

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ THĂNG LONG
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

(đã được kiểm toán)



NỘI DUNG

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	6 - 9
Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất	10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	11
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	12 - 41

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

THÔNG TIN CÔNG TY

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

Hội đồng Quản trị

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

Ban Giám đốc

Ông Nguyễn Phúc Long	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Minh Quân	Phó Tổng Giám đốc
Bà Đào Thị Thanh	Phó Tổng Giám đốc

Ban Kiểm soát

Ông Trần Hải Văn	Trưởng Ban Kiểm soát	
Bà Hồ Thị Thu Hà	Thành viên Ban Kiểm soát	
Bà Phạm Thị Hồng Nhung	Thành viên Ban Kiểm soát	Bổ nhiệm ngày 26/04/2017
Bà Nguyễn Thị Việt	Thành viên Ban Kiểm soát	Miễn nhiệm ngày 26/04/2017

Trụ sở đăng ký

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

Công ty Kiểm toán

Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng long (“Công ty”) phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31/12/2017, kết quả kinh doanh hợp nhất, lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất, Ban Giám đốc được yêu cầu phải:

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ THẮNG LONG

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

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

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

Cam kết khác

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

PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Chúng tôi phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm, báo cáo này đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2017, 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.

Thay mặt Ban Giám đốc *Như*



Tổng Giám đốc
Nguyễn Phúc Long
Hà Nội, ngày 26 tháng 01 năm 2018

Số: 408/BCKT/TC/NV8

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Các Cổ đông, Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc
Công ty cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng long**

Báo cáo kiểm toán về Báo cáo tài chính hợp nhất

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 26/01/2018, từ trang 6 đến trang 41 kèm theo, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2017, 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 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 kiểm toán

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 31/12/2017, 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.



A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized, fluid strokes.

Lưu Quốc Thái

Phó Tổng Giám đốc

Số Giấy Chứng nhận ĐKHN kiểm toán :

0155 - 2018 - 126 - 1

Thay mặt và đại diện cho

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

Hà Nội, Ngày 09 tháng 04 năm 2018

Mai Quang Hiệp

Kiểm toán viên

Số Giấy Chứng nhận ĐKHN kiểm toán :

1320 - 2018 - 126 - 1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

ĐVT: Đồng

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		602.461.891.908	462.761.196.058
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	V.01	62.551.985.360	71.820.978.452
111	1. Tiền		62.551.985.360	71.820.978.452
112	2. Các khoản tương đương tiền			
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn			
121	1. Chứng khoán kinh doanh			
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán KD			
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn			
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		454.391.547.406	301.629.958.954
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	V.02	213.493.394.578	58.268.259.125
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	V.03	139.284.071.395	162.215.838.217
134	4. Phải thu theo tiến độ HĐXD			
135	5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	V.04	2.550.000.000	8.716.212.000
136	6. Phải thu ngắn hạn khác	V.05	99.064.081.433	72.429.649.612
137	7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)			
139	8. Tài sản thiếu chờ xử lý			
140	IV. Hàng tồn kho	V.06	75.906.896.957	82.576.774.821
141	1. Hàng tồn kho		75.906.896.957	82.576.774.821
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)			
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		9.611.462.185	6.733.483.831
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	V.07	3.137.856.048	1.626.741.500
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		6.473.606.137	5.106.742.331
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước			
154	4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu chính phủ			
155	5. Tài sản ngắn hạn khác			
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		444.184.635.852	483.442.868.858
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		148.111.315.708	213.046.382.759
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	V.02	2.382.184.000	2.382.184.000
212	2. Trả trước cho người bán dài hạn	V.03	57.027.361.000	1.319.668.117
214	4. Phải thu nội bộ dài hạn			
215	5. Phải thu về cho vay dài hạn	V.04	17.395.418.251	78.765.713.169
216	6. Phải thu dài hạn khác	V.05	71.306.352.457	130.578.817.473
219	7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)			

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
220	II. Tài sản cố định		79.327.846.228	54.199.599.226
221	1. Tài sản cố định hữu hình	V.08	79.206.610.395	54.197.057.563
222	- Nguyên giá		95.076.572.880	65.893.417.604
223	- Giá trị hao mòn lũy kế(*)		(15.869.962.485)	(11.696.360.041)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính			
225	- Nguyên giá			
226	- Giá trị hao mòn lũy kế(*)			
227	3. Tài sản cố định vô hình	V.09	121.235.833	2.541.663
228	- Nguyên giá		445.790.000	305.000.000
229	- Giá trị hao mòn lũy kế(*)		(324.554.167)	(302.458.337)
230	III. Bất động sản đầu tư	V.10		
231	- Nguyên giá		59.907.602.436	59.907.602.436
232	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(59.907.602.436)	(59.907.602.436)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	V.11	53.475.132.797	48.464.482.729
241	1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang		37.457.305.763	25.499.712.256
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		16.017.827.034	22.964.770.473
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	V.12	147.677.766.007	149.809.647.175
251	1. Đầu tư vào công ty con		-	
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh		138.025.074.241	140.181.026.052
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		9.733.779.231	9.733.779.231
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(81.087.465)	(105.158.108)
255	5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn			
260	VI. Tài sản dài hạn khác		15.592.575.112	17.922.756.969
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	V.07	5.520.110.428	3.479.880.650
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		127.464.684	127.107.087
263	3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn			
268	4. Tài sản dài hạn khác			
269	5. Lợi thế thương mại	V.13	9.945.000.000	14.315.769.232
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		1.046.646.527.760	946.204.064.916

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

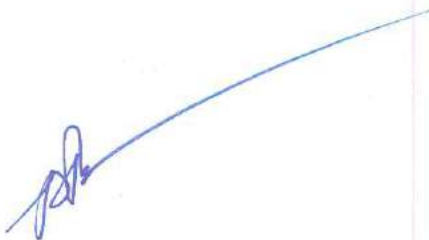
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		181.268.830.513	101.272.940.715
310	I. Nợ ngắn hạn		130.088.928.757	84.215.842.497
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	V.14	65.858.670.912	17.438.799.354
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		1.748.618.324	1.952.243.850
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	V.15	16.453.883.815	13.702.741.046
314	4. Phải trả người lao động		1.487.576.746	942.899.996
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	V.16	136.336.774	16.298.675.777
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.17	19.453.407.979	16.956.773.444
320	10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	V.18	20.098.806.004	12.844.000.000
321	11. Dự phòng phải trả ngắn hạn			
322	12. Quỹ khen thưởng phúc lợi		4.851.628.203	4.079.709.030
323	13. Quỹ bình ổn giá			
324	14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ			
330	II. Nợ dài hạn		51.179.901.756	17.057.098.218
331	1. Phải trả người bán dài hạn	V.14	1.314.536.753	1.930.728.926
332	2. Người mua trả tiền trước dài hạn			
333	3. Chi phí phải trả dài hạn	V.16	513.540.000	513.540.000
334	4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh			
335	5. Phải trả nội bộ dài hạn			
336	6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	V.19	2.366.086.182	2.366.086.182
337	7. Phải trả dài hạn khác	V.17	12.000.000.000	12.000.000.000
338	8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	V.18	34.980.645.829	240.000.000
339	9. Trái phiếu chuyển đổi			
340	10. Cổ phiếu ưu đãi			
341	11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		5.092.992	6.743.110
342	12. Dự phòng phải trả dài hạn			
343	13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ			

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		865.377.697.247	844.931.124.201
410	I. Vốn chủ sở hữu	V.20	865.377.697.247	844.931.124.201
411	1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu		772.432.500.000	735.650.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		772.432.500.000	735.650.000.000
411b	- Cổ phiếu ưu đãi			
412	2. Thặng dư vốn cổ phần			
413	3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu			
414	4. Vốn khác của chủ sở hữu			
415	5. Cổ phiếu quỹ			
416	6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản			
417	7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái			
418	8. Quỹ đầu tư phát triển		7.150.700.951	5.833.590.892
419	9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp			
420	10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		1.065.033.362	1.065.033.362
421	11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		60.358.435.933	40.802.320.397
421a	- LNST chưa phân phối lũy kể đến cuối kỳ trước		1.728.636.965	897.667.608
421b	- LNST chưa phân phối kỳ này		58.629.798.968	39.904.652.789
422	12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản			
429	13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		24.371.027.001	61.580.179.550
430	II. Nguồn kinh phí và quỹ khác			
431	1. Nguồn kinh phí			
432	2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ			
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		1.046.646.527.760	946.204.064.916



Phạm Thị Thanh Mai
 Người lập biểu
 Hà Nội, ngày 26 tháng 01 năm 2018



Nguyễn Thị Phương Mai
 Kế toán trưởng



Nguyễn Phúc Long
 Tổng Giám đốc

BÁO CÁO
KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
 Năm 2017

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ	VI.01	187.194.123.823	177.801.027.493
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	VI.02	357.327.237	184.399.992
10	3. Doanh thu thuần bán hàng, cung cấp d/vụ	VI.03	186.836.796.586	177.616.627.501
11	4. Giá vốn hàng bán	VI.04	153.075.282.510	156.689.238.277
20	5. Lợi nhuận gộp bán hàng, cung cấp d/vụ		33.761.514.076	20.927.389.224
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	VI.05	60.326.311.697	53.152.256.375
22	7. Chi phí tài chính	VI.06	20.638.250.016	657.265.964
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		1.098.204.868	413.227.065
24	8. Phần lãi (lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết		10.189.651.086	549.714.194
25	8. Chi phí bán hàng	VI.07	451.760.650	168.285.379
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	VI.08	11.131.727.671	13.022.789.789
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động KD		72.055.738.522	60.781.018.661
31	11. Thu nhập khác	VI.09	967.966.160	204.220.636
32	12. Chi phí khác	VI.10	3.058.831.270	4.549.036.575
40	13. Lợi nhuận khác		(2.090.865.110)	(4.344.815.939)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		69.964.873.412	56.436.202.722
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	VI.11	15.209.092.412	12.423.050.468
52	16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại		(2.007.715)	
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		54.757.788.715	44.013.152.254
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		54.629.798.968	43.903.668.643
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông KKS		127.989.747	109.483.611
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	VI.12	713	656
71	19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	VI.12	713	656

Phạm Thị Thanh Mai
 Người lập biểu
 Hà Nội, ngày 26 tháng 01 năm 2018

Nguyễn Thị Phương Mai
 Kế toán trưởng



Nguyễn Phúc Long
 Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Theo phương pháp gián tiếp
 Năm 2017

Mã số	Chi tiêu	TM	Năm nay	Năm trước
	I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
01	1. Lợi nhuận trước thuế		69.964.873.412	56.436.202.722
	2. Điều chỉnh cho các khoản		(53.111.411.063)	2.936.194.746
02	- Khấu hao TSCĐ và BĐS đầu tư		5.257.884.605	27.822.267.632
03	- Các khoản dự phòng		(24.070.643)	
05	- (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư		(59.443.429.893)	(25.299.299.951)
06	- Chi phí lãi vay		1.098.204.868	413.227.065
07	- Các khoản điều chỉnh khác			
08	3. Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		16.853.462.349	59.372.397.468
09	- (Tăng)/giảm các khoản phải thu		(118.457.376.279)	(94.786.403.709)
10	- (Tăng)/giảm hàng tồn kho		(5.697.113.377)	(79.211.304.132)
	- Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kê lãi			
11	vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)		68.291.551.313	(10.509.499.707)
12	- (Tăng)/giảm chi phí trả trước		(3.642.301.837)	(2.303.528.252)
13	- Tăng/(giảm) chứng khoán kinh doanh			
14	- Tiền lãi vay đã trả		(995.660.519)	(476.686.987)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(12.381.019.685)	(26.163.063.444)
17	- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh		(292.470.200)	(232.955.556)
20	Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh		(56.320.928.235)	(154.311.044.319)
	II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
21	1. Tiền chi mua sắm, XD TSCĐ và các tài sản dài hạn		(32.399.705.087)	(45.906.820.517)
22	2. Tiền thu từ nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác		50.000.000	
23	3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác		(261.111.788.892)	(796.856.878.779)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán công cụ nợ của đơn vị khác		270.813.775.544	693.569.939.441
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	(47.800.000.000)
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		17.212.322.764	33.400.000.000
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		10.491.878.981	46.390.276.147
30	Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư		5.056.483.310	(117.203.483.708)
	III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
31	1. Tiền thu từ phát hành CP, nhận vốn góp của CSH			123.500.000.000
33	3. Tiền thu từ đi vay	VII.01	58.024.556.000	13.700.000.000
34	4. Tiền trả nợ gốc vay	VII.02	(16.029.104.167)	(6.344.000.000)
36	6. Cổ tức, lợi nhuận trả cho chủ sở hữu		-	(28.209.000.000)
40	Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính		41.995.451.833	102.647.000.000
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(9.268.993.092)	(168.867.528.027)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		71.820.978.452	240.688.506.479
61	Ảnh hưởng của thay đổi TG hối đoái quy đổi ngoại tệ			
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm		62.551.985.360	71.820.978.452

Phạm Thị Thanh Mai
 Người lập biểu

Hà Nội, ngày 26 tháng 01 năm 2018

Nguyễn Thị Phương Mai
 Kế toán trưởng

Nguyễn Phúc Long
 Tổng Giám đốc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

*(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng Báo cáo tài chính)***I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP****1. Hình thức sở hữu vốn**

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

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

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

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

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

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

4. Chu kỳ kinh doanh thông thường

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

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

Trong năm 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 31/12/2017**

Công ty	Nơi thành lập	Tỉ lệ sở hữu	Tỉ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty CP Đầu tư Thăng Long Phú Thọ	Hà Nội	60%	60%	Dịch vụ lưu trú; Bất động sản....

6.2 Các công ty liên kết tại thời điểm 31/12/2017

Công ty	Nơi thành lập	Tỉ lệ sở hữu	Tỉ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty CP Đầu tư Thời Báo CK Việt Nam.	Hà nội	26%	26%	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
Công ty Cổ phần Đầu tư Khoáng sản và Vật liệu Xây dựng Hà nội(Liên kết gián tiếp)	Hà Nội	24,9%	24,9%	Xây dựng, thương mại

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.

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 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính Hướng dẫn Chế độ kế toán Doanh nghiệp; Thông tư 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 Hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất; Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC và Thông tư 75/2015/TT-BTC ngày 18/05/2015 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung Điều 128 Thông tư 200/2014/TT-BTC.

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

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

3. Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất

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

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

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

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

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát 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.

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 ngoài bảng.

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

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

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

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

4. Lợi thế thương mại

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

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

5 Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

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

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

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

khoản đầu tư vượt quá giá trị của chúng trong điều kiện giả định không có khoản dự phòng nào được trích lập.

5.2 Chứng khoán kinh doanh

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

5.3 Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

5.4 Các khoản cho vay

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

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

5.5 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

6 Nguyên tắc kế toán Nợ phải thu

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

- a. Phải thu của khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán, như: Phải thu về bán hàng, cung cấp dịch vụ, thanh lý, nhượng bán tài sản (TSCĐ, BĐSĐT, các khoản đầu tư tài chính) giữa Công ty và người mua (là đơn vị độc lập với người bán, gồm cả các khoản phải thu giữa công ty mẹ và công ty con, liên doanh, liên kết).
- b. Phải thu khác gồm các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán, như:
 - Các khoản phải thu tạo ra doanh thu hoạt động tài chính, như: khoản phải thu về lãi cho vay, tiền gửi, cổ tức và lợi nhuận được chia;
 - Các khoản phải thu không mang tính thương mại như cho mượn tài sản, phải thu về tiền phạt, bồi thường, tài sản thiếu chờ xử lý...

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

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

7 Nguyên tắc kế toán Hàng tồn kho

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

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

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

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

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

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

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

9. Nguyên tắc kế toán bất động sản đầu tư

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

- Chắc chắn thu được lợi ích kinh tế trong tương lai; và

- Nguyên giá phải được xác định một cách đáng tin cậy.

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

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

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

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

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

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

10 Nguyên tắc kế toán các khoản Chi phí trả trước

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

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

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

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

11 Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả

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

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

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

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

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

12 Nguyên tắc kế toán Chi phí phải trả

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

13 Nguyên tắc kế toán Vốn chủ sở hữu

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

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

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

14 Nguyên tắc kế toán Doanh thu

Doanh thu bán hàng:

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

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

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

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

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Thu nhập khác

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

- Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý TSCĐ;
- Thu nhập từ nghiệp vụ bán và thuê lại tài sản;
- Các khoản thuế phải nộp khi bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ nhưng sau đó được giảm, được hoàn (thuế xuất khẩu được hoàn, thuế GTGT, TTĐB, BVMT phải nộp nhưng sau đó được giảm);
- Thu tiền bồi thường của bên thứ ba để bù đắp cho tài sản bị tổn thất (ví dụ thu tiền bảo hiểm được bồi thường, tiền đền bù di dời cơ sở kinh doanh và các khoản có tính chất tương tự);
- Thu tiền phạt do khách hàng vi phạm hợp đồng;
- Các khoản thu nhập khác ngoài các khoản nêu trên.

15 Nguyên tắc kế toán Giá vốn

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

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

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

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

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

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

16 Nguyên tắc kế toán Chi phí tài chính

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

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

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

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

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

18 Nguyên tắc kế toán Các khoản thuế

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

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

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

THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC

V . KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Đơn vị tính: đồng

	Số cuối năm	Số đầu năm
01 . TIỀN		
Tiền mặt	7.312.797.759	20.421.580.140
Tiền gửi không kỳ hạn	55.239.187.601	51.399.398.312
Tương đương tiền		
Cộng	62.551.985.360	71.820.978.452
02 . PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG		
Ngắn hạn	213.493.394.578	58.268.259.125
Phải thu các bên không liên quan	209.743.815.540	55.814.733.824
Phải thu các bên liên quan	3.749.579.038	2.453.525.301
Dài hạn	2.382.184.000	2.382.184.000
Phải thu các bên không liên quan	2.382.184.000	2.382.184.000
Cộng	215.875.578.578	60.650.443.125
<i>Trong đó: khách hàng không liên quan có số dư nợ chiếm từ 10% tổng nợ phải thu trở lên</i>		
Công ty CP TNKS và BĐS Thăng Long	46.313.244.998	15.542.143.794
Công ty CP Đầu tư BĐS Hà Thành	19.876.447.519	8.806.027.464
Nguyễn Thị Quế		17.250.000.000
Công ty TNHH Monza Việt nam(*)	135.280.000.000	
<i>(*) Phải thu về chuyển nhượng cổ phần</i>		
03 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN		
Ngắn hạn	139.284.071.395	162.215.838.217
Cty Cổ phần Đầu tư KS và VLXD Hà nội(i)	40.322.914.200	65.781.089.200
Công ty Cổ phần TNKS và BĐS Thăng Long	46.151.968.116	77.635.657.817
Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Hà Thành		10.655.597.550
Công ty Cổ phần XNK Đông Đô(ii)	20.000.000.000	
Công ty CP Sản xuất và XNK Hà Nội(iii)	30.000.000.000	6.950.044.400
Các nhà cung cấp khác	2.809.189.079	1.193.449.250
Dài hạn	57.027.361.000	1.319.668.117
Công ty Cổ phần TNKS và BĐS Thăng Long	57.027.361.000	
Các nhà cung cấp khác		1.319.668.117
Cộng	196.311.432.395	163.535.506.334

(i) Ứng trước cho hoạt động thi công dự án Khu Nhà liền kề tại Dự án Đại Mỗ

(ii): Ứng trước theo hợp đồng số 01.12/HĐKT/2017/XNKDD-TIG ngày 01/12/2017 về việc mua bán hàng thiết bị điện dân dụng

(iii): Ứng trước theo hợp đồng số 25.12/HĐKT/2017/XNKHN-TIG ngày 25/12/2017 về việc mua bán hàng điện tử gia dụng

04 . PHẢI THU VỀ CHO VAY

Khoản mục	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn	2.550.000.000		8.716.212.000	
Cho vay cá nhân	2.550.000.000		8.638.212.000	
Công ty CP Phân phối HDE			78.000.000	
b) Dài hạn	17.395.418.251		78.765.713.169	
Cho vay cá nhân	16.393.291.564		34.504.618.582	
Các tổ chức khác	1.002.126.687		44.261.094.587	
Cộng(a+b)	19.945.418.251		87.481.925.169	

05 . PHẢI THU KHÁC

Khoản mục	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn	99.064.081.433		72.429.649.612	
Tạm ứng	3.496.010.033		5.897.792.314	
Lãi dự thu	6.952.486.152		3.711.124.399	
Phí ủy thác đầu tư	13.709.243.223		8.426.004.209	
Ủy thác đầu tư	58.577.782.581		35.681.051.129	
Đặt cọc	16.005.000.000		16.005.000.000	
Phải thu khác	323.559.444		2.708.677.561	
b) Dài hạn	71.306.352.457		130.578.817.473	
Đặt cọc	5.233.416.800		8.991.951.816	
Ủy thác đầu tư	62.218.847.000		117.732.777.000	
Lãi dự thu	513.627.657		513.627.657	
Hợp tác kinh doanh	3.340.461.000		3.340.461.000	
Cộng (a+b)	170.370.433.890		203.008.467.085	

06 . HÀNG TỒN KHO

Khoản mục	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Nguyên vật liệu	313.106.961		264.278.648	
Công cụ dụng cụ	713.135.886		829.518.935	
Chi phí SXKD dở dang	1.679.067.920		2.016.664.726	
Thành phẩm			100.997.673	
Hàng hóa	33.428.190		311.854.839	
Hàng hóa bất động sản	73.168.158.000		79.053.460.000	
Cộng	75.906.896.957		82.576.774.821	

07 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

Khoản mục	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn	3.137.856.048		1.626.741.500	
Công cụ, dụng cụ	430.199.000		166.271.598	
Bản quyền thương mại	2.614.525.000		1.305.250.000	
Chi phí trả trước khác	93.132.048		155.219.902	

	Số cuối năm	Số đầu năm
07 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC(Tiếp)		
b) Dài hạn	5.520.110.428	3.479.880.650
Công cụ, dụng cụ	5.410.268.216	3.305.945.580
Chi phí trả trước khác	109.842.212	173.935.070
Cộng (a + b)	8.657.966.476	5.106.622.150

08 . TĂNG GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH (Phụ lục 01)**09 TĂNG GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

<u>Khoản mục</u>	<u>Bản quyền, phần mềm</u>
<u>Nguyên giá</u>	
Số đầu năm	305.000.000
Tăng trong năm	140.790.000
Số cuối năm	445.790.000
<u>Hao mòn lũy kế</u>	
Số đầu năm	302.458.337
Tăng do trích khấu hao	22.095.830
Số cuối năm	324.554.167
<u>Giá trị còn lại</u>	
Số đầu năm	2.541.663
Số cuối năm	121.235.833

10 TĂNG GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

<u>Khoản mục</u>	<u>Bất động sản cho thuê</u>
<u>Nguyên giá</u>	
Số đầu năm	59.907.602.436
Số cuối năm	59.907.602.436
<u>Hao mòn lũy kế</u>	
Số đầu năm	59.907.602.436
Số cuối năm	59.907.602.436
<u>Giá trị còn lại</u>	
Số đầu năm	
Số cuối năm	

11 . TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

<u>Khoản mục</u>	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>
Chi phí SXKD dở dang	37.457.305.763		25.499.712.256	
Chi phí XD CB dở dang	16.017.827.034		22.964.770.473	
Cộng	53.475.132.797		48.464.482.729	

<u>Trong đó</u>	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Dự án Tòa nhà Hà Nội ICT		7.800.649.473
Dự án Khu sinh thái nghỉ dưỡng Vườn Vua	16.017.827.034	15.153.050.710

12 . ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN(Xem Phụ lục số 02)

13 . LỢI THẾ THƯƠNG MẠI	Số cuối năm	Số đầu năm
Cty CP Tòa nhà CNTT - Truyền thông Hà Nội		2.030.769.232
Cty CP Đầu tư Thăng Long Phú Thọ	9.945.000.000	12.285.000.000
Cộng	9.945.000.000	14.315.769.232

14 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN	Số cuối năm	Số đầu năm
a) Ngắn hạn	65.858.670.912	17.438.799.354
Phải trả các bên không liên quan	65.858.670.912	17.438.799.354
b) Dài hạn	1.314.536.753	1.930.728.926
Phải trả các bên không liên quan	1.314.536.753	1.930.728.926
Cộng(a+b)	67.173.207.665	19.369.528.280

Trong đó chi tiết phải trả các bên không liên quan có dư nợ chiếm từ 10% tổng nợ phải trả

Công ty CP Đầu tư phát triển Hòa Tiến	13.006.154.238	1.881.893.431
Công ty TNHH Thương mại thép Toàn Cầu	18.532.057.964	10.604.080.636
Công ty Cổ phần SX và XNK Hà Nội	14.593.221.365	

15 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Chỉ tiêu	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã trả trong năm	Số cuối năm
THUẾ PHẢI NỘP	13.702.741.046	18.497.080.933	15.745.938.164	16.453.883.815
<i>Thuế GTGT</i>		<i>2.040.167.746</i>	<i>2.028.801.056</i>	<i>11.366.690</i>
<i>Thuế TNDN</i>	<i>12.423.050.431</i>	<i>15.069.048.353</i>	<i>12.423.050.432</i>	<i>15.069.048.352</i>
<i>Thuế TNCN</i>	<i>1.279.690.615</i>	<i>1.387.864.834</i>	<i>1.294.086.676</i>	<i>1.373.468.773</i>

16 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ	Số cuối năm	Số đầu năm
a) Ngắn hạn	136.336.774	16.298.675.777
Chi phí lãi vay	136.336.774	33.792.425
Tiền quyền sử dụng đất phải trả		16.264.883.352
b) Dài hạn	513.540.000	513.540.000
Tiền thuế đất	513.540.000	513.540.000
Cộng(a+b)	649.876.774	16.812.215.777

17 . PHẢI TRẢ KHÁC	Số cuối năm	Số đầu năm
a) Ngắn hạn	19.453.407.979	16.956.773.444
Bảo hiểm xã hội	47.278.499	27.192.738
Bảo hiểm y tế	13.092.213	7.592.204
Bảo hiểm thất nghiệp	5.483.415	2.927.748
Cổ tức phải trả cổ đông	654.500	1.281.500
Phải trả, phải nộp khác	19.386.899.352	16.917.779.254
b) Dài hạn	12.000.000.000	12.000.000.000
Đặt cọc dài hạn Công ty BĐS MEGA STAR	12.000.000.000	12.000.000.000
Cộng	31.453.407.979	28.956.773.444

18 . VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH(XEM PHỤ LỤC SỐ 03)

19 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN	Số cuối năm	Số đầu năm
Dài hạn		
Tòa nhà Viettel Quảng Ngãi	2.366.086.182	2.366.086.182
Cộng	2.366.086.182	2.366.086.182

20 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu (Phụ lục số 04)

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

Danh sách cổ đông góp vốn	Tỉ lệ(%)	Số cuối năm	Tỉ lệ(%)	Số đầu năm
Vốn góp của các cổ đông	100	772.432.500.000	100	735.650.000.000
Cộng	100	772.432.500.000	100	735.650.000.000

c) Các giao dịch về Vốn chủ sở hữu	Năm nay	Năm trước
Vốn góp đầu năm	735.650.000.000	556.500.000.000
Vốn góp tăng trong năm	36.782.500.000	179.150.000.000
Vốn góp giảm trong năm		
Vốn góp cuối năm	772.432.500.000	735.650.000.000

d) Cổ phiếu	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	77.243.250	73.565.000
Số lượng cổ phiếu đã chào bán ra công chúng		
Cổ phiếu phổ thông	77.243.250	73.565.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
Cổ phiếu phổ thông	77.243.250	73.565.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành	10.000 đ/CP	10.000 đ/CP

e) Các Quỹ của doanh nghiệp	Số cuối năm	Số đầu năm
Quỹ Đầu tư phát triển	7.150.700.951	5.833.590.892
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	1.065.033.362	1.065.033.362
Cộng	8.215.734.313	6.898.624.254

THUYẾT MINH BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC**VI TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH**

01 . DOANH THU	Năm nay	Năm trước
Hoạt động cung cấp dịch vụ, thương mại	165.354.703.820	122.491.990.862
Hoạt động KD Bất động sản	21.839.420.003	55.309.036.631
Cộng	187.194.123.823	177.801.027.493

02 . CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU	Năm nay	Năm trước
Hàng bán bị trả lại	357.327.237	184.399.992
Cộng	357.327.237	184.399.992

	Năm nay	Năm trước
03 . DOANH THU THUẦN		
Hoạt động cung cấp dịch vụ, thương mại	164.997.376.583	122.307.590.870
Hoạt động KD Bất động sản	21.839.420.003	55.309.036.631
	186.836.796.586	177.616.627.501
04 . GIÁ VỐN		
Hoạt động cung cấp dịch vụ, thương mại	146.216.472.510	115.581.444.022
Hoạt động KD Bất động sản	6.858.810.000	41.107.794.255
Cộng	153.075.282.510	156.689.238.277
05 . DOANH THU TÀI CHÍNH		
Lãi tiền gửi, tiền cho vay, phí UTĐT	19.338.619.391	19.904.756.375
Doanh thu tài chính khác	40.987.692.306	33.247.500.000
Cộng	60.326.311.697	53.152.256.375
06 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH		
Chi phí lãi vay	1.098.204.868	413.227.065
Chi phí hoạt động thoái vốn công ty con	13.132.715.791	
Chi phí tài chính khác	6.431.400.000	244.038.899
Tăng(Giảm) các khoản dự phòng	(24.070.643)	
Cộng	20.638.250.016	657.265.964
07 . CHI PHÍ BÁN HÀNG		
Tiền lương	451.760.650	156.417.383
Chi phí khác		11.867.996
Cộng	451.760.650	168.285.379
08 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP		
Chi phí tiền lương	4.004.026.283	4.015.583.578
Chi phí khấu hao	1.109.169.519	1.209.705.552
Chi phí mua ngoài, chi phí bằng tiền khác	2.940.070.331	4.810.291.329
Lợi thế Thương mại phân bổ	3.078.461.538	2.987.209.330
Cộng	11.131.727.671	13.022.789.789
09 . THU NHẬP KHÁC		
Thu nhập khác	967.966.160	204.220.636
Cộng	967.966.160	204.220.636
10 . CHI PHÍ KHÁC		
Chi ủng hộ, từ thiện	106.100.000	376.947.112
Chi phí khác	2.952.731.270	4.172.089.463
Cộng	3.058.831.270	4.549.036.575

11	CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	Tổng thu nhập trước thuế (1)	69.964.873.412	56.436.202.722
	Các khoản điều chỉnh tăng(2)	3.776.478.782	5.473.763.380
	<i>Phụ cấp HDQT và BKS không chuyên trách</i>	<i>99.000.000</i>	<i>109.111.110</i>
	<i>Chi phí không được trừ khác</i>	<i>3.677.478.782</i>	<i>5.364.652.270</i>
	Các khoản điều chỉnh giảm (3)		
	Tổng thu nhập tính thuế(4=1+2-3)	73.741.352.194	61.909.966.102
	<i>Thuế TNDN theo thuế suất phổ thông</i>	<i>14.748.270.439</i>	<i>12.423.050.468</i>
	<i>Thuế TNDN nộp bổ sung</i>	<i>460.821.973</i>	
	Thuế TNDN phải nộp	15.209.092.412	12.423.050.468
12	LÃI CƠ BẢN-LÃI SUY GIẢM TRÊN CP	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN(1)	54.629.798.968	43.903.668.643
	Các điều chỉnh tăng hoặc giảm Lợi nhuận(2)		
	<i>Trích Quỹ KTPL(Tạm tính theo Kế hoạch)(3)</i>	<i>1.092.595.979</i>	<i>878.073.373</i>
	Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông(4=1+2-3)	53.537.202.989	43.025.595.270
	<i>Cổ phiếu phổ thông lưu hành BQ trong kỳ(**)(5)</i>	<i>75.086.687</i>	<i>65.616.192</i>
	<i>Cổ phiếu phổ thông dự kiến phát hành thêm(6)(*)</i>		
	Lãi cơ bản trên cổ phiếu(7=4:5)	713	656
	Lãi suy giảm trên cổ phiếu(8=4/(5+6))	713	656
	<i>** Cổ phiếu lưu hành bình quân trong kỳ(Xem phụ lục số 05)</i>		
	<i>* Tại thời điểm phát hành báo cáo kiểm toán này, công ty chưa có chủ trương phát hành thêm cổ phiếu</i>		
13	CHI PHÍ SXKD THEO YẾU TỐ	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	Chi phí nguyên vật liệu	9.075.405.651	4.512.210.535
	Chi phí nhân công	10.006.576.126	8.025.698.076
	Chi phí khấu hao TSCĐ	5.257.884.605	27.822.267.632
	Chi phí dịch vụ mua ngoài, bằng tiền khác	142.356.463.370	131.988.240.992
	Cộng	166.696.329.752	172.348.417.235
14	CÔNG CỤ TÀI CHÍNH		Giá trị ghi sổ kế toán
a)	Tài sản tài chính	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	Tiền và các khoản tương đương tiền	62.551.985.360	71.820.978.452
	Phải thu khách hàng	215.875.578.578	60.650.443.125
	Phải thu khác	170.370.433.890	203.008.467.085
	Phải thu về cho vay	19.945.418.251	87.481.925.169
	Đầu tư tài chính	147.677.766.007	149.809.647.175
	Cộng	616.421.182.086	572.771.461.006
b)	Công nợ tài chính	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	Các khoản vay và nợ thuê tài chính	55.079.451.833	13.084.000.000
	Phải trả người bán	67.173.207.665	19.369.528.280
	Chi phí phải trả	649.876.774	16.812.215.777
	Phải trả khác	31.453.407.979	28.956.773.444
	Cộng	154.355.944.251	78.222.517.501

Quản lý rủi ro tài chính

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

Quản lý rủi ro lãi suất

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

Rủi ro tín dụng

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

Rủi ro thanh khoản

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

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

Chỉ tiêu	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Tổng cộng
Số đầu năm			
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
Cộng	63.538.248.575	14.684.268.926	78.222.517.501

Chỉ tiêu	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Tổng cộng
Số cuối năm			
Phải trả người bán	65.858.670.912	1.314.536.753	67.173.207.665
Chi phí phải trả	136.336.774	513.540.000	649.876.774
Phải trả khác	19.453.407.979	12.000.000.000	31.453.407.979
Vay và nợ thuê tài chính	20.098.806.004	34.980.645.829	55.079.451.833
Cộng	105.547.221.669	48.808.722.582	154.355.944.251

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

1 . Số tiền thực vay trong năm

	Năm nay	Năm trước
Tiền vay theo các KU thông thường	58.024.556.000	13.700.000.000
Cộng	58.024.556.000	13.700.000.000

THÔNG TIN BỔ SUNG**VII . CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LCTT(Tiếp)**

2 . Số tiền đã thực trả gốc vay	Năm nay	Năm trước
Tiền trả nợ gốc vay theo các KU thông thường	16.029.104.167	6.344.000.000
Cộng	16.029.104.167	6.344.000.000

VIII THÔNG TIN KHÁC**01 . SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THỨC 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.

02 . NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ CÁC BÊN LIÊN QUAN**2.1 GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN****a) . Giao dịch bán**

Tên công ty	Nội dung	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Phân phối HDE	Bán hàng	9.818.314.800	7.377.182.850
	Cho vay		78.000.000
Công ty CP Thế giới xe điện	Bán hàng	6.741.384.821	1.367.709.000
Cộng		16.559.699.621	8.822.891.850

b) . Giao dịch mua

Tên công ty	Nội dung	Năm nay	Năm trước
Cty CP Đầu tư Khoáng sản và VLXD Hà nội	Thi công xây lắp	10.076.522.727	
Công ty Cổ phần Phân phối HDE	Bán hàng	46.515.000	
Cộng		10.123.037.727	

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

Tên công ty	Mối quan hệ	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty CP Thế giới Xe điện	Công ty liên kết	731.484.058	933.799.901
Công ty CP Phân phối HDE	Công ty liên kết	3.018.094.980	1.519.725.400
Cộng		3.749.579.038	2.453.525.301

b) . Ứng trước cho người bán

Tên công ty	Mối quan hệ	Số cuối năm	Số đầu năm
Cty CP Đầu tư Khoáng sản và VLXD Hà nội	Công ty liên kết	40.322.914.200	65.781.089.200
Cộng		40.322.914.200	65.781.089.200

c) . Nợ phải thu về cho vay

Tên công ty	Mối quan hệ	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty CP Phân phối HDE	Công ty liên kết		5.060.777.777
Công ty CP Đầu tư thời báo chứng khoán VN	Công ty liên kết		5.060.777.777
Cty CP Đầu tư KS và VLXD Hà Nội	Công ty liên kết		4.569.450.561
Cộng			14.691.006.115

3 . THU NHẬP HĐQT và BAN TGD	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Thu nhập HĐQT và Ban Tổng Giám đốc	1.430.143.465	1.799.343.951
4 . BÁO CÁO BỘ PHẬN(Phụ lục 06)		
5 . ẢNH HƯỞNG CỦA VIỆC GHI NHẬN DOANH THU MỘT LẦN(Phụ lục 07)		
6 . GIAO DỊCH CỔ PHIẾU CỦA CỔ ĐÔNG NỘI BỘ(Phụ lục 08)		
7 . TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT PHÁT HÀNH(Phụ lục 09)		
8 . 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		

Phạm Thị Thanh Mai
Người lập biểu

Hà Nội, ngày 26 tháng 01 năm 2018

Nguyễn Thị Phương Mai
Kế toán trưởng



Nguyễn Phúc Long
Tổng Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ THĂNG LONG

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

08. TĂNG GIÁM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

PHỤ LỤC SỐ 01
Đơn vị tính: VND

TT	Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, quản lý	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Tổng cộng tài sản cố định hữu hình
I	Nguyên giá TSCĐ						
1	Số đầu năm	47.810.817.717	1.105.131.310	15.732.209.609	573.434.436	671.824.532	65.893.417.604
2	Tăng trong năm	27.789.646.223	239.841.818	2.652.644.314	367.967.273	355.654.880	31.405.754.508
	- Do mua sắm, xây mới	27.789.646.223	379.272.728	2.652.644.314	228.536.363	355.654.880	31.405.754.508
	- Do phân loại		(139.430.910)		139.430.910		
3	Giảm trong năm	1.635.158.323		587.440.909			2.222.599.232
	- Do thanh lý, nhượng bán	1.635.158.323		587.440.909			2.222.599.232
4	Số cuối năm	73.965.305.617	1.344.973.128	17.797.413.014	941.401.709	1.027.479.412	95.076.572.880
II	Hao mòn TSCĐ						
1	Số đầu năm	2.704.422.513	584.496.270	7.834.091.468	438.736.593	134.613.197	11.696.360.041
2	Tăng trong năm	3.466.062.408	61.828.300	1.358.478.751	215.067.544	134.351.772	5.235.788.775
	- Do trích khấu hao TSCĐ	3.466.062.408	201.259.210	1.358.478.751	75.636.634	134.351.772	5.235.788.775
	- Do phân loại		(139.430.910)		139.430.910		
3	Giảm trong năm	480.220.195	6.836.599	591.998.243	(11.393.935)	(5.474.771)	587.440.909
	- Do thanh lý, nhượng bán	474.745.422		587.440.909			587.440.909
	- Do phân loại	5.474.773	6.836.599	4.557.334	(11.393.935)	(5.474.771)	
4	Số cuối năm	5.690.264.726	639.487.971	8.600.571.976	665.198.072	274.439.740	15.869.962.485
III	Giá trị còn lại						
1	Số đầu năm	45.106.395.204	520.635.040	7.898.118.141	134.697.843	537.211.335	54.197.057.563
2	Số cuối năm	68.275.040.891	566.054.247	9.196.841.038	415.634.547	753.039.672	79.206.610.395

12 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN	Số cuối năm	PHỤ LỤC SỐ 02	
		Số đầu năm	
Khoản mục đầu tư	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý
ĐẦU TƯ DÀI HẠN			
a) Đầu tư vào công ty L/kết		130.348.600.000	140.181.026.052
Công ty CP Đầu tư thời báo chứng khoán Việt Nam		2.600.000.000	2.571.447.920
Công ty CP Thế giới xe điện(*)		28.000.000.000	28.016.257.966
Cty TNHH Điện tử và Hàng gia dụng Hyundai Việt Nam		54.000.000.000	54.008.830.216
Công ty CP Đầu tư khoáng sản và VLXD Hà Nội (Cty LK gián tiếp)		15.748.600.000	25.575.602.896
Công ty CP Phân phối HDE		30.000.000.000	30.008.887.054
b) Góp vốn vào đơn vị khác		9.733.779.231	9.628.621.123
Công ty CP Đầu tư Phát triển Đô thị Sinh thái Văn Trì		9.733.779.231	9.628.621.123
Cộng(a+b)		140.082.379.231	149.809.647.175

(*) Tại Nghị quyết số 47/2018/NQ-HĐQT ngày 19/01/2018, Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long đã quyết định chuyển nhượng toàn bộ số cổ phần tại Công ty Cổ phần Thế giới xe điện

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ THẮNG LONG

Báo cáo tài chính hợp nhất

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

PHỤ LỤC SỐ 03

18 VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

CHỈ TIÊU

	Số cuối năm		Phát sinh trong năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả
a) VAY NGẮN HẠN	20.098.806.004	20.098.806.004	23.283.910.171	16.029.104.167	12.844.000.000	12.844.000.000
Ngân hàng BIDV - CN Đống						
Đô			3.000.000.000	15.700.000.000	12.700.000.000	12.700.000.000
Công ty Cổ phần Thế giới Xe			120.000.000	120.000.000		
điện						
Vay cá nhân	4.059.556.000	4.059.556.000	4.059.556.000			
Nợ dài hạn đến hạn trả	16.039.250.004	16.039.250.004	16.104.354.171	209.104.167	144.000.000	144.000.000
Ngân hàng Vietbank (ii)	10.000.000.000	10.000.000.000	10.000.000.000			
Ngân hàng Tienphongbank	325.250.004	325.250.004	390.354.171	209.104.167	144.000.000	144.000.000
Ngân hàng VIB (iii)	5.714.000.000	5.714.000.000	5.714.000.000			
b) VAY DÀI HẠN	34.980.645.829	34.980.645.829	34.740.645.829		240.000.000	240.000.000
Ngân hàng VIB (iii)	34.286.000.000	34.286.000.000	34.286.000.000			
Ngân hàng Tienphongbank (iii)	694.645.829	694.645.829	454.645.829		240.000.000	240.000.000
Cộng (a+b)	55.079.451.833	55.079.451.833	58.024.556.000	16.029.104.167	13.084.000.000	13.084.000.000

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

(ii) Hợp đồng tín dụng số 10.11.17.032/HDTD/VIB-TIG với Ngân hàng TMCP Quốc tế (VIB) - Chi nhánh Hà Nội, thời hạn vay 48 tháng, hoàn trả gốc vay theo 7 lần bằng nhau và trả 6 tháng/lần bắt đầu vào ngày đầu tiên sau 12 tháng. Lãi suất cho vay được Ngân hàng điều chỉnh 03 tháng/lần bằng chi phí giá vốn sau điều chỉnh kỳ hạn 03

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

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

Hợp đồng cho vay số 135/2017/HDTD/THNC/02 và Khế ước nhận nợ số 135/2017/GHH/THNC/02; Mục đích vay: Mua xe ô tô TERAACO 230. Lãi suất điều chỉnh 03 tháng/lần. Tài sản đảm bảo: xe ô tô Teraco230, kỳ hạn vay 48 tháng,

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

PHỤ LỤC SỐ 04

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

Chi tiêu	Vốn góp của chủ sở hữu	Quý Đầu tư Phát triển	Quý Khác của Chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
Năm trước						
1. Số dư đầu năm	556.500.000.000	2.237.114.862	1.065.033.362	89.911.900.755	66.125.843.984	715.839.892.963
2. Số tăng trong năm	179.150.000.000	3.596.476.030	-	44.144.131.687	109.483.611	227.000.091.328
- Tăng vốn trong năm	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	-	-	-	240.463.044	-	240.463.044
3. Số giảm trong năm	-	-	-	93.253.712.045	4.655.148.045	97.908.860.090
- Phân phối lợi nhuận	-	-	-	89.253.712.045	-	89.253.712.045
- Giảm do hợp nhất	-	-	-	-	4.655.148.045	4.655.148.045
- Giảm vốn trong năm	-	-	-	4.000.000.000	-	4.000.000.000
4. Số cuối năm	735.650.000.000	5.833.590.892	1.065.033.362	40.802.320.397	61.580.179.550	844.931.124.201
Năm nay						
1. Số dư đầu năm	735.650.000.000	5.833.590.892	1.065.033.362	40.802.320.397	61.580.179.550	844.931.124.201
2. Số tăng trong năm	36.782.500.000	1.317.110.059	-	58.629.798.968	127.989.747	96.857.398.774
- Tăng vốn trong năm (*)	36.782.500.000	1.317.110.059	-	-	-	38.099.610.059
- Tăng do lãi	-	-	-	54.629.798.968	127.989.747	54.757.788.715
- Tăng do hợp nhất	-	-	-	4.000.000.000	-	4.000.000.000
3. Số giảm trong năm	-	-	-	39.073.683.432	37.337.142.296	76.410.825.728
- Phân phối lợi nhuận	-	-	-	39.073.683.432	-	39.073.683.432
- Giảm do thoái vốn	-	-	-	-	37.337.142.296	37.337.142.296
- Giảm do hợp nhất	-	-	-	-	-	-
4. Số cuối năm	772.432.500.000	7.150.700.951	1.065.033.362	60.358.435.933	24.371.027.001	865.377.697.247

(*) Phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết số 29/2017/NQ-ĐHCB của Đại Hội đồng Cổ đông năm 2017

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ THẮNG LONG

Báo cáo tài chính hợp nhất

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

PHỤ LỤC SỐ 05

Cổ phiếu lưu hành bình quân trong kỳ

TT	Chỉ 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		73.565.000	10.000	735.650.000.000		73.565.000
II	Số lượng cổ phiếu phát hành thêm trong kỳ	02/08/2017	3.678.250		36.782.500.000		1.521.687
III	Số lượng cổ phiếu mua lại		3.678.250	10.000	36.782.500.000	151	1.521.687
IV	Số lượng cổ phiếu cuối năm		77.243.250		772.432.500.000		
IV	Số lượng cổ phiếu bình quân lưu hành trong kỳ (I+II-III)						75.086.687

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐÀU TƯ THẮNG LONG

Báo cáo tài chính hợp nhất

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

VIII.04 - BÁO CÁO BỘ PHẬN

PHỤ LỤC SỐ 06

a) Báo cáo theo lĩnh vực kinh doanh

Đơn vị tính: đồng

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	21.839.420.003	130.693.110.604	34.304.265.979	186.836.796.586		186.836.796.586
2	Doanh thu thuần bán hàng cho các bộ phận khác			1.059.704.933	1.059.704.933	1.059.704.933	0
3	Khấu hao và chi phí phân bổ	6.858.810.000	126.128.180.857	29.651.235.384	162.638.226.241	1.057.916.948	161.580.309.293
4	Khấu hao và chi phí không phân bổ				0		0
5	Tổng cộng chi phí(3+4)	6.858.810.000	126.128.180.857	29.651.235.384	162.638.226.241		161.580.309.293
6	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	14.980.610.003	4.564.929.747	4.653.030.595	24.198.570.345		25.256.487.293
7	Tổng chi phí đã phát sinh mua sắm TSCĐ không phân bổ						31.405.754.508
8	Nợ phải trả bộ phận không phân bổ						181.268.830.513

b) Báo cáo theo khu vực địa lý

Đơn vị tính: đồng

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	164.559.435.063	22.277.361.523	186.836.796.586		186.836.796.586
2	Tài sản bộ phận	1.129.136.394.966	249.847.301.811	1.378.983.696.777	332.337.169.017	1.046.646.527.760
3	Tổng chi phí đã mua tài sản (Theo vị trí của tài sản)	1.173.164.545	30.232.589.963	31.405.754.508		31.405.754.508

**VIII.05. TỔNG HỢP ẢNH HƯỞNG CỦA VIỆC GHI NHẬN DOANH THU - GIÁ VỐN
HOẠT ĐỘNG CHO THUÊ BẤT ĐỘNG SẢN 1 LẦN**

Năm 2017

Phụ lục số: 07

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	KQKD năm 2017	KQKD năm trước phân bổ cho năm nay	Tổng cộng
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	187.194.123.823	1.476.248.844	188.670.372.667
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	357.327.237		357.327.237
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp DV	186.836.796.586	1.476.248.844	188.313.045.430
4. Giá vốn hàng bán	153.075.282.510	1.297.639.908	154.372.922.418
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp DV	33.761.514.076	178.608.936	33.940.123.012
6. Doanh thu hoạt động tài chính	60.326.311.697		60.326.311.697
7. Chi phí tài chính	20.638.250.016		20.638.250.016
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	1.098.204.868		1.098.204.868
Lãi lỗ từ Công ty liên doanh liên kết	10.189.651.086		10.189.651.086
8. Chi phí bán hàng	451.760.650		451.760.650
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	11.131.727.671		11.131.727.671
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	72.055.738.522	178.608.936	72.234.347.458
11. Thu nhập khác	967.966.160		967.966.160
12. Chi phí khác	3.058.831.270		3.058.831.270
13. Lợi nhuận khác	(2.090.865.110)	0	(2.090.865.110)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	69.964.873.412	178.608.936	70.143.482.348
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	15.209.092.412	35.721.787	15.244.814.199
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	(2.007.715)	0	(2.007.715)
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	54.757.788.715	142.887.149	54.898.668.149

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ THẮNG LONG

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

VIII.06 - CÁC GIAO DỊCH CỦA CỔ ĐÔNG

PHỤ LỤC 08

TT	Tên cá nhân/Tổ chức giao dịch	Chức vụ/Quan hệ	Mã cổ phần	Số lượng trước giao dịch	Đăng ký			Kết quả			Ti lệ sở hữu	
					Bán	Mua	Ngày bắt đầu	Ngày kết thúc	Mua	Bán		Ngày thực hiện
1	Ông Trần Xuân Đại Thăng	Phó Chủ tịch HĐQT; Nguyên kế toán trưởng	TIG	699.650	500.000		16/06/2017	14/07/2017		500.000	199.650	0,26%
2	Bà Đào Thị Thanh	Phó Tổng Giám đốc; Giám đốc tài chính	TIG	500.000		1.000.000	18/05/2017	16/06/2017	750.000		1.250.000	1,62%

PHỤ LỤC SỐ 09

VIII.07 - BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN TỪ ĐỢT TĂNG VỐN NĂM 2016
 (Tính đến thời điểm 31/12/2017)

TT	Nội dung	Số tiền
I	Số tiền thu từ đợt tăng vốn	123.500.000.000
II	Phương án sử dụng vốn	
1	Đầu tư cho các dự án bất động sản:	80.000.000.000
1.1	<i>Dự án Khu nhà ở Lô 8.1 Mỹ Đình</i>	50.000.000.000
1.2	<i>Dự án Tòa Nhà hỗn hợp Thăng Long Royal Plaza (TIG Tower)</i>	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
	Tổng cộng	123.500.000.000
III	Tình hình sử dụng vốn đến 31/12/2017	
	Đầu tư vào Công ty Cổ phần phân phối HDE(tháng 7/2016)	30.000.000.000
	Tổng cộng	30.000.000.000
IV	Số vốn chưa sử dụng	93.500.000.000

Theo Nghị quyết số 497/2017/NQ-HĐQT ngày 18/08/2017, nghị quyết về điều chỉnh phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán chứng khoán riêng lẻ năm 2016, Công ty có chủ trương dùng số tiền này để đầu tư góp vốn thành lập Công ty TNHH Phát triển Đô thị Sinh thái Vân Trì Thăng Long và/hoặc đầu tư vào Dự án Khu Du lịch, biệt thự sinh thái nghỉ dưỡng Vườn Vua.