="float: right;">Đơn vị tính: Đồng</span>				
Khoản mục	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	264,278,648		359,521,166	
Công cụ dụng cụ	829,518,935		1,709,446,551	
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	2,016,664,726		2,265,706,667	
Hàng hóa	100,997,673			
Thành phẩm	311,854,839		12,364,990	
Hàng hóa bất động sản	79,053,460,000			
<b>Cộng</b>	<b>82,576,774,821</b>		<b>4,347,039,374</b>	

6. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC <span style="float: right;">Đơn vị tính: Đồng</span>		
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>1,626,741,500</b>	<b>205,689,161</b>
Công cụ, dụng cụ	166,271,598	152,207,965
Bản quyền thương mại	1,305,250,000	
Chi phí thuê văn phòng, kênh Internet	124,510,381	53,481,196
Chi phí trả trước khác	30,709,521	
<b>b. Dài hạn</b>	<b>3,479,880,650</b>	<b>2,597,404,737</b>
Công cụ, dụng cụ	3,305,945,580	987,548,737
Bản quyền thương mại		1,602,356,000
Chi phí trả trước khác	173,935,070	7,500,000
<b>Cộng (a + b)</b>	<b>5,106,622,150</b>	<b>2,803,093,898</b>

# BÁO CÁO TÀI CHÍNH

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐƯỢC KIỂM TOÁN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

### 7. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

(Xem phụ lục 2- trang 127)

### 8. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Đơn vị tính: Đồng

Khoản mục	Bản quyền phát hành
<b>Nguyên giá</b>	
Số đầu năm	305,000,000
Số cuối năm	305,000,000
<b>Hao mòn lũy kế</b>	
Số đầu năm	271,958,337
Tăng do trích khấu hao	30,500,000
Số cuối năm	302,458,337
<b>Giá trị còn lại</b>	
Số đầu năm	33,041,663
Số cuối năm	2,541,663

### 9. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: Đồng

Khoản mục	Bất động sản cho thuê
<b>Nguyên giá</b>	
Số đầu năm	35,802,693,910
Tăng trong năm	24,104,908,526
Số cuối năm	59,907,602,436
<b>Hao mòn lũy kế</b>	
Số đầu năm	35,802,693,910
Tăng do trích khấu hao	24,104,908,526
Số cuối năm	59,907,602,436
<b>Giá trị còn lại</b>	
Số đầu năm	
Số cuối năm	

### 10. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

Đơn vị tính: Đồng

Khoản mục	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	25,499,712,256		25,012,575,915	
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	22,964,770,473		20,363,830,050	
<b>Cộng</b>	<b>48,464,482,729</b>		<b>45,376,405,965</b>	
<b>Trong đó</b>		<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>	
Dự án Tòa nhà Hanoi ICT		7,800,649,473	7,479,740,184	
Dự án khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng Vườn Vua		15,153,050,710	10,767,073,570	
Dự án xây dựng khu nghỉ dưỡng Cửa Tùng			2,117,016,296	

## VII. BÁO CÁO TÀI CHÍNH

### 11. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

Đơn vị tính: Đồng

	Số cuối năm	Số đầu năm
Cty CP Tòa nhà CNTT - Truyền thông Hà Nội	2,030,769,232	2,769,230,770
Cty CP Đầu tư Thăng Long Phú Thọ	12,285,000,000	14,625,000,000
Cty CP DV Du lịch và Thương mại Cửa Tùng		21,132,500,000
<b>Cộng</b>	<b>14,315,769,232</b>	<b>38,526,730,770</b>

### 12. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

Đơn vị tính: Đồng

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>17,438,799,354</b>	<b>35,497,535,904</b>
Phải trả các bên không liên quan	17,438,799,354	35,497,535,904
<b>b. Dài hạn</b>	<b>1,930,728,926</b>	<b>1,930,728,926</b>
Phải trả các bên không liên quan	1,930,728,926	1,930,728,926
<b>Cộng</b>	<b>19,369,528,280</b>	<b>37,428,264,830</b>
<b>Trong đó chi tiết phải trả các bên không liên quan có dư nợ chiếm từ 10% tổng nợ phải trả</b>		
Công ty CP Đầu tư phát triển Hòa Tiến	1,881,893,431	
Công ty TNHH Thương mại thép Toàn Cầu	10,604,080,636	
Công ty CP Cơ khí Vinh Phúc		10,490,122,733
Công ty CP Kinh doanh vật tư tổng hợp Nguyễn Xuân Sang		4,929,736,680
		18,232,000,000

### 13. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Đơn vị tính: Đồng

Chi tiêu	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã trả trong năm	Số cuối năm
<b>THUẾ PHẢI NỘP</b>	<b>29,335,930,365</b>	<b>14,551,354,904</b>	<b>30,184,544,223</b>	<b>13,702,741,046</b>
Thuế GTGT phải nộp	2,981,084,879	850,898,284	3,831,983,163	
Thuế thu nhập DN	26,163,071,024	12,423,050,468	26,163,071,061	12,423,050,431
Thuế thu nhập cá nhân	191,774,462	1,277,406,152	189,489,999	1,279,690,615

# BÁO CÁO TÀI CHÍNH

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐƯỢC KIỂM TOÁN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

14. CHI PHÍ PHẢI TRẢ <span style="float: right;">Đơn vị tính: Đồng</span>		
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>16,298,675,777</b>	<b>10,410,311,160</b>
Chi phí lãi vay	33,792,425	92,100,125
Tiền quyền sử dụng đất phải trả	16,264,883,352	10,318,211,035
<b>b) Dài hạn</b>	<b>513,540,000</b>	<b>32,809,131,916</b>
Tiền quyền sử dụng đất phải trả		32,504,571,916
Tiền thuế đất	513,540,000	304,560,000
<b>Cộng(a+b)</b>	<b>16,812,215,777</b>	<b>43,219,443,076</b>

15. PHẢI TRẢ KHÁC <span style="float: right;">Đơn vị tính: Đồng</span>		
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>16,956,773,444</b>	<b>15,599,118,948</b>
Bảo hiểm xã hội	27,192,738	1,379,696
Bảo hiểm y tế	7,592,204	
Bảo hiểm thất nghiệp	2,927,748	
Cổ tức phải trả cổ đông	1,281,500	
Phải trả, phải nộp khác	16,917,779,254	15,597,739,252
<b>b) Dài hạn</b>	<b>12,000,000,000</b>	<b>12,000,000,000</b>
Đặt cọc dài hạn Công ty BĐS MEGA STAR	12,000,000,000	12,000,000,000
<b>Cộng</b>	<b>28,956,773,444</b>	<b>27,599,118,948</b>

16. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH <span style="float: right;">(Xem phụ lục 3 - trang 128)</span>	

17. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN <span style="float: right;">Đơn vị tính: Đồng</span>		
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Dài hạn</b>		
Tòa nhà Viettek Quảng Ngãi	2,366,086,182	2,366,086,182
<b>Cộng</b>	<b>2,366,086,182</b>	<b>2,366,086,182</b>

## VII. BÁO CÁO TÀI CHÍNH

### 18. VỐN CHỦ SỞ HỮU

#### 18.1 - Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

(Xem phụ lục 4 - trang 129)

18.2 - Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu <span style="float: right;">Đơn vị tính: Đồng</span>				
Chỉ tiêu	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Tỷ lệ	Giá trị (VND)	Tỷ lệ	Giá trị (VND)
Vốn góp của các cổ đông	100%	735,650,000,000	100%	556,500,000,000
<b>Cộng</b>	<b>100%</b>	<b>735,650,000,000</b>	<b>100%</b>	<b>556,500,000,000</b>

#### 18.3 - Các giao dịch về Vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: Đồng

	Năm nay	Năm trước
Vốn góp đầu năm	556,500,000,000	265,000,000,000
Vốn góp tăng trong kỳ	179,150,000,000	291,500,000,000
Vốn góp giảm trong kỳ		
Vốn góp cuối năm	735,650,000,000	556,500,000,000

#### 18.4 - Cổ phiếu

	Cuối năm	Đầu năm
<b>Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành</b>	73,565,000	55,650,000
<b>Số lượng cổ phiếu đã chào bán ra công chúng</b>		
Cổ phiếu phổ thông	73,565,000	55,650,000
<b>Số lượng cổ phiếu đang lưu hành</b>		
Cổ phiếu phổ thông	73,565,000	55,650,000
<b>Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành</b>	<b>10.000 đ/CP</b>	<b>10.000 đ/CP</b>

#### 18.5- Các quỹ của Doanh nghiệp

Đơn vị tính: Đồng

	Cuối năm	Đầu năm
Quỹ Đầu tư phát triển	5,833,590,892	2,237,114,862
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	1,065,033,362	1,065,033,362
<b>Cộng</b>	<b>6,898,624,254</b>	<b>3,302,148,224</b>

# BÁO CÁO TÀI CHÍNH

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐƯỢC KIỂM TOÁN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

### VI. THUYẾT MINH BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ SX KINH DOANH

20. DOANH THU <i>Đơn vị tính: Đồng</i>		
	Năm nay	Năm trước
Hoạt động cung cấp dịch vụ, thương mại	122,491,990,862	126,729,867,976
Hoạt động KD Bất động sản	55,309,036,631	184,049,460,039
<b>Cộng</b>	<b>177,801,027,493</b>	<b>310,779,328,015</b>

21. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU <i>Đơn vị tính: Đồng</i>		
	Năm nay	Năm trước
Hàng bị trả lại	184,399,992	
<b>Cộng</b>	<b>184,399,992</b>	

22. GIÁ VỐN <i>Đơn vị tính: Đồng</i>		
	Năm nay	Năm trước
Hoạt động cung cấp dịch vụ, thương mại	115,581,444,022	110,732,043,248
Hoạt động KD Bất động sản	41,107,794,255	112,986,865,009
<b>Cộng</b>	<b>156,689,238,277</b>	<b>223,718,908,257</b>

23. DOANH THU TÀI CHÍNH <i>Đơn vị tính: Đồng</i>		
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi, tiền cho vay, phí UTĐT	19,904,756,375	6,950,556,916
Cổ tức lợi nhuận được chia		1,095,736,357
Doanh thu tài chính khác	33,247,500,000	28,024,825,432
<b>Cộng</b>	<b>53,152,256,375</b>	<b>36,071,118,705</b>

24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH <i>Đơn vị tính: Đồng</i>		
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	413,227,065	544,667,371
Chi phí tài chính khác	244,038,899	1,265,569,744
<b>Cộng</b>	<b>657,265,964</b>	<b>1,810,237,115</b>

25. CHI PHÍ BÁN HÀNG <i>Đơn vị tính: Đồng</i>		
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	156,417,383	206,436,867
Chi phí tài chính khác	11,867,996	56,992,905
<b>Cộng</b>	<b>168,285,379</b>	<b>263,429,772</b>

## VII. BÁO CÁO TÀI CHÍNH

26. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP <i>Đơn vị tính: Đồng</i>		
	Năm nay	Năm trước
Chi phí tiền lương	4,015,583,578	3,288,385,828
Chi phí khấu hao	1,209,705,552	1,104,733,426
Chi phí mua ngoài, chi phí bằng tiền khác	4,810,291,329	3,581,351,690
Lợi thế Thương mại phân bổ	2,987,209,330	5,448,461,538
<b>Cộng</b>	<b>13,022,789,789</b>	<b>13,422,932,482</b>

27. THU NHẬP KHÁC <i>Đơn vị tính: Đồng</i>		
	Năm nay	Năm trước
Thu thanh lý tài sản		
Thu nhập khác	204,220,636	7,478,290,652
<b>Cộng</b>	<b>204,220,636</b>	<b>7,478,290,652</b>

28. CHI PHÍ KHÁC <i>Đơn vị tính: Đồng</i>		
	Năm nay	Năm trước
Chi ủng hộ, từ thiện	376,947,112	78,600,000
Nộp phạt hành chính về thuế, bổ sung thuế		149,014,401
Chi phí khác	4,172,089,463	2,319,980,695
<b>Cộng</b>	<b>4,549,036,575</b>	<b>2,547,595,096</b>

29. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP <i>Đơn vị tính: Đồng</i>		
	Năm nay	Năm trước
<b>Tổng thu nhập trước thuế (1)</b>	<b>56,436,202,722</b>	<b>113,498,795,041</b>
<b>Các khoản điều chỉnh tăng (2)</b>	<b>5,473,763,380</b>	<b>927,828,101</b>
<i>Phụ cấp HDQT và BKS không chuyên trách</i>	<i>109,111,110</i>	
<i>Chi phí không được trừ khác (Chi phí khấu hao)</i>	<i>5,364,652,270</i>	<i>927,828,101</i>
<b>Các khoản điều chỉnh giảm (3)</b>		<b>1,110,014,684</b>
<i>Cổ tức được chia</i>		<i>1,095,736,357</i>
<i>Chuyển lỗ</i>		<i>14,278,327</i>
<b>Tổng thu nhập tính thuế (4=1+2-3)</b>	<b>61,909,966,102</b>	<b>113,316,608,458</b>
<i>Thuế TNDN theo thuế suất phổ thông</i>	<i>12,423,050,468</i>	<i>26,266,695,719</i>
<b>Thuế TNDN phải nộp</b>	<b>12,423,050,468</b>	<b>26,266,695,719</b>

30. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU <i>Đơn vị tính: Đồng</i>		
	Năm nay	Năm trước
<b>Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN</b>	<b>43,903,668,643</b>	<b>87,047,085,521</b>
<i>Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành BQ trong kỳ (*)</i>	<i>65,616,192</i>	<i>37,281,507</i>
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>656</b>	<b>2,335</b>

\* Cổ phiếu lưu hành bình quân trong kỳ (Xem phụ lục số 05, trang 130)

# BÁO CÁO TÀI CHÍNH

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐƯỢC KIỂM TOÁN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

31. CHI PHÍ SXKD THEO YẾU TỐ		
	Đơn vị tính: Đồng	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên vật liệu	4,512,210,535	1,109,744,323
Chi phí nhân công	8,025,698,076	5,612,973,247
Chi phí khấu hao TSCĐ	27,822,267,632	37,683,242,080
Chi phí dịch vụ mua ngoài, bằng tiền khác	131,988,240,992	154,867,090,254
<b>Cộng</b>	<b>172,348,417,235</b>	<b>199,273,049,904</b>

32. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH		
	Đơn vị tính: Đồng	
a. Tài sản tài chính	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền và các khoản tương đương tiền	71,820,978,452	240,688,506,479
Phải thu khách hàng	60,650,443,125	96,363,052,466
Phải thu khác	203,008,467,085	87,332,516,377
Phải thu về cho vay	87,481,925,169	73,937,401,486
Đầu tư tài chính	149,809,647,175	117,464,179,926
<b>Cộng</b>	<b>572,771,461,006</b>	<b>615,785,656,734</b>

b. Công nợ tài chính	Số cuối năm	Số đầu năm
Các khoản vay và nợ thuê tài chính	13,084,000,000	5,728,000,000
Phải trả người bán	19,369,528,280	37,428,264,830
Chi phí phải trả	16,812,215,777	43,219,443,076
Phải trả khác	28,956,773,444	27,599,118,948
<b>Cộng</b>	<b>78,222,517,501</b>	<b>113,974,826,854</b>

### Quản lý rủi ro tài chính

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

### Quản lý rủi ro lãi suất

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.

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.

## VII. BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: Đồng

Chỉ tiêu	Từ 01 năm trở xuống	Từ 01 đến 05 năm	Tổng cộng
<b>Số đầu năm</b>			
Phải trả người bán	35,497,535,904	1,930,728,926	37,428,264,830
Chi phí phải trả	10,410,311,160	32,809,131,916	43,219,443,076
Phải trả khác	15,599,118,948	12,000,000,000	27,599,118,948
Vay và nợ thuê tài chính	1,044,000,000	4,684,000,000	5,728,000,000
<b>Cộng</b>	<b>62,550,966,012</b>	<b>51,423,860,842</b>	<b>113,974,826,854</b>
<b>Số cuối năm</b>			
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
Vay và nợ thuê tài chính	12,844,000,000	240,000,000	13,084,000,000
<b>Cộng</b>	<b>63,538,248,575</b>	<b>14,684,268,926</b>	<b>78,222,517,501</b>

## VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LCTT

Đơn vị tính: Đồng		
1. Số tiền thực vay trong năm	Năm nay	Năm trước
Tiền vay theo các KU thông thường	13,700,000,000	71,931,309,513
<b>Cộng</b>	<b>13,700,000,000</b>	<b>71,931,309,513</b>
2. Số tiền đã thực trả gốc vay	Năm nay	Năm trước
Tiền trả nợ gốc vay theo các KU thông thường	6,344,000,000	72,844,000,000
<b>Cộng</b>	<b>6,344,000,000</b>	<b>72,844,000,000</b>

## VIII. THÔNG TIN KHÁC

### 33. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

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

# BÁO CÁO TÀI CHÍNH

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐƯỢC KIỂM TOÁN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

### 34. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

34.1. Giao dịch với các bên liên quan <span style="float: right;">Đơn vị tính: Đồng</span>			
<b>Giao dịch bán</b>			
Tên Công ty	Mối quan hệ	Nội dung	Năm nay
Công ty Cổ phần Phân phối HDE	Công ty liên kết	Bán hàng	7,377,182,850
		Cho vay	78,000,000
Công ty CP Thế giới xe điện	Công ty liên kết	Bán hàng	1,367,709,000
<b>Cộng</b>			<b>8,822,891,850</b>

34.2. Số dư với các bên liên quan <span style="float: right;">Đơn vị tính: Đồng</span>			
<b>a. Nợ phải thu</b>			
Tên Công ty	Mối quan hệ	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty CP Thế giới Xe điện	Công ty liên kết	933,799,901	314,479,944
Công ty CP Phân phối HDE	Công ty liên kết	1,519,725,400	
<b>Cộng</b>		<b>2,453,525,301</b>	<b>314,479,944</b>
<b>b. Nợ phải thu về cho vay</b>			
Công ty CP Phân phối HDE	Công ty liên kết	5,060,777,777	5,000,000,000
Công ty CP Đầu tư thời báo chứng khoán VN	Công ty liên kết	5,060,777,777	5,000,000,000
Công ty Tòa nhà cho Cty CP Đầu tư khoáng sản và VLXD Hà Nội vay	Công ty liên kết	1,801,442,893	1,610,028,056
Công ty CP Đầu tư Thăng Long Phú Thọ cho Công ty CP Đầu tư KS và VLXD Hà Nội vay	Công ty liên kết	2,768,007,668	2,768,007,668
<b>Cộng</b>		<b>14,691,006,115</b>	<b>14,378,035,724</b>

35. THU NHẬP BAN TỔNG GIÁM ĐỐC <span style="float: right;">Đơn vị tính: Đồng</span>		
	Năm nay (VND)	Năm trước (VND)
Thu nhập của Ban Giám đốc và Hội đồng Quản trị	1,799,343,951	1,681,915,162

## VII. BÁO CÁO TÀI CHÍNH

### 36. BÁO CÁO BỘ PHẬN

(Xem phụ lục 6 - trang 131)

### 37. ẢNH HƯỞNG CỦA VIỆC GHI NHẬN DOANH THU MỘT LẦN

(Xem phụ lục 7 - trang 132)

### 38. TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT PHÁT HÀNH

(Xem phụ lục 8 - trang 132)

### 39. 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 31/12/2016 của Công ty đã được kiểm toán.

Hà Nội, ngày 23 tháng 01 năm 2017

Người lập biểu

PHẠM THỊ THANH MAI

Kế toán trưởng

TRẦN XUÂN ĐẠI THẮNG

Tổng Giám đốc



NGUYỄN PHÚC LONG

# BÁO CÁO TÀI CHÍNH

## VII. BÁO CÁO TÀI CHÍNH

### PHỤ LỤC SỐ 01

2. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN, DÀI HẠN							Đơn vị tính: Đồng	
Khoản mục đầu tư	Số cuối năm			Số đầu năm			Giá trị hợp lý	Giá trị hợp lý
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý		
<b>2.1. Đầu tư ngắn hạn</b>				<b>8,000,000,000</b>				
Tiền gửi có kỳ hạn				8,000,000,000				
<b>2.2. ĐẦU TƯ DÀI HẠN</b>	<b>140,082,379,231</b>	<b>(105,158,108)</b>	<b>149,809,647,175</b>	<b>100,282,379,231</b>	<b>(135,808,606)</b>	<b>109,464,179,926</b>		
<b>a) Đầu tư vào công ty liên kết</b>	<b>130,348,600,000</b>		<b>140,181,026,052</b>	<b>90,548,600,000</b>	<b>(30,650,498)</b>	<b>99,835,558,803</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư Thời báo Chứng khoán Việt Nam	2,600,000,000		2,571,447,920	2,600,000,000	(30,650,498)	2,569,349,502		
Công ty CP Thế giới xe điện	28,000,000,000		28,016,257,966	28,000,000,000		28,007,759,902		
Công ty TNHH Điện tử và Hàng gia dụng Hyundai Việt Nam	54,000,000,000		54,008,830,216	54,000,000,000		54,000,314,764		
Công ty CP Đầu tư khoáng sản và VLXD Hà Nội (Cty LK gián tiếp)	15,748,600,000		25,575,602,896	5,948,600,000		15,258,134,635		
Công ty CP Phân phối HIDE	30,000,000,000		30,008,887,054					
<b>c) Góp vốn vào đơn vị khác</b>	<b>9,733,779,231</b>	<b>(105,158,108)</b>	<b>9,628,621,123</b>	<b>9,733,779,231</b>	<b>(105,158,108)</b>	<b>9,628,621,123</b>		
Công ty CP Đầu tư Phát triển Đô thị Sinh thái Văn Trì	9,733,779,231	(105,158,108)	9,628,621,123	9,733,779,231	(105,158,108)	9,628,621,123		
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>140,082,379,231</b>	<b>(105,158,108)</b>	<b>149,809,647,175</b>	<b>108,282,379,231</b>	<b>(135,808,606)</b>	<b>109,464,179,926</b>		

### PHỤ LỤC SỐ 02

7. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH										Đơn vị tính: Đồng	
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				
<b>I</b>	<b>Nguyên giá TSCĐ</b>										
<b>1</b>	<b>Số đầu năm</b>	<b>31,154,746,922</b>	<b>1,400,895,918</b>	<b>15,137,735,909</b>	<b>664,988,527</b>	<b>349,805,455</b>	<b>48,708,172,731</b>				
<b>2</b>	<b>Tăng trong năm</b>	<b>16,656,070,795</b>	<b>(24,764,608)</b>	<b>594,473,700</b>	<b>(91,554,091)</b>	<b>322,019,077</b>	<b>17,456,244,873</b>				
	- Do mua sắm, xây mới	16,656,070,795	476,227,000	594,473,700	69,228,000	254,719,078	17,456,244,873				
	- Do phân loại		(500,991,608)		(160,782,091)	67,299,999					
<b>3</b>	<b>Giảm trong năm</b>		<b>271,000,000</b>				<b>271,000,000</b>				
	- Do thanh lý, nhượng bán		271,000,000				271,000,000				
<b>4</b>	<b>Số cuối năm</b>	<b>47,810,817,717</b>	<b>1,105,131,310</b>	<b>15,732,209,609</b>	<b>573,434,436</b>	<b>671,824,532</b>	<b>65,893,417,604</b>				
<b>II</b>	<b>Hao mòn TSCĐ</b>										
<b>1</b>	<b>Số đầu năm</b>	<b>611,793,264</b>	<b>353,199,545</b>	<b>6,536,144,383</b>	<b>492,620,651</b>	<b>15,743,092</b>	<b>8,009,500,935</b>				
<b>2</b>	<b>Tăng trong năm</b>	<b>2,092,629,249</b>	<b>171,045,917</b>	<b>1,284,001,968</b>	<b>66,998,302</b>	<b>91,540,813</b>	<b>3,706,216,249</b>				
	- Do trích khấu hao TSCĐ	2,092,629,249	171,045,917	1,284,001,968	66,998,302	91,540,813	3,706,216,249				
	- Do phân loại		79,607,951	13,945,117	(120,882,360)	27,329,292					
<b>3</b>	<b>Giảm trong năm</b>		<b>19,357,143</b>				<b>19,357,143</b>				
	- Do thanh lý, nhượng bán		19,357,143				19,357,143				
<b>4</b>	<b>Số cuối năm</b>	<b>2,704,422,513</b>	<b>584,496,270</b>	<b>7,834,091,468</b>	<b>438,736,593</b>	<b>134,613,197</b>	<b>11,696,360,041</b>				
<b>III</b>	<b>Giá trị còn lại</b>										
<b>1</b>	<b>Số đầu năm</b>	<b>30,542,953,658</b>	<b>1,047,696,373</b>	<b>8,601,591,526</b>	<b>172,367,876</b>	<b>334,062,363</b>	<b>40,698,671,796</b>				
<b>2</b>	<b>Số cuối năm</b>	<b>45,106,395,204</b>	<b>520,635,040</b>	<b>7,898,118,141</b>	<b>134,697,843</b>	<b>537,211,335</b>	<b>54,197,057,563</b>				



## PHỤ LỤC SỐ 03

16. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH							Đơn vị tính: Đồng	
	Số cuối năm		Trong kỳ		Số đầu năm		Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Tăng	Giảm		
<b>16.1. VAY NGẮN HẠN</b>	<b>12,844,000,000</b>	<b>12,844,000,000</b>	<b>13,844,000,000</b>	<b>2,044,000,000</b>	<b>1,044,000,000</b>	<b>1,044,000,000</b>	<b>1,044,000,000</b>	<b>1,044,000,000</b>
Ngân hàng BIDV - CN Đông Đô(**)	12,700,000,000	12,700,000,000	12,700,000,000					
Nợ dài hạn đến hạn trả	144,000,000	144,000,000	1,144,000,000	2,044,000,000	1,044,000,000	1,044,000,000	1,044,000,000	1,044,000,000
Ngân hàng Vietbank			1,000,000,000	1,900,000,000	900,000,000	900,000,000	900,000,000	900,000,000
Ngân hàng Tienphongbank	144,000,000	144,000,000	144,000,000	144,000,000	144,000,000	144,000,000	144,000,000	144,000,000
<b>16.2. VAY DÀI HẠN</b>	<b>240,000,000</b>	<b>240,000,000</b>	<b>13,844,000,000</b>	<b>6,488,000,000</b>	<b>4,684,000,000</b>	<b>4,684,000,000</b>	<b>4,684,000,000</b>	<b>4,684,000,000</b>
Ngân hàng Vietbank				3,300,000,000	3,300,000,000	3,300,000,000	3,300,000,000	3,300,000,000
Ngân hàng Tienphongbank (***)	240,000,000	240,000,000		144,000,000	384,000,000	384,000,000	384,000,000	384,000,000
Tổ chức, cá nhân				1,000,000,000	1,000,000,000	1,000,000,000	1,000,000,000	1,000,000,000
<b>Cộng (16.1+16.2)</b>	<b>13,084,000,000</b>	<b>13,084,000,000</b>	<b>13,844,000,000</b>	<b>6,488,000,000</b>	<b>5,728,000,000</b>	<b>5,728,000,000</b>	<b>5,728,000,000</b>	<b>5,728,000,000</b>

(\*\*) Tiền vay theo Hợp đồng tín dụng số 01+02+03+04/2016/3524032/HĐTD với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển CN - Chi nhánh Đông Đô để bổ sung vốn kinh doanh, thời hạn vay 06 tháng, lãi suất 9,5%/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.

## VII. BÁO CÁO TÀI CHÍNH

### PHỤ LỤC SỐ 04

18.1 - Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu								Đơn vị tính: Đồng	
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			
<b>Năm trước</b>									
<b>1. Số dư đầu năm</b>	<b>265,000,000,000</b>	<b>1,065,033,362</b>	<b>1,065,033,362</b>	<b>33,440,742,469</b>	<b>69,918,532,491</b>	<b>370,489,341,684</b>			
<b>2. Số tăng trong năm</b>	<b>291,500,000,000</b>	<b>75,764,192</b>		<b>87,047,085,521</b>	<b>200,740,606</b>	<b>379,919,907,627</b>			
- Tăng vốn trong năm	291,500,000,000	1,172,081,500				292,672,081,500			
- Tăng do lãi				87,047,085,521	200,740,606	87,247,826,127			
- Tăng do hợp nhất									
<b>3. Số giảm trong năm</b>									
- Phân phối lợi nhuận				30,575,927,234	3,993,429,113	<b>34,569,356,347</b>			
- Giảm do hợp nhất				29,690,326,000		29,690,326,000			
- Giảm vốn trong năm				885,601,234		885,601,234			
<b>4. Số cuối năm</b>	<b>556,500,000,000</b>	<b>1,065,033,362</b>	<b>1,065,033,362</b>	<b>89,911,900,755</b>	<b>66,125,843,984</b>	<b>715,839,892,964</b>			
<b>Năm nay</b>									
<b>1. Số dư đầu năm</b>	<b>556,500,000,000</b>	<b>2,237,114,862</b>	<b>1,065,033,362</b>	<b>89,911,900,755</b>	<b>66,125,843,984</b>	<b>715,839,892,964</b>			
<b>2. Số tăng trong năm</b>	<b>179,150,000,000</b>	<b>3,596,476,030</b>		<b>44,144,131,686</b>	<b>109,483,611</b>	<b>227,000,091,327</b>			
- Tăng vốn trong kỳ (*)	179,150,000,000	3,596,476,030				182,746,476,030			
- Tăng do lãi				43,903,668,643	109,483,611	44,013,152,254			
- Tăng do hợp nhất				240,463,043		240,463,043			
<b>3. Số giảm trong năm</b>				<b>93,253,712,045</b>	<b>4,655,148,045</b>	<b>97,908,860,090</b>			
- Phân phối lợi nhuận				89,253,712,045	4,655,148,045	89,253,712,045			
- Giảm do thoái vốn					4,655,148,045	4,655,148,045			
- Giảm do hợp nhất				4,000,000,000		4,000,000,000			
<b>4. Số cuối kỳ</b>	<b>735,650,000,000</b>	<b>5,833,590,892</b>	<b>1,065,033,362</b>	<b>40,802,320,397</b>	<b>61,580,179,550</b>	<b>844,931,124,201</b>			

# BÁO CÁO TÀI CHÍNH

## PHỤ LỤC SỐ 05

* Cổ phiếu lưu hành bình quân trong kỳ									
TT	Chi tiêu	Ngày giao dịch	Số lượng CP (2)	Mệnh giá (3)	"Giá trị (4) = 2x3"	Số ngày lưu hành trong kỳ (5)	"Số cổ phiếu lưu hành bình quân (6) = 2x5/365"		
I	Số lượng cổ phiếu đầu năm		55,650,000	10,000	556,500,000,000		55,650,000		
II	Số lượng cổ phiếu phát hành thêm trong kỳ		18,005,000		180,050,000,000		9,966,192		
		18/04/2016	12,350,000	10,000	123,500,000,000	257	8,695,753		
		10/10/2016	5,655,000	10,000	56,550,000,000	82	1,270,438		
III	Số lượng cổ phiếu mua lại								
IV	Số lượng cổ phiếu cuối năm		73,655,000		736,550,000,000				
IV	Số lượng cổ phiếu bình quân lưu hành trong kỳ (I+II-III)						65,616,192		

## VII. BÁO CÁO TÀI CHÍNH

### PHỤ LỤC SỐ 06

#### 36. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Đơn vị tính: Đồng

##### a. Báo cáo theo lĩnh vực kinh doanh

TT	Năm nay	Kinh doanh Bất động sản	Thương mại	Dịch vụ khác	Tổng bộ phận đã báo cáo	Loại trừ	Tổng cộng toàn DN
1	Doanh thu thuần bán hàng ra bên ngoài	55,309,036,631	105,141,722,247	17,165,868,623	177,616,627,501		177,616,627,501
2	Doanh thu thuần bán hàng cho các bộ phận khác	26,300,000,000		325,635,479	26,625,635,479	26,625,635,479	0
3	Khấu hao và chi phí phân bổ	67,407,794,255	102,488,307,291	26,609,847,378	196,505,948,924	26,625,635,479	169,880,313,445
4	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	14,201,242,376	2,653,414,956	(9,443,978,755)	7,410,678,577	0	60,781,018,661
5	Tổng chi phí đã phát sinh mua sắm TSCĐ không phân bổ						17,456,244,873
6	Nợ phải trả bộ phận không phân bổ						101,272,940,715

##### a. Báo cáo theo lĩnh vực kinh doanh

TT	Năm nay	Hà Nội	Phụ Thọ	Tổng bộ phận đã báo cáo	Điều chỉnh	Tổng cộng toàn DN
1	Doanh thu thuần bán hàng ra bên ngoài	166,489,892,382	11,126,735,119	177,616,627,501		177,616,627,501
2	Tài sản bộ phận	1,018,379,592,749	180,271,515,970	1,198,651,108,719	252,447,043,803	946,204,064,916
3	Tổng chi phí đã mua tài sản (Theo vị trí của tài sản)	69,228,000	17,387,016,873	17,456,244,873		17,456,244,873

# BÁO CÁO TÀI CHÍNH

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐƯỢC KIỂM TOÁN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

### PHỤ LỤC SỐ 07

37. ẢNH HƯỞNG CỦA VIỆC GHI NHẬN DOANH THU MỘT LẦN			
Đơn vị tính: Đồng			
Chỉ tiêu	Số ghi nhận 1 lần	Số ghi nhận theo từng kỳ	Chênh lệch
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	177,801,027,493	150,314,413,149	27,486,614,344
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	184,399,992		
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp DV	177,616,627,501		
4. Giá vốn hàng bán	156,689,238,277	132,642,867,106	24,046,371,171
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp DV	21,111,789,216	17,671,546,043	3,440,243,173
6. Doanh thu hoạt động tài chính	53,152,256,375	53,152,256,375	
7. Chi phí tài chính	657,265,964	657,265,964	
Trong đó: Chi phí lãi vay	413,227,065	413,227,065	
Lãi lỗ từ Công ty liên doanh liên kết	549,714,194	549,714,194	
8. Chi phí bán hàng	168,285,379	168,285,379	
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	13,022,789,789	13,022,789,789	
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	60,965,418,653	57,525,175,480	3,440,243,173
11. Thu nhập khác	204,220,636	204,220,636	
12. Chi phí khác	4,549,036,575	4,549,036,575	
13. Lợi nhuận khác	(4,344,815,939)	(4,344,815,939)	-
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	56,620,602,714	53,180,359,541	3,440,243,173
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	12,423,050,468	11,774,259,566	648,790,902
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại			
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	44,197,552,246	41,406,099,975	2,791,452,271

### PHỤ LỤC SỐ 08

38. BÁO CÁO PHƯƠNG ÁN SỬ DỤNG VỐN		
Đơn vị tính: Đồng		
TT	Nội dung	Số tiền
<b>I</b>	<b>THEO PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH TĂNG VỐN</b>	
1	Đầu tư cho các dự án bất động sản:	80,000,000,000
1.1	Dự án Khu nhà ở Lô 8.1 Mỹ Đình	50,000,000,000
1.2	Dự án Tòa Nhà hỗn hợp Thăng Long Royal Plaza (TIG Tower)	30,000,000,000
2	Thực hiện các thương vụ M&A, đầu tư vào các công ty phân phối, hàng tiêu dùng và phát triển thêm quỹ đất	43,500,000,000
	<b>Tổng cộng</b>	<b>123,500,000,000</b>
<b>II</b>	<b>THEO BÁO CÁO SỬ DỤNG VỐN GỬI UBCK NHÀ NƯỚC</b>	
1	Tiến độ thực hiện các thương vụ M&A	30,000,000,000
	- Đầu tư vào Công ty Cổ phần phân phối HDE	30,000,000,000
	<b>Tổng cộng</b>	<b>30,000,000,000</b>
<b>III</b>	<b>THEO SỐ LIỆU KẾ TOÁN</b>	
1	Thực hiện các thương vụ M&A	30,000,000,000
	- Đầu tư vào Công ty Cổ phần HDE	30,000,000,000
	<b>Tổng cộng</b>	<b>30,000,000,000</b>

## VII. BÁO CÁO TÀI CHÍNH



15  
YEARS

KIẾN TẠO GIÁ TRỊ  
PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG!



TOÀN CẢNH QUẢN THỂ KHU DU LỊCH - BIỆT THỰ NGHỈ DƯỠNG  
VƯỜN VUA RESORT & VILLAS

**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.tig.vn](http://www.tig.vn)

ĐI ĐỒNG LUẬN