

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
**của CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT**  
**TRIỂN ĐÔ THỊ THĂNG LONG**

*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018*



## NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3-4
Báo cáo tài chính hợp nhất	5-30
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	5-8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	9-10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	11-12
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	13-30

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018.

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long (tên viết tắt THANGLONG DECO., JSC) tiền thân là Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Ngọc Hà, được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0302000049 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Hà Tây cấp ngày 21 tháng 09 năm 2000. Công ty chuyển đổi thành Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Hạ tầng Ngọc Hà theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103037857 do Sở Kế hoạch Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 27 tháng 05 năm 2009. Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Hạ tầng Ngọc Hà được đổi tên thành Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0500383583 đăng ký thay đổi lần thứ ba ngày 09 tháng 12 năm 2010, đăng ký thay đổi lần thứ năm ngày 23 tháng 02 năm 2017.

Trụ sở chính của Công ty tại thôn Trung, xã Liên Trung, huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ & BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong kỳ và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

#### Hội đồng Quản trị

Ông Nguyễn An Ngọc	: Chủ tịch
Ông Nguyễn An Quân	: Thành viên
Ông Phạm Văn Cường	: Thành viên
Ông Phạm Văn Tuyền	: Thành viên
Ông Nguyễn Thanh Hải	: Thành viên

#### Ban Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn An Quân	: Tổng Giám đốc
Ông Phạm Văn Tuyền	: Phó Tổng Giám đốc

#### Ban kiểm soát

Bà Lê Thị Huyền Thanh	: Trưởng ban
Ông Trần Đức Mưu	: Thành viên
Bà Mai Thị Hương Lan	: Thành viên (Bổ nhiệm ngày 26/04/2018)
Bà Lê Thị Ánh	: Thành viên (Miễn nhiệm ngày 27/06/2018)

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

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

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;

- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hay không;
- Lập và trình bày các báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và các quy định có liên quan hiện hành;
- Lập các báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2018, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2018 đến ngày 31/12/2018, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

Hà Nội, ngày 31 tháng 12 năm 2018  
TM. Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc  
Tổng Giám đốc



Nguyễn An Quân

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thu yết	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>169.763.903.421</b>	<b>165.407.759.458</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>VI.1</b>	<b>6.627.801.417</b>	<b>23.514.302.435</b>
1. Tiền	111		6.627.801.417	23.514.302.435
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		-	-
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>75.806.559.006</b>	<b>84.053.697.668</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	VI.3	44.229.304.941	45.653.620.607
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		26.186.422.861	26.385.633.152
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch HĐXD	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	VI.4	-	-
6. Các khoản phải thu khác	136	VI.4	5.390.831.204	12.014.443.909
7. Dự phòng phải thu khó đòi (*)	137		-	-
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>VI.5</b>	<b>81.042.884.968</b>	<b>57.064.830.027</b>
1. Hàng tồn kho	141		81.042.884.968	57.064.830.027
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>6.286.658.030</b>	<b>774.929.328</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	VI.7	192.242.424	23.952.708
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		5.559.809.969	682.255.120
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		534.605.637	68.721.500
4. Giao dịch mua bán trái phiếu chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>177.566.754.638</b>	<b>128.713.135.224</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		-	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216		-	-
5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	-

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thu yết	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>98.919.874.623</b>	<b>105.927.375.629</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	VL6	98.919.874.623	105.927.375.629
- Nguyên giá	222		127.314.082.314	125.401.309.587
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(28.394.207.691)	(19.473.933.958)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
- Nguyên giá	228		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	-
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		-	-
- Nguyên giá	231		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		-	-
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>VL8</b>	<b>62.904.817.217</b>	<b>6.592.930.000</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		62.904.817.217	6.592.930.000
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>VL2</b>	<b>9.013.188.920</b>	<b>9.047.725.411</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		9.013.188.920	9.047.725.411
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (dài hạn)	255		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>6.728.873.878</b>	<b>7.145.104.184</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	VL7	6.728.873.878	7.145.104.184
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5. Lợi thế thương mại	269		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>347.330.658.059</b>	<b>294.120.894.682</b>

M:01 NG:05 X: TA N: 1/2019

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thu yết	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>132.827.375.942</b>	<b>93.497.628.524</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>96.286.928.096</b>	<b>83.640.317.678</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	VL9	54.467.239.211	35.234.526.212
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		1.653.301.350	21.797.557.000
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	VL10	587.733.432	3.788.252.318
4. Phải trả người lao động	314		-	-
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		-	-
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch HĐXD	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	VL11	17.024.709.103	51.158.464
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	VL8	22.553.945.000	22.635.877.184
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	132.946.500
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		-	-
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>36.540.447.846</b>	<b>9.857.310.846</b>
1. Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337		-	-
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		36.540.447.846	9.857.310.846
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

NGUỒN VỐN	(tiếp theo)		Đơn vị tính: VND	
	Mã số	Thu	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>214.503.282.117</b>	<b>200.623.266.158</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>VI.12</b>	214.503.282.117	200.623.266.158
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		187.197.880.000	180.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		187.197.880.000	180.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ (*)	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		9.000.000	9.000.000
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận chưa phân phối	421		23.243.660.039	16.497.990.845
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		1.488.407.766	110.558.090
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		21.755.252.273	16.387.432.755
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		4.052.742.078	4.116.275.313
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b><u>347.330.658.059</u></b>	<b><u>294.120.894.682</u></b>

Hà Nội, ngày 31 tháng 12 năm 2018

Người lập



Trần Thị Nga

Kế toán trưởng



Trần Thị Nga



Nguyễn An Quân



**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THĂNG LONG**

Thôn Trung, xã Liên Trung, huyện Đan Phượng, TP. Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**

Quý IV năm 2018

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND			
			Kỳ này	Kỳ trước	Lấy kể từ đầu năm đến cuối quý này	
					Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	00	VI.25	149.602.825.672	48.544.969.356	303.951.796.748	164.779.290.334
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.26	-	27.233.436	-	27.233.436
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.27	149.602.825.672	48.517.735.920	303.951.796.748	164.752.056.898
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.28	143.351.856.494	37.547.409.671	272.261.487.360	139.726.234.540
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		6.250.969.178	10.970.326.249	31.690.309.388	25.025.822.358
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.29	2.088.363.897	-	3.242.681.370	2.227.788.002
7. Chi phí tài chính	22	VI.30	3.278.137.490	1.232.081.482	6.525.076.147	3.287.982.046
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		3.278.137.490	1.232.081.482	6.525.076.147	3.287.982.046
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		16.750.320	35.027.003	13.188.920	47.725.411
9. Chi phí bán hàng	25		-	-	-	-
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		1.947.194.388	1.379.061.461	5.110.502.682	4.781.930.060
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		3.130.751.517	8.394.210.309	23.310.600.849	19.231.423.665
12. Thu nhập khác	31		39.630	235.177.428	136.294.905	377.568.348
13. Chi phí khác	32		445.499.446	198.302.443	634.259.010	262.990.021
14. Lợi nhuận khác	40		(445.459.816)	36.874.985	(497.964.105)	114.578.327
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		2.685.291.701	8.431.085.294	22.812.636.744	19.346.001.992

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**

Quý IV năm 2018

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước	Đơn vị tính: VND	
					Lấy kể từ đầu năm đến cuối quý này	Năm trước
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.31	398.780.925	637.524.775	1.576.418.426	2.837.542.113
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.32	-	164.363.681	-	-
<b>18. Lợi nhuận sau thuế TNDN</b>	<b>60</b>		<b>2.286.510.776</b>	<b>7.793.560.519</b>	<b>21.236.218.318</b>	<b>16.508.459.879</b>
19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	61		2.279.165.751	7.752.396.690	21.015.520.334	16.387.432.755
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		7.345.025	41.163.829	220.697.984	121.027.124
<b>21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)</b>	<b>70</b>		<b>126</b>	<b>241</b>	<b>658</b>	<b>532</b>
<b>22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)</b>	<b>71</b>					

Người lập



Trần Thị Nga

Kế toán trưởng



Trần Thị Nga

Hà Nội, ngày 31 tháng 12 năm 2018

Trưởng Giám đốc



Nguyễn An Quân

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Theo phương pháp gián tiếp  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

Đơn vị tính: VND

Chi tiêu	Mã số	Thuyết	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>		<b>22.812.636.744</b>	<b>19.346.001.992</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>				
- Khấu hao tài sản cố định	02		8.920.273.733	8.330.222.572
- Các khoản dự phòng	03		-	(102.146.750)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(3.242.681.370)	(2.282.333.457)
- Chi phí lãi vay	06		6.525.076.147	3.287.982.046
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay</b>	<b>08</b>		<b>35.015.305.254</b>	<b>28.579.726.403</b>
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		5.369.583.813	(16.466.832.500)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(23.978.054.941)	(38.417.882.309)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(60.940.444.660)	15.815.928.933
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		247.940.590	(7.015.237.288)
- Tiền lãi vay đã trả	13		(6.525.076.147)	(3.287.982.046)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		(3.848.772.113)	(1.819.392.267)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15			5.072.564.691
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16			(4.864.367.600)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(54.659.518.204)</b>	<b>(22.403.473.983)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(1.230.869.000)	(10.042.930.000)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	54.545.455
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(18.030.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	33.030.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		3.242.681.370	2.227.788.002
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>2.011.812.370</b>	<b>7.239.403.457</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	9.820.000.000
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		87.539.035.000	52.343.965.240
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(44.937.830.184)	(31.559.110.548)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(6.840.000.000)	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>35.761.204.816</b>	<b>30.604.854.692</b>

Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	(16.886.501.018)	15.440.784.166
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	23.514.302.435	8.073.518.269
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại	61	-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	<u>6.627.801.417</u>	<u>23.514.302.435</u>

Hà Nội, ngày 31 tháng 12 năm 2018

**Người lập**



**Trần Thị Nga**

**Kế toán trưởng**



**Trần Thị Nga**



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

### I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG DOANH NGHIỆP

#### 1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long (tên viết tắt THANGLONG DECO., JSC) tiền thân là Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Ngọc Hà, được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0302000049 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Hà Tây cấp ngày 21 tháng 09 năm 2000. Công ty chuyển đổi thành Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Hạ tầng Ngọc Hà theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103037857 do Sở Kế hoạch Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 27 tháng 05 năm 2009. Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Hạ tầng Ngọc Hà được đổi tên thành Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0500383583 đăng ký thay đổi lần thứ ba ngày 09 tháng 12 năm 2010, đăng ký thay đổi lần thứ năm ngày 23 tháng 02 năm 2017.

Trụ sở chính của Công ty tại Thôn Trung, xã Liên Trung, huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội.

Vốn điều lệ của Công ty theo đăng ký là: 180.000.000.000 đồng, vốn thực góp đến ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 187.197.880.000 đồng; tương đương 18.719.788 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

#### 2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh chủ yếu của Công ty là thương mại, dịch vụ, xây lắp và sản xuất công nghiệp nhẹ.

#### 3. Ngành nghề kinh doanh

- Lắp đặt hệ thống điện;
- Dịch vụ chăm sóc duy trì cảnh quan (Chi tiết: trồng cây, chăm sóc và duy trì Công viên và vườn cho: Nhà riêng và công cộng, Công trình công cộng hoặc bán công cộng (trường học, bệnh viện, cơ quan hành chính, nhà thờ,...), Khu đất đô thị (công viên, khu vực cây xanh, nghĩa trang,...), cây trên trục cao tốc (đường bộ, đường tàu hỏa, xe điện, cảng), tòa nhà công nghiệp và thương mại; Trồng cây xanh cho: các tòa nhà (vườn trên nóc, vườn mặt trước, vườn trong nhà), sân thể thao, sân chơi và công viên giải trí khác (sân thể thao, sân chơi, bãi cỏ phơi nắng, sân golf), nước theo luống và nước tĩnh (bồn, vùng nước đối lưu, ao, bể bơi, mương, sông, suối, hệ thống cây xanh trên vùng nước thái), trồng cây để chống lại tiếng ồn, gió, sự ăn mòn, chói sáng);
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác (Chi tiết: Lắp đặt hệ thống thiết bị công nghiệp trong ngành xây dựng và xây dựng dân dụng: Thang máy, cầu thang tự động, các loại cửa tự động, hệ thống đèn chiếu sáng, hệ thống hút bụi, hệ thống âm thanh, hệ thống thiết bị dùng cho vui chơi giải trí);
- Xuất nhập khẩu các mặt hàng Công ty kinh doanh (trừ mặt hàng Nhà nước cấm);
- Khách sạn;
- Hoạt động vui chơi giải trí khác chưa được phân vào đâu: Hoạt động của các khu giải trí, bãi biển; Hoạt động hội chợ và trưng bày các đồ trang trí mang tính chất giải trí tự nhiên;
- Kinh doanh lữ hành;
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động;
- Cho thuê máy móc, thiết bị, đồ dùng hữu hình khác;
- Hoàn thiện công trình xây dựng;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác: Công trình điện, công trình bưu chính viễn thông, công trình thể thao ngoài trời, hạ tầng kỹ thuật đô thị;
- Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình;
- Lập dự án đầu tư xây dựng công trình;
- Bán lẻ hoa và cây cảnh;

- Mua bán đồ thanh lý;
- Mua bán điện nông thôn;
- Dịch vụ bốc, dỡ hàng hóa;
- Dịch vụ vận tải hàng hóa đường thủy;
- Dịch vụ vận tải hàng hóa đường bộ bằng ô tô;
- Dịch vụ trang trí nội, ngoại thất;
- Nhập khẩu gỗ, chế biến nông sản, lâm sản (trừ các loại Nhà nước cấm);
- Mua bán xăng dầu và bếp ga;
- Khai thác, mua bán đá, cát, sỏi;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;
- Mua bán vật liệu xây dựng;
- Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao;
- Sản xuất vật liệu xây dựng;
- Dịch vụ phá, dỡ công trình;
- Xây dựng đường dây và trạm biến áp đến 35KV;
- Xây dựng, tu bổ và tôn tạo các di tích lịch sử, văn hóa, hệ thống cấp thoát nước;
- Xây dựng cơ sở hạ tầng;
- Xây dựng các công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi. San lấp mặt bằng;
- Kinh doanh bất động sản.

#### **4. Cấu trúc doanh nghiệp**

Công ty có các công ty con, công ty liên kết và chi nhánh sau :

<b>Tên doanh nghiệp</b>	<b>Địa chỉ</b>	<b>Quyền biểu quyết</b>
<b>Công ty con</b>		
Công ty CP Xây dựng Thương mại và Sản xuất Ván ép Thăng Long	Thành phố Hà Nội	98,57%
Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Chế biến Lâm sản Thăng Long	Thành phố Hà Nội	90,63%
<b>Công ty liên kết</b>		
Công ty CP Xây dựng và Thương mại Hưng Thịnh	Thành phố Hà Nội	45%
<b>Chi nhánh</b>		
Chi nhánh miền Trung-Công ty CP đầu tư xây dựng và phát triển đô thị Thăng Long	Huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình	

## **II. KỶ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**

### **1. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Kỳ kế toán hàng năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

### **2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam**

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 và Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

**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. Báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

**3. Hình thức kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng hình thức kế toán Nhật ký chung.

**4. Cơ sở hoạt động liên tục**

Các báo cáo tài chính của Công ty được lập trên cơ sở hoạt động liên tục với giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động trong tương lai có thể nhìn thấy được.

**IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

**1. 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, tiền đang chuyển, tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian đáo hạn không quá 03 tháng kể từ ngày mua 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.

Các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá thực tế tại thời điểm phát sinh nghiệp vụ. Tại thời điểm cuối kỳ các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá giao dịch bình quân của các ngân hàng thương mại Công ty có mở tài khoản công bố vào ngày cuối kỳ.

Chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm cuối kỳ được kết chuyển vào doanh thu hoặc chi phí tài chính trong kỳ tài chính.

**2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính**

**a) Chứng khoán kinh doanh:**

**b) Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn:**

**c) Các khoản cho vay:**

Các khoản cho vay được phản ánh theo khế ước cho vay giữa Công ty với các đối tượng vay không được giao dịch mua bán trên thị trường như chứng khoán.

**d) Đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết:**

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

Các khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết được phản ánh theo phương pháp giá gốc.

**đ) Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác**

**e) Các phương pháp kế toán đối với các giao dịch khác liên quan đến đầu tư tài chính:**

**f) Lập dự phòng đầu tư tài chính**

**3. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu**

**a) Nguyên tắc ghi nhận**

Các khoản phải thu khách hàng, khoản trả trước cho người bán, phải thu nội bộ và các khoản phải thu khác tại thời điểm báo cáo nếu:

- Có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán đến 1 năm (hoặc trong một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là tài sản ngắn hạn.
- Có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán trên 1 năm (hoặc trên một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là tài sản dài hạn.

**b) Lập dự phòng phải thu khó đòi**

Dự phòng nợ phải thu khó đòi là dự phòng phần giá trị bị tổn thất của các khoản nợ phải thu quá hạn thanh toán, nợ phải thu chưa quá hạn nhưng có thể không đòi được do khách nợ không có khả năng thanh toán, điều kiện lập dự phòng theo hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 của Bộ Tài chính ban hành và Thông tư số 89/2013/TT-BTC hướng dẫn bổ sung Thông tư số 228/2009/TT-BTC về điều kiện lập dự phòng.

**4. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho**

**a) Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải ghi nhận 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 liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá gốc của hàng tồn kho mua ngoài bao gồm giá mua, các loại thuế không được hoàn lại, chi phí vận chuyển, bốc xếp, bảo quản trong quá trình mua hàng và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho.

Giá gốc của hàng tồn kho do đơn vị tự sản xuất bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí nhân công trực tiếp, chi phí sản xuất chung cố định và chi phí sản xuất chung biến đổi phát sinh trong quá trình chuyển hóa nguyên liệu, vật liệu thành thành phẩm.

Những chi phí không được ghi nhận vào giá gốc của hàng tồn kho:

- Các khoản chiết khấu thương mại và giảm giá hàng mua do hàng mua không đúng quy cách, phẩm chất;
- Chi phí nguyên vật liệu, chi phí nhân công và các chi phí sản xuất kinh doanh khác phát sinh trên mức bình thường;
- Chi phí bảo quản hàng tồn kho trừ các chi phí bảo quản hàng tồn kho cần thiết cho quá trình sản xuất tiếp theo và chi phí bảo quản hàng tồn kho phát sinh trong quá trình mua hàng;
- Chi phí bán hàng;
- Chi phí quản lý doanh nghiệp.

**b) Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho**

- Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho: Hàng tồn kho được phản ánh theo nguyên tắc giá gốc bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và chi phí liên quan trực tiếp khác.

Hàng tồn kho của Công ty bao gồm: Nguyên vật liệu, công cụ dụng cụ, chi phí sản xuất kinh doanh dở dang, thành phẩm, hàng hóa, hàng gửi đi bán.

- Phương pháp tính giá hàng tồn kho: Bình quân gia quyền.

**c) Phương pháp hạch toán hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được hạch toán:

- Theo phương pháp kê khai thường xuyên.

**d) Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho**

Số 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. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất kinh doanh bình thường trừ (-) chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

12/2018 - 12/17/2019



Việc lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho được thực hiện trên cơ sở từng mặt hàng tồn kho. Tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được kết chuyển vào giá vốn hàng bán trong năm.

**1. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định, tài sản thuê tài chính, bất động sản đầu tư**

**a) Nguyên tắc ghi nhận 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.

Khấu hao trích theo phương pháp đường thẳng được quy định tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	06-25 năm
- Máy móc thiết bị	05-10 năm
- Phương tiện vận tải	06-08 năm

**b) Nguyên tắc ghi nhận tài sản thuê tài chính**

**c) Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư**

**2. Nguyên tắc kế toán các hợp đồng hợp tác kinh doanh**

**3. Nguyên tắc kế toán tài sản thuế thu nhập hoãn lại**

**4. Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước**

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

- Công cụ dụng cụ xuất dùng có giá trị lớn.
- Chi phí chuẩn bị mặt bằng nhà xưởng.

**9 Nguyên tắc kế toán nợ phải trả**

Các khoản phải trả người bán được từng đội theo dõi và chịu trách nhiệm.

Số dư các khoản phải trả người bán, phải trả nội bộ, phải trả khác và các khoản vay tại thời điểm báo cáo được phân loại và phản ánh trên báo cáo như sau:

- Là khoản nợ ngắn hạn nếu có thời hạn phải thanh toán đến 1 năm (hoặc trong một chu kỳ sản xuất kinh doanh).
- Là khoản nợ dài hạn nếu có thời hạn phải thanh toán trên 1 năm (hoặc trên một chu kỳ sản xuất kinh doanh).

**10 Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ phải trả thuê tài chính**

Vay được ghi nhận theo số tiền vay mà Công ty nhận được theo hợp đồng vay;

Nợ cho thuê tài chính được ghi nhận theo số tài sản thuê tài chính mà Công ty nhận được tương ứng với số tiền thuê mà Công ty phải trả theo hợp đồng thuê tài chính.

**11 Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay**

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

03  
0N  
01  
XÁ  
TRII  
NG  
0N

**12 Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả**

**13 Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận các khoản dự phòng phải trả**

**14 Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**

Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu, thặng dư vốn cổ phần, quyền chọn trái phiếu chuyển đổi, vốn khác của chủ sở hữu:

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

Vốn khác của chủ sở hữu được ghi theo giá trị còn lại giữa giá trị hợp lý của các tài sản mà doanh nghiệp được các tổ chức, cá nhân khác tặng, biếu sau khi trừ (-) các khoản thuế phải nộp (nếu có) liên quan đến các tài sản được tặng, biếu này; và khoản bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trong Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty.

- Nguyên tắc ghi nhận chênh lệch tỷ giá:

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá đều được phản ánh ngay vào doanh thu hoạt động tài chính (nếu lãi) hoặc chi phí hoạt động tài chính (nếu lỗ).

- Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối:

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

**15 Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu**

*Doanh thu bán hàng*

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

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

*Doanh thu 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.
- Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

**16 Nguyên tắc kế toán các khoản giảm trừ doanh thu**

**17 Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán**

Giá vốn hàng bán phản ánh giá trị vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư, giá thành sản phẩm của sản phẩm xây lắp bán ra trong kỳ.

**18 Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính**

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

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;

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

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

#### **19 Nguyên tắc kế toán chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp**

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hóa, 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 hóa (trừ hoạt động xây lắp), chi phí bảo quản, đóng gói, vận chuyển...

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các khoản chi phí quản lý chung của Công ty, gồm các chi phí về tiền lương của bộ phận quản lý doanh nghiệp, 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 tài sản cố định dùng cho quản lý doanh nghiệp, tiền thuê đất, thuế môn bài, khoản dự phòng phải thu khó đòi, dịch vụ mua ngoài và chi phí bằng tiền khác.

#### **20 Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

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.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

#### **21 Công cụ tài chính**

##### **a) Tài sản tài chính**

Theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 06 tháng 11 năm 2009, tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Công ty quyết định phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo nguyên giá cộng với chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

Các tài sản tài chính của công ty bao gồm tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các công cụ tài chính được niêm yết, không được niêm yết.

##### **b) Nợ phải trả tài chính**

Việc phân loại các khoản nợ tài chính phụ thuộc vào bản chất và mục đích của khoản nợ tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Nợ phải trả tài chính của công ty gồm các khoản phải trả người bán, các khoản phải trả khác, nợ và vay.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

#### **22 Báo cáo theo bộ phận**

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm dịch vụ và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Thông tin bộ phận được trình bày theo lĩnh vực kinh doanh và khu vực địa lý. Báo cáo bộ phận chính yếu là theo lĩnh vực kinh doanh dựa trên cơ cấu tổ chức và quản lý nội bộ và hệ thống Báo cáo tài chính nội bộ của Công ty.

***Lĩnh vực kinh doanh***

Bộ phận theo khu vực địa lý là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

***Khu vực địa lý***

Hoạt động kinh doanh của Công ty chỉ diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam nên Công ty không lập Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

**VI. Thông tin bổ sung cho các khoản trình bày trong Bảng cân đối kế toán**

Đơn vị tính: VND

1 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Tiền mặt	2.898.517.521	-	5.018.313.719	-
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	3.729.283.896	-	18.495.988.716	-
<b>Cộng</b>	<b>6.627.801.417</b>	<b>-</b>	<b>23.514.302.435</b>	<b>-</b>
<b>2 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH</b>				
	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	-	-	-	-
- Đầu tư vào Công ty con	-	-	-	-
- Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	9.013.188.920	-	9.047.725.411	-
- Công ty CP Xây dựng và Thương mại Hưng Thịnh - tỷ lệ sở hữu 45%	9.013.188.920	-	9.047.725.411	-
<b>Cộng</b>	<b>9.013.188.920</b>	<b>-</b>	<b>9.047.725.411</b>	<b>-</b>
<b>3 . PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG</b>				
	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
a) Phải thu khách hàng ngắn hạn	44.229.304.941	-	45.653.620.607	-
- Công ty CP Xây dựng và Thương mại Hưng Thịnh	279.264.900	-	4.213.737.850	-
- Công ty CP đầu tư phát triển xây dựng Miền Bắc	4.569.228.516	-	-	-
- Ban quản lý dự án Quận Nam Từ Liêm	1.964.741.372	-	2.099.084.001	-
- Các khách hàng khác	37.416.070.153	-	39.340.798.756	-
b) Phải thu của khách hàng là các bên liên quan	279.264.900	-	4.213.737.850	-
<b>Cộng</b>	<b>44.229.304.941</b>	<b>-</b>	<b>45.653.620.607</b>	<b>-</b>
<b>4 . PHẢI THU VỀ CHO VAY VÀ PHẢI THU KHÁC</b>				
	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn	5.390.831.204	-	12.014.443.909	-
- Tạm ứng	1.500.000.000	-	7.500.000.000	-
- Cầm cố, thế chấp, ký quỹ, ký cược	1.884.686.372	-	4.514.359.165	-
- Phải thu khác	2.006.144.832	-	84.744	-
b) Dài hạn	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>5.390.831.204</b>	<b>-</b>	<b>12.014.443.909</b>	<b>-</b>
<b>5 . HÀNG TỒN KHO</b>				
	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
Nguyên vật liệu	27.622.979.822	-	20.754.867.493	-
Chi phí SXKD dở dang	18.599.654.878	-	14.357.330.841	-
Thành phẩm nhập kho	22.376.238.942	-	7.530.310.052	-
Hàng hóa	12.444.011.326	-	14.422.321.641	-
<b>Cộng</b>	<b>81.042.884.968</b>	<b>-</b>	<b>57.064.830.027</b>	<b>-</b>

11/CP/2018

**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THĂNG LONG**  
 Thôn Trung, xã Liên Trung, huyện Đan Phượng, TP. Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

**6. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	TSCĐ khác	Cộng
<b>I. Nguyên giá</b>						
Số dư đầu năm	67.278.054.498	50.580.569.525	7.542.685.564	-	-	<b>125.401.309.587</b>
Tăng trong kỳ		1.912.772.727				<b>1.912.772.727</b>
- Mua trong kỳ		1.912.772.727				<b>1.912.772.727</b>
Giảm trong kỳ						
Số dư cuối kỳ	67.278.054.498	52.493.342.252	7.542.685.564	-	-	<b>127.314.082.314</b>
<b>II. Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
Số dư đầu năm	5.485.013.529	11.380.840.818	2.608.079.611	-	-	<b>19.473.933.958</b>
Tăng trong kỳ	3.065.183.328	4.990.626.581	864.463.824			<b>8.920.273.733</b>
- Số khấu hao trong kỳ	3.065.183.328	4.990.626.581	864.463.824			<b>8.920.273.733</b>
Giảm trong kỳ						
Số dư cuối kỳ	8.550.196.857	16.371.467.399	3.472.543.435	-	-	<b>28.394.207.691</b>
<b>III. Giá trị còn lại</b>						
1. Tại ngày đầu năm	61.793.040.969	39.199.728.707	4.934.605.953	-	-	<b>105.927.375.629</b>
2. Tại ngày cuối kỳ	58.727.857.641	36.121.874.853	4.070.142.129	-	-	<b>98.919.874.623</b>

**7 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
a) Ngắn hạn	192.242.424	23.952.708
b) Dài hạn	6.728.873.878	7.145.104.184
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	48.577.132	381.820.848
- Chi phí chuẩn bị sản xuất	6.680.296.746	6.763.283.336
<b>Cộng</b>	<b>6.921.116.302</b>	<b>7.169.056.892</b>

**8 . VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Vay ngắn hạn	22.553.945.000	22.553.945.000	22.635.877.184	22.635.877.184
Vay ngân hàng(*)	22.553.945.000	22.553.945.000	18.681.172.295	18.681.172.295
Vay các đối tượng khác	-	-	-	-
Nợ dài hạn đến hạn trả	-	-	3.954.704.889	3.954.704.889
b) Vay dài hạn	36.540.447.846	36.540.447.846	9.857.310.846	9.857.310.846
Vay ngân hàng (**)	36.540.447.846	36.540.447.846	9.857.310.846	9.857.310.846
Vay các đối tượng khác	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>59.094.392.846</b>	<b>59.094.392.846</b>	<b>32.493.188.030</b>	<b>32.493.188.030</b>

(\*) Vay ngắn hạn Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - CN Đan Phượng theo Hợp đồng tín dụng số 2211LAV201800023/HDTD ngày 03/01/2018 với hạn mức cấp tín dụng tối đa 10.000.000.000 đồng, thời hạn cấp hạn mức của hợp đồng là 12 tháng, lãi suất cho vay theo từng giấy nhận nợ, mục đích vay mua các loại nguyên vật liệu và trả công lao động để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản của bên thứ ba số công chứng 2121/2012/HĐTC và số công chứng 2118/2012/HĐTC ngày 03/10/2012.

Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Sơn Tây theo Hợp đồng số 66272.16.830.2711868.TD ngày 05/03/2017 với hạn mức cấp tín dụng tối đa 10.000.000.000 đồng, thời hạn mỗi khoản vay theo kế ước không quá 09 tháng kể từ ngày nhận nợ, lãi suất thả nổi theo quy định trong từng thời kỳ, mục đích vay tài trợ vốn lưu động, phát hành bảo lãnh phục vụ hoạt động thi công xây lắp. Khoản vay được đảm bảo bằng quyền đòi nợ phát sinh từ HĐCXDCT số 22/2016/HD-XD ngày 20/09/2016 giữa Ban quản lý dự án Quận Nam Từ Liêm và liên danh Công ty CP Đầu tư xây dựng và Phát triển đô thị Thăng Long; Công ty XD 168 và Công ty TNHH Nam Anh.

Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Sơn Tây theo Hợp đồng số 83983.16.830.2708421. TD ngày 09/11/2016 với hạn mức cấp tín dụng tối đa 6.000.000.000 đồng, thời hạn mỗi khoản vay theo kế ước không quá 12 tháng kể từ ngày nhận nợ, lãi suất thả nổi theo quy định trong từng thời kỳ, mục đích vay tài trợ vốn lưu động, phát hành bảo lãnh phục vụ hoạt động thi công xây lắp.

(\*\*) Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN Thủ Đức theo Hợp đồng tín dụng số LD1613900028 ngày 18/05/2016 với hạn mức cấp tín dụng tối đa 2.000.000.000 đồng, thời hạn cấp hạn mức của hợp đồng là 48 tháng, lãi suất cho vay là 7,8%/năm áp dụng 12 tháng đầu tiên, từ tháng 13 áp dụng lãi suất theo từng thời kỳ, mục đích vay mua ô tô phục vụ nhu cầu đi lại. Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản của bên thứ ba số công chứng 2121/2012/HĐTC và số công chứng 2118/2012/HĐTC ngày 03/10/2012.

Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Thanh Xuân theo Hợp đồng số 143\_08.16/HDTD/TTB MB2 ngày 23/08/2016 với hạn mức cấp tín dụng tối đa 540.000.000 đồng, thời hạn cấp hạn mức 04 năm kể từ ngày giải ngân, lãi suất theo từng giấy nhận nợ, mục đích vay thanh toán tiền mua xe ô tô. Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản hình thành từ vốn vay.

Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Tây Sơn theo Hợp đồng số 36610.16.830.2708421. TD ngày 07/06/2016 với hạn mức cấp tín dụng tối đa 15.000.000.000 đồng, thời hạn cấp hạn mức 60 tháng kể từ ngày giải ngân, lãi suất theo từng giấy nhận nợ, mục đích vay tài trợ bù đắp 1 phần tiền mua đất và tài trợ đầu tư máy móc thiết bị cho Dự án đầu tư xây dựng nhà máy sản xuất ván ép công nghiệp 2 tại Bình Phước. Khoản vay được đảm bảo bằng bất động sản theo tỷ lệ duy trì nghĩa vụ tài chính tối đa quy định trong Hợp đồng.

9 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Các khoản phải trả người bán ngắn hạn	54.467.239.211	54.467.239.211	35.234.526.212	35.234.526.212
- Công ty Cổ phần xây dựng và thương mại Hưng Thịnh	-	-	1.536.102.950	1.536.102.950
- Các đối tượng khác	54.467.239.211	54.467.239.211	33.698.423.262	33.698.423.262
b) Số nợ quá hạn chưa thanh toán	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>54.467.239.211</b>	<b>54.467.239.211</b>	<b>35.234.526.212</b>	<b>35.234.526.212</b>

10 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC	Số phải nộp trong kỳ		Số đã nộp trong kỳ	
	Đầu năm	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Cuối kỳ
a) Phải nộp (Chi tiết cho từng loại thuế)				
- Thuế GTGT	950.710.205	-	928.165.199	22.545.006
- Thuế TNDN	2.837.542.113	1.576.418.426	3.848.772.113	565.188.426
- Thuế TNCN	-	360.000.000	360.000.000	-
- Thuế tài nguyên	-	-	-	-
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	-	-	-
- Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	9.000.000	9.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>3.788.252.318</b>	<b>1.945.418.426</b>	<b>5.145.937.312</b>	<b>587.733.432</b>

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

11 . CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ KHÁC	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Ngắn hạn	17.024.709.103	17.024.709.103	51.158.464	51.158.464
- Kinh phí công đoàn	24.674.681	24.674.681	22.610.680	22.610.680
- Bảo hiểm xã hội	-	-	28.371.784	28.371.784
- Bảo hiểm y tế	-	-	162.000	162.000
- Bảo hiểm thất nghiệp	-	-	14.000	14.000
- Phải trả, phải nộp khác	17.000.034.422	17.000.034.422	-	-
b) Dài hạn	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>17.024.709.103</b>	<b>17.024.709.103</b>	<b>51.158.464</b>	<b>51.158.464</b>



**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÓ THỊ THĂNG LONG**  
Thôn Trung, xã Liên Trung, huyện Đan Phượng, TP. Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

**12 . VỐN CHỦ SỞ HỮU**

a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Quy đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng Cộng
Số dư đầu năm trước	95.000.000.000	-	-	9.000.000	110.558.090	-	95.119.558.090
Tăng vốn năm trước	85.000.000.000						85.000.000.000
Lãi trong năm trước					16.387.432.755		16.387.432.755
Tăng do hợp nhất công ty con							-
Giảm vốn trong năm trước							-
Trích lập các quỹ							-
Giảm khác							-
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>180.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>9.000.000</b>	<b>16.497.990.845</b>	<b>-</b>	<b>196.506.990.845</b>
Tăng vốn trong kỳ	7.197.880.000						7.197.880.000
Lãi trong kỳ					21.015.520.334	220.697.984	21.236.218.318
Tăng/giảm do hợp nhất công ty con					128.028.860	3.832.044.094	3.960.072.954
Giảm vốn trong kỳ					14.397.880.000		14.397.880.000
Trích lập các quỹ							-
Trả cổ tức trong kỳ					14.397.880.000		14.397.880.000
Giảm khác							-
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>187.197.880.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>9.000.000</b>	<b>23.243.660.039</b>	<b>4.052.742.078</b>	<b>214.503.282.117</b>

(\*) Theo Nghị quyết số 08/2018/NQ-HĐQT/TLĐ ngày 27/06/2018 thông qua việc phát hành cổ phiếu để trả cổ tức, tổng giá trị dự kiến phát hành là 720.000 cổ phiếu, kết quả phát hành thực tế là 719.788 cổ phiếu.

b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu	Tỷ lệ vốn góp	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Vốn góp của các đối tượng khác	100%	187.197.880.000	180.000.000.000

**c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận**

	Kỳ này	Năm trước
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	180.000.000.000	95.000.000.000
- Vốn góp tăng trong kỳ	7.197.880.000	85.000.000.000
- Vốn góp giảm trong kỳ		
- Vốn góp cuối kỳ	187.197.880.000	180.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia		

**d) Cổ phiếu**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	18.719.788	18.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	18.719.788	18.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	18.719.788	18.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi		
Số lượng cổ phiếu được mua lại		
- Cổ phiếu phổ thông		
- Cổ phiếu ưu đãi		
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	18.719.788	18.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	18.719.788	18.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi		
* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/Cổ phiếu		
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành bình quân	18.047.633	17.651.218

**đ) Cổ tức**

g) Thu nhập và chi phí, lãi hoặc lỗ được ghi nhận trực tiếp vào Vốn chủ sở hữu theo quy định của các chuẩn mực kế toán cụ thể.

**VII. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo kết quả kinh doanh**

Đơn vị tính: VND

**1. TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	Lấy kể từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm nay	Năm trước
a) Doanh thu	303.951.796.748	164.779.290.334
- Doanh thu bán thành phẩm, hàng hóa	303.951.796.748	164.779.290.334
b) Doanh thu đối với các bên liên quan	-	-
<b>Cộng</b>	<b>303.951.796.748</b>	<b>164.779.290.334</b>

**2. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU**

	Lấy kể từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm nay	Năm trước
Hàng bán bị trả lại	-	-
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**3. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Lấy kể từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của thành phẩm, hàng hóa đã bán	272.261.487.360	139.726.234.540
<b>Cộng</b>	<b>272.261.487.360</b>	<b>139.726.234.540</b>

**4. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Lấy kể từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi, cho vay	3.242.681.370	2.227.788.002
<b>Cộng</b>	<b>3.242.681.370</b>	<b>2.227.788.002</b>

**5 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

Lãi tiền vay  
**Cộng**

Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
Năm nay	Năm trước
6.525.076.147	3.287.982.046
<b>6.525.076.147</b>	<b>3.287.982.046</b>

**6 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế  
- Các khoản điều chỉnh tăng lợi nhuận kế toán trước thuế  
+ Chi phí không được trừ  
- Các khoản điều chỉnh giảm lợi nhuận kế toán trước thuế  
Tổng thu nhập chịu thuế  
**Chi phí thuế TNDN hiện hành**

Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
Năm nay	Năm trước
22.812.636.744	19.346.001.992
112.667.981	106.515.034
112.667.981	106.515.034
-	-
22.925.304.725	19.452.517.026
<b>1.576.418.426</b>	<b>2.837.542.113</b>

**VIII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

**IX . NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**

**1 . Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác**

**2 . Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm**

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày lập Báo cáo tài chính đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính.

**4 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH**

**4.1 Tổng quan**

Các loại rủi ro mà Công ty phải đối mặt do việc sử dụng các công cụ tài chính của mình bao gồm:

- Rủi ro tài chính
- Rủi ro thanh toán
- Rủi ro thị trường

Thuyết minh này cung cấp thông tin về từng loại rủi ro nêu trên mà Công ty có thể gặp phải và mô tả các mục tiêu, chính sách và các quy trình Công ty sử dụng để đo lường và quản lý rủi ro.

**Khung quản lý rủi ro**

Ban Giám đốc có trách nhiệm chung trong việc thiết lập và giám sát khung quản lý rủi ro của Công ty. Ban Giám đốc có trách nhiệm xây dựng và giám sát các chính sách quản lý rủi ro của Công ty.

Các chính sách quản lý rủi ro của Công ty được thiết lập để phát hiện và phân tích các rủi ro mà Công ty gặp phải, đưa ra các hạn mức và biện pháp kiểm soát rủi ro phù hợp và theo dõi các rủi ro và tuân thủ theo các hạn mức. Các chính sách và hệ thống quản lý rủi ro được xem xét thường xuyên để phản ánh các thay đổi về điều kiện thị trường và các hoạt động của Công ty. Công ty thông qua các chuẩn mực và quy trình đào tạo quản lý nhằm mục đích phát triển một môi trường kiểm soát có kỷ luật và có tính xây dựng trong đó tất cả các nhân viên hiểu được vai trò và trách nhiệm của mình.

**4.2 Rủi ro tín dụng**

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà đối tác sẽ không thực hiện các nghĩa vụ của mình theo quy định của một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình bao gồm tiền gửi ngân hàng và các công cụ tài chính khác.

**Ảnh hưởng của rủi ro tài chính**

Tổng giá trị ghi sổ của các tài sản tài chính thể hiện mức rủi ro tín dụng tối đa. Mức độ rủi ro tín dụng tối đa tại ngày báo cáo như sau:

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Tiền gửi ngân hàng	3.729.283.896	18.495.988.716
Phải thu khách hàng và phải thu khác	49.620.136.145	57.668.064.516
<b>Cộng</b>	<b>62.362.608.961</b>	<b>85.211.778.643</b>

**4.3 Rủi ro thanh khoản**

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn trong việc đáp ứng các nghĩa vụ tài chính do tình trạng thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty phát sinh chủ yếu do không tương xứng trong các kỳ hạn của tài sản tài chính và các khoản phải trả tài chính.

Công ty giám sát rủi ro thanh khoản bằng việc duy trì tỷ lệ tiền mặt và các khoản tương đương tiền ở mức mà Ban Giám đốc cho là đủ để hỗ trợ tài chính cho các hoạt động kinh doanh của Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những thay đổi các luồng tiền.

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro với việc trả nợ là thấp. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

**4.4 Rủi ro thị trường**

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường bao gồm 03 loại: rủi ro ngoại tệ, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá khác

**Rủi ro ngoại tệ**

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá hối đoái.

**Rủi ro lãi suất**

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động do thay đổi lãi suất thị trường. Rủi ro về thay đổi lãi suất thị trường của Công ty chủ yếu liên quan đến các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản vay.

**Rủi ro về giá khác**

Rủi ro về giá khác là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường ngoài thay đổi lãi suất và tỷ giá hối đoái.

35d  
TY  
ẤN  
DUNG  
ĐÔ T  
ONG  
TP

**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÓ THỊ THĂNG LONG**

Thôn Trung, xã Liên Trung, huyện Đan Phượng, TP. Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

**4.5 Giá trị hợp lý****- So sánh giá trị hợp lý và giá trị ghi sổ**

Giá trị hợp lý của các tài sản và nợ phải trả tài chính cùng với các giá trị ghi sổ được trình bày tại bảng cân đối kế toán, như sau:

	Số cuối kỳ		Số đầu năm		Đơn vị tính: VND
	Giá trị ghi sổ	Giá trị hợp lý	Giá trị ghi sổ	Giá trị hợp lý	
<b>Được phân loại là các khoản cho vay và phải thu:</b>					
- Tiền và các khoản tương đương tiền	6.627.801.417	6.627.801.417	23.514.302.435	23.514.302.435	
- Phải thu khách hàng và phải thu khác	49.620.136.145	(*)	57.668.064.516	(*)	
- Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn và dài hạn khác					
	9.013.188.920	(*)	9.047.725.411	(*)	
<b>Được phân loại là tài sản tài chính sẵn sàng để bán:</b>					
- Các khoản đầu tư vào công cụ vốn chủ sở hữu					
<b>Được phân loại là nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ:</b>					
- Vay ngắn hạn	(22.553.945.000)	(22.553.945.000)	(22.635.877.184)	(22.635.877.184)	
- Phải trả người bán và phải trả khác	(71.491.948.314)	(71.491.948.314)	(35.285.684.676)	(35.285.684.676)	
- Vay dài hạn	(36.540.447.846)	(36.540.447.846)	(9.857.310.846)	(9.857.310.846)	
<b>Cộng</b>	<b>(65.325.214.678)</b>	<b>(*)</b>	<b>22.451.219.656</b>	<b>(*)</b>	

(\*) Liên quan đến việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản và nợ phải trả tài chính này để thuyết minh theo quy định tại Điều 28 Thông tư 210/2009/TT-BTC ngày 06 tháng 11 năm 2009 của Bộ Tài chính, bởi vì không có giá trị niêm yết trên thị trường cho các tài sản và nợ phải trả tài chính này và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, hệ thống Kế toán Việt Nam không có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý trong trường hợp không có giá trị niêm yết trên thị trường. Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các tài sản và nợ phải trả tài chính này cho mục đích thuyết minh.

**- Cơ sở xác định giá trị hợp lý***Nợ phải trả tài chính phi phái sinh ngắn hạn*

Giá trị hợp lý của nợ phải trả tài chính phi phái sinh ngắn hạn xấp xỉ giá trị ghi sổ do tính chất ngắn hạn của các công cụ tài chính này. Giá trị hợp lý của các công cụ này được xác định nhằm mục đích thuyết minh thông tin.

**5 . Thông tin về các bên liên quan**

*Giao dịch với các bên liên quan*

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm 2018:

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung	Giá trị (VND)
- Công ty CP Xây dựng và Thương mại Hưng Thịnh	Công ty liên kết	Bán hàng	4.703.300.000

*Số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán:*

Mối quan hệ	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
<b>Phải thu ngắn hạn khách hàng</b>		
- Công ty CP Xây dựng và Thương mại Hưng Thịnh	279.264.900	4.213.737.850
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>		
- Công ty CP Xây dựng và Thương mại Hưng Thịnh	-	1.536.102.950

**6 . Số liệu so sánh**

Số liệu so sánh trên Bảng Cân đối kế hoạch năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018 và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017 đã được Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam kiểm toán.

**7 . Thông tin về hoạt động liên tục**

Báo cáo tài chính này được lập trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục.

**8 . Những thông tin khác**

Ngoài những thông tin đã trình bày trên, trong kỳ Công ty không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra đòi hỏi phải trình bày hay công bố trên Báo cáo tài chính.

Người lập



Trần Thị Nga

Kế toán trưởng



Trần Thị Nga

Hà Nội, ngày 31 tháng 12 năm 2018

Tổng Giám đốc



Nguyễn An Quân