

-----***-----
Số: 01/2020/TB/TLD

-----o0o-----

V.v: Công bố thông tin

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2020

**CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ
CỦA ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC**

Kính gửi: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước

Sở giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh

Tên Tổ chức phát hành: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THĂNG LONG

Tên giao dịch: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THĂNG LONG

Trụ sở chính: Thôn Trung, xã Liễn Trung, huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội.

Điện thoại: 024.3363.1063 Fax: 024.3373.3333

Mã chứng khoán: **TLD**

Loại chứng khoán: Cổ phiếu phổ thông;

Sàn giao dịch: **HSX**

Người thực hiện công bố thông tin: Ông Phạm Văn Tuyền

Điện thoại: 024.3363.1063

Loại thông tin công bố: 24h 72h Yêu cầu Bất thường Định kỳ

Nội dung thông tin công bố: Công bố thông tin về Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất Quý IV năm 2020 của CTCP Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long (TLD) (Chi tiết theo File đính kèm).

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty tại đường dẫn <http://www//thanglongdeco.com/>

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

Nơi nhận:

- Như trên;
- SGDCK, UBCK;
- Lưu VT.



NGUYỄN AN NGỌC

Số: 01/2020/TLD/CV

V/v Giải trình biến động kết quả kinh doanh
quý IV/2019

Hà Nội, ngày 22 tháng 01 năm 2020

Kính gửi: - ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC

- SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

1. Tên Công ty: Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long

2. Mã chứng khoán: TLD

3. Địa chỉ trụ sở chính: Thôn Trung, xã Liên Trung, huyện Đan Phượng, TP Hà Nội.

4. Nội dung giải trình:

Giải trình chênh lệch biến động về kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trên báo cáo
Quý IV/2019 so với Quý IV/2018 như sau:

Đơn vị tính: đồng

STT	CHỈ TIÊU	Quý IV/2019	Quý IV/2018	Chênh lệch (+/-)	Tỉ lệ (%)
A. Báo cáo tài chính hợp nhất					
1	Doanh thu	96.433.677.741	154.084.174.671	-57.650.496.930	-59,78%
2	LNST	6.344.771.784	1.441.747.747	4.903.024.037	340%
B. Báo cáo tài chính riêng					
1	Doanh thu	65.697.266.999	79.639.399.559	-13.942.132.560	-21,22%
2	LNST	4.958.863.066	-170.384.415	5.129.247.481	

a. Các chênh lệch trên báo cáo tài chính hợp nhất do các nguyên nhân chủ yếu sau:

+ Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giảm : 59,78% do năm 2019 đơn vị đã mở rộng đầu tư và tập trung cho XD nhà máy SX ván ép công nghiệp tại Quảng Bình để đưa vào hoạt động SX trong 2019.

+ Lợi nhuận sau thuế của Công ty tăng 340 % do Nhà máy sản xuất ván ép công nghiệp – Bắc Đồng Hới Quảng Bình đã dẫn ci vào hoạt động và sản phẩm được tiêu thụ tập trung chủ yếu vào quý 4/2019 dẫn đến lợi nhuận sau thuế quý IV/2019 tăng so với quý IV/2018.

b. Các chênh lệch trên báo cáo tài chính riêng do các nguyên nhân chủ yếu sau:



+ Lợi nhuận sau thuế của Công ty tăng chủ yếu do tiêu thụ được sản phẩm ván ép công nghiệp tại nhà máy khu Bắc Đồng Hới – Quảng Bình .

Vậy Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long xin giải trình các lý do chênh lệch về báo cáo kết quả sản xuất kinh doanh Quý IV/2019 so với Quý IV/2018 như trên để Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh được biết.

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VP.

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

Người đại diện pháp luật



CHỦ TỊCH HĐQT
Nguyễn An Ngọc





**CÔNG TY CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THĂNG LONG
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho kỳ kế toán Quý IV năm 2019**

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THĂNG LONG

Thôn Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng,
Thành phố Hà Nội

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	02-03
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	04-05
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	06-07
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	08-09
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	10-35

M.S.O

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THĂNG LONG

Thôn Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng,

Thành phố Hà Nội

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") đệ trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho kỳ kế toán Quý IV năm 2019.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty đã điều hành Công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao 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

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Trong việc lập các Báo cáo tài chính hợp nhất, Ban Tổng Giám đốc được yêu

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THĂNG LONG

Thôn Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng,
Thành phố Hà Nội

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng số kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ 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. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc



Nguyễn An Quân
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 19 tháng 01 năm 2020

SỐ
C
T
Á
T
H
A
N
H

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

MẪU SỐ B 01-DN

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		319.599.738.652	171.705.647.825
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	33.381.963.634	6.811.681.417
1. Tiền	111		33.381.963.634	6.811.681.417
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	6	11.384.000.000	-
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		11.384.000.000	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		129.683.016.922	75.657.725.018
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	76.129.896.234	45.449.304.941
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	45.192.092.646	24.816.422.861
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	9	8.361.028.042	5.391.997.216
IV. Hàng tồn kho	140	10	132.056.879.085	82.996.308.189
1. Hàng tồn kho	141		132.056.879.085	82.996.308.189
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		13.093.879.011	6.239.933.201
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	13	290.712.219	145.527.595
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		11.962.444.241	5.559.799.969
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	15	840.722.551	534.605.637
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		182.613.860.182	176.952.715.711
II. Tài sản cố định	220		82.254.068.323	99.097.163.888
1. Tài sản cố định hữu hình	221	12	82.254.068.323	99.097.163.888
- Nguyên giá	222		112.967.905.382	127.314.082.314
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(30.713.837.059)	(28.216.918.426)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	11	88.115.879.113	62.147.137.281
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		88.115.879.113	62.147.137.281
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	6	8.984.005.623	8.982.128.560
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		8.984.005.623	8.982.128.560
VI. Tài sản dài hạn khác	260		3.259.907.123	6.726.285.982
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	13	3.259.907.123	6.726.285.982
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		502.213.598.834	348.658.363.536

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

MẪU SỐ B 01-DN
Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2019	01/01/2019
			VND	VND
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		275.102.984.720	134.816.586.560
I. Nợ ngắn hạn	310		250.312.389.044	107.963.993.479
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	14	79.309.291.210	56.880.329.211
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		71.706.779.200	283.191.350
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	15	845.814.103	587.982.711
4. Phải trả ngắn hạn khác	319		33.174.979.987	17.025.875.115
5. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	16	65.275.524.544	33.186.615.092
II. Nợ dài hạn	330		24.790.595.676	26.852.593.081
1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	16	24.790.595.676	26.852.593.081
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		227.110.614.114	213.841.776.976
I. Vốn chủ sở hữu	410	17	227.110.614.114	213.841.776.976
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		187.197.880.000	187.197.880.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		187.197.880.000	187.197.880.000
2. Quỹ đầu tư phát triển	418		9.000.000	9.000.000
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		35.448.352.103	22.281.774.575
- LNST chưa phân phối lũy kết đến cuối năm trước	421a		22.281.774.575	(2.974.857.384)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		13.166.577.528	25.256.631.959
5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		4.455.382.011	4.353.122.401
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+ 400)	440		502.213.598.834	348.658.363.536

Trần Thị Nga

Trần Thị Nga



Trần Thị Nga
Người lập

Trần Thị Nga
Kế toán trưởng

Nguyễn An Quân
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 19 tháng 01 năm 2020

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THĂNG LONG

Thôn Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng,

Thành phố Hà Nội

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho kỳ kế toán Quý IV năm 2019

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán Quý IV năm 2019

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý IV Năm 2019	Quý IV Năm 2018	Lấy kế đến Quý V		MÃ SỐ B 02-DN Đơn vị: VND
					Năm 2019	Năm 2018	
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	18	96.433.677.741	154.084.174.671	337.804.386.652	308.433.145.747	
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	113.077.273	-	113.077.273	
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		96.433.677.741	153.971.097.398	337.804.386.652	308.320.068.474	
4. Giá vốn hàng bán	11	19	87.709.681.333	148.349.418.477	314.377.787.696	277.259.049.343	
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		8.723.996.408	5.621.678.921	23.426.598.956	31.061.019.131	
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	20	(202.351.843)	610.682.672	47.420.343	1.765.096.145	
7. Chi phí tài chính	22	21	1.707.688.400	1.801.391.592	4.728.617.085	5.048.330.249	
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		1.707.688.400	444.012.614	4.728.617.085	3.287.982.046	
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		37.501.155	(62.035.451)	1.877.063	(65.596.851)	
9. Chi phí bán hàng	25		-	-	-	-	
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	22	1.466.061.206	1.947.194.388	6.068.317.883	5.110.502.682	
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)+24-(25+26))	30		5.385.396.114	2.421.740.162	12.678.961.394	22.601.589.494	
12. Thu nhập khác	31		1.187.696.862	39.630	1.429.070.570	136.294.905	
13. Chi phí khác	32		137.780.616	646.876.312	420.965.934	835.635.876	
14. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		1.049.916.246	(646.836.682)	1.008.104.636	(699.340.971)	

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THĂNG LONG

Thôn Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng,
Thành phố Hà Nội

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho kỳ kế toán Quý IV năm 2019

15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50-30+40)	50	6.435.312.360	1.774.903.480	13.687.066.030	21.902.248.523
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	87.271.537	306.100.204	418.228.892	1.483.737.705
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	-	-	-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60-50-51-52)	60	6.348.040.823	1.468.803.276	13.268.837.138	20.418.510.818
19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61	6.344.771.784	1.441.747.747	13.166.577.527	20.181.663.730
20. Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát	62	3.269.039	27.055.529	101.259.611	236.847.088
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	24	814	709	1.125

Trần Thị Nga

Trần Thị Nga
Người lập

Trần Thị Nga

Trần Thị Nga
Kế toán trưởng



Nguyễn An Quân
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 19 tháng 01 năm 2020

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤTCho kỳ kế toán Quý IV năm 2019
(Theo phương pháp gián tiếp)MÃ SỐ B 03-DN
Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2019	Năm 2018
			VND	VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		13.687.066.030	21.902.248.523
5. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		9.791.021.222	8.742.984.468
- Các khoản dự phòng	03		-	(132.946.500)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(1.474.782.996)	(1.765.000.145)
- Chi phí lãi vay	06		4.728.617.085	5.048.330.249
12 Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		26.731.921.341	33.795.616.595
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(66.121.380.596)	3.221.072.417
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(49.060.570.896)	(25.931.478.162)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		110.637.588.329	(822.011.199)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		3.321.194.235	297.243.315
- Tiền lãi vay đã trả	14		(4.728.617.085)	(5.048.330.249)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(786.329.206)	(3.765.844.015)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	17.000.000.000
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		19.993.806.122	18.746.268.702
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(59.241.856.295)	(69.059.910.008)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		47.128.000.000	11.500.000.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(11.384.000.000)	-
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		47.420.343	1.765.000.145
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(23.450.435.952)	(55.794.909.863)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ đi vay	33		120.983.698.767	72.449.035.000
2. Tiền trả nợ gốc vay	34		(90.956.786.720)	(44.903.014.857)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	(7.200.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		30.026.912.047	20.346.020.143

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán Quý IV năm 2019
(Theo phương pháp gián tiếp)

MẪU SỐ B 03-DN
Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2019	Năm 2018
			VND	VND
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	50		26.570.282.217	(16.702.621.018)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		6.811.681.417	23.514.302.435
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60+61)	70	5	<u>33.381.963.634</u>	<u>6.811.681.417</u>

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



Trần Thị Nga
Người lập

Trần Thị Nga
Kế toán trưởng

Nguyễn An Quân
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 19 tháng 01 năm 2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

MÃ SỐ B 09-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

1 . ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

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 bảy ngày 07 tháng 11 năm 2018.

Trụ sở của Công ty được đặt 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 điều lệ thực góp đến ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 187.197.880.000 đồng; tương đương 18.719.788 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Lĩnh vực kinh doanh

Công ty kinh doanh các lĩnh vực thương mại, dịch vụ, xây lắp và sản xuất công nghiệp nhẹ.

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

- 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 thải), 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;

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THĂNG LONG

Thôn Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng,
Thành phố Hà Nội

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho kỳ kế toán Quý IV năm 2019

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là (tiếp theo):

- 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.

Cấu trúc Tập đoàn**Tổng số công ty con:**

- Số lượng công ty con được hợp nhất: 02 Công ty
- Số lượng công ty con không được hợp nhất: 0 Công ty

Công ty có các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2017 bao gồm:

<u>Tên công ty</u>	<u>Trụ sở chính</u>	<u>Tỷ lệ lợi ích</u>	<u>Tỷ lệ quyền biểu quyết</u>	<u>Hoạt động kinh doanh chính</u>
Công ty CP Xây dựng Thương mại và Sản xuất Ván ép Thăng Long	Hà Nội	98,57%	98,57%	Sản xuất, kinh doanh gỗ, ván bóc
Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Chế biến Lâm sản Thăng Long	Hà Nội	90,63%	90,63%	Sản xuất, kinh doanh gỗ, ván bóc

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THĂNG LONG

Thôn Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng,
Thành phố Hà Nội

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho kỳ kế toán Quý IV năm 2019

Công ty có các công ty liên kết được phản ánh trong báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu tại thời điểm 31/12/2019 bao gồm:

Tên công ty	Trụ sở chính	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty CP Xây dựng và Thương mại Hưng Thịnh	Hà Nội	45,00%	45,00%	Sản xuất, kinh doanh gỗ, ván bóc

2. KỶ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

Kỷ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch 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).

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

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 mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính:

Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ 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 yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho đến ngày 31 tháng 12 hàng năm. Việc kiểm soát này 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 hoạt động của các công ty này.

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

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa các công ty trong cùng tập đoàn được loại bỏ khi hợp nhất báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu riêng biệt tách khỏi phần vốn chủ sở hữu của cổ đông của công ty mẹ. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu (chi tiết xem nội dung trình bày dưới đây) và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

Đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

Kết quả hoạt động kinh doanh, tài sản và công nợ của các công ty liên kết được hợp nhất trong báo cáo tài chính theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Các khoản góp vốn liên kết được trình bày trong Bảng cân đối kế toán theo giá gốc được điều chỉnh theo những thay đổi trong phần vốn góp của Công ty vào phần tài sản thuần của công ty liên kết sau ngày mua khoản đầu tư. Các khoản lỗ của công ty liên kết vượt quá khoản góp vốn của Công ty tại công ty liên kết đó (bao gồm bất kể các khoản góp vốn dài hạn mà về thực chất tạo thành đầu tư thuần của Công ty tại công ty liên kết đó) không được ghi nhận.

Trong trường hợp một công ty thành viên của Công ty thực hiện giao dịch với một công ty liên kết với Công ty, lãi/lỗ chưa thực hiện tương ứng với phần góp vốn của Công ty vào công ty liên kết, được loại trừ khỏi báo cáo tài chính hợp nhất.

Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại trên báo cáo tài chính hợp nhất là phần phụ trội giữa mức giá phí hợp nhất kinh doanh 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 khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế kinh doanh đó là XX năm (theo VAS11- Hợp nhất kinh doanh, thời gian hữu dụng ước tính tối đa không quá 10 năm).

Lợi thế kinh doanh có được từ việc mua công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được tính vào giá trị ghi sổ của công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát. Lợi thế kinh doanh từ việc mua các công ty con được trình bày riêng như một loại tài sản có khác trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

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.

Bất lợi thể thương mại

Bất lợi thương mại là phần phụ trội lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng đánh giá được của công ty con, công ty liên kết, và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát tại ngày phát sinh nghiệp vụ mua công ty so với giá phí hợp nhất kinh doanh. Bất lợi kinh doanh được hạch toán ngay vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tại thời điểm phát sinh.

Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính: 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 tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác, các khoản ký quỹ, các khoản đầu tư tài chính và các công cụ tài chính phái sinh.

Công nợ tài chính: Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng 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 phải trả người bán, phải trả khác, các khoản chi phí phải trả, các khoản nợ thuê tài chính, các khoản vay và công cụ tài chính phái sinh.

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

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

Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các giao dịch bằng ngoại tệ trong năm tài chính được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch. Tỷ giá giao dịch thực tế này được xác định theo nguyên tắc sau:

- Khi mua bán ngoại tệ là tỷ giá được quy định trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Công ty và ngân hàng thương mại;
- Khi góp vốn hoặc nhận góp vốn là tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản để nhận vốn của nhà đầu tư tại ngày góp vốn;
- Khi ghi nhận nợ phải thu là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh;
- Khi ghi nhận nợ phải trả là tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh;
- Khi mua sắm tài sản hoặc thanh toán ngay bằng ngoại tệ là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thực hiện thanh toán.

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất được xác định theo nguyên tắc:

- Đối với khoản mục phân loại là tài sản áp dụng tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch;
- Đối với tiền gửi ngoại tệ: áp dụng tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ;
- Đối với khoản mục phân loại là nợ phải trả: áp dụng tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THĂNG LONG

Thôn Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng,
Thành phố Hà Nội

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho kỳ kế toán Quý IV năm 2019

Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

Nợ phải thu

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán từ sáu tháng trở lên, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

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

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối kỳ:

- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu, tương ứng với khối lượng công việc còn dở dang cuối kỳ.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo chi phí nguyên vật liệu chính cho từng loại sản phẩm chưa hoàn thành.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính cụ thể như sau:

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

Các khoản trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán.

Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Vay và nợ phải trả thuê tài chính

Giá trị khoản nợ phải trả thuê tài chính là tổng số tiền phải trả được tính bằng giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuê.

Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay, nợ thuê tài chính. Trường hợp vay, nợ bằng ngoại tệ thì thực hiện theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay". Ngoài ra, đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong năm báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như tiền lương nghỉ phép, chi phí trong thời gian ngừng sản xuất theo mùa, vụ, chi phí lãi tiền vay phải trả... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của năm báo cáo.

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong năm. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng phải trả chỉ được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra;
- Sự giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ;
- Đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc năm tài chính.

Chỉ những khoản chi phí liên quan đến khoản dự phòng phải trả đã lập ban đầu mới được bù đắp bằng khoản dự phòng phải trả đó.

Dự phòng phải trả được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh của năm tài chính. Khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả đã lập ở năm trước chưa sử dụng hết lớn hơn số dự phòng phải trả lập ở năm báo cáo được hoàn nhập ghi giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm trừ khoản chênh lệch lớn hơn của khoản dự phòng phải trả về báo hành công trình xây lắp được hoàn nhập vào thu nhập khác trong năm.

Vốn chủ sở hữu

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

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tính hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty. Việc phân phối lợi nhuận được thực hiện khi Công ty có lợi nhuận sau thuế chưa phân phối không vượt quá mức lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất sau khi đã loại trừ ảnh hưởng của các khoản lãi do ghi nhận từ giao dịch mua giá rẻ. Trường hợp trả cổ tức, lợi nhuận cho chủ sở hữu quá mức số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận như trường hợp giảm vốn góp. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

Doanh thu**Doanh thu bán hàng**

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa 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 sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về 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 tất cả bốn (4) 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 tại ngày của Bảng cân đối kế toán; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

Doanh thu hợp đồng xây dựng

- Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu của hợp đồng xây dựng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Công ty tự xác định vào ngày lập Báo cáo tài chính mà không phụ thuộc vào hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch đã lập hay chưa và số tiền ghi trên hóa đơn là bao nhiêu.
- Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, thì doanh thu, chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong kỳ phản ánh trên hóa đơn đã lập.

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;

Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán trong kỳ được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong kỳ và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan,... được ghi nhận đầy đủ, kịp thời vào giá vốn hàng bán trong năm

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 đi vay vốn.

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

Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại.

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

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.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới Công ty.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THĂNG LONGThôn Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng,
Thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính hợp nhất**
Cho kỳ kế toán Quý IV năm 2019**5 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	<u>31/12/2019</u>	<u>01/01/2019</u>
	VND	VND
Tiền mặt	5.017.245.825	3.062.397.521
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	28.364.717.809	3.749.283.896
	<u>33.381.963.634</u>	<u>6.811.681.417</u>

6 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	<u>31/12/2019</u>		<u>01/01/2019</u>	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc	Giá trị ghi sổ VND
Đầu tư ngắn hạn	11.384.000.000	11.384.000.000	-	-
Tiền gửi có kỳ hạn	11.384.000.000	11.384.000.000	-	-
	<u>11.384.000.000</u>	<u>11.384.000.000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐỒ THỊ THĂNG LONG

Thôn Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng,
Thành phố Hà Nội

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho kỳ kế toán Quý IV năm 2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

MẪU SỐ B 09-DN

6 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đầu tư ngắn hạn
Tiền gửi có kỳ hạn

31/12/2019		01/01/2019	
Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
VND	VND	VND	VND
11.384.000.000	11.384.000.000	11.384.000.000	-
11.384.000.000	11.384.000.000	11.384.000.000	-
11.384.000.000	11.384.000.000	11.384.000.000	-

c) . Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết
Công ty CP Xây dựng và Thương mại Hưng Thịnh

31/12/2019		01/01/2019	
Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
VND	VND	VND	VND
8.984.005.623	-	8.982.128.560	-
8.984.005.623	-	8.982.128.560	-
8.984.005.623	-	8.982.128.560	-

Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty và Công ty liên kết trong năm: xem chi tiết tại Thuyết minh số 28.



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THĂNG LONGThôn Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng,
Thành phố Hà NộiBáo cáo tài chính hợp nhất
Cho kỳ kế toán Quý IV năm 2019**7 . PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG**

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Công ty CP Tư vấn Đầu tư Thương mại Dịch vụ Quang Minh	-	1.003.934.000
Công ty TNHH MTV Thương mại và Dịch vụ Yi Tai	-	2.166.200.000
Công ty TNHH MEC	-	2.570.700.000
Công ty CP Xây dựng và Thương mại Hưng Thịnh	-	279.264.900
Công ty CP Kinh doanh và Sản xuất Ván ép Trống Đồng	9.088.634.400	16.686.184.400
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Miền Bắc	5.085.433.977	4.569.228.516
Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Chế biến Lâm sản An Khang	1.687.700.000	2.909.193.700
Công ty TNHH Thuận Hà	8.769.200.000	-
Công ty TNHH Tiến Toàn Việt Nam	6.735.190.000	-
Các khoản phải thu khách hàng khác	44.763.737.857	15.264.599.425
	76.129.896.234	45.449.304.941
Phải thu khách hàng là các bên liên quan <i>(Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 28.)</i>	401.825.000	279.264.900

8 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Công ty CP cơ khí xây dựng CPT Việt Nam	-	-	16.227.750.000	-
Công ty CP Xây dựng Vận tải và Thương mại Công Huy	5.240.241.301	-	4.117.808.017	-
Các hộ dân cung cấp gỗ	-	-	2.000.000.000	-
Trả trước khác	39.951.851.345	-	2.470.864.844	-
	45.192.092.646	-	24.816.422.861	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THĂNG LONGThôn Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng,
Thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính hợp nhất**
Cho kỳ kế toán Quý IV năm 2019**9 . PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC**

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Phải thu BHXH	33.997.042	-	6.144.832	-
Phải thu BHYT	-	-	696.000	-
Phải thu BHYTN	-	-	420.000	-
Tạm ứng	6.500.000.000	-	1.500.000.000	-
Ký cược, ký quỹ	1.827.031.000	-	1.884.686.372	-
Phải thu khác	-	-	2.000.050.012	-
	8.361.028.042	-	5.391.997.216	-

10 . HÀNG TỒN KHO

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên vật liệu	28.181.820.131	-	27.622.979.822	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	36.975.010.976	-	18.565.709.875	-
Thành phẩm	28.473.632.612	-	22.375.517.166	-
Hàng hoá	38.426.415.366	-	14.432.101.326	-
	132.056.879.085	-	82.996.308.189	-

11 . TÀI SẢN DỒ DANG DÀI HẠN

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Xây dựng cơ bản dở dang	88.115.879.113	62.147.137.281
Dự án nhà máy sản xuất ván ép tại Quảng Bình	88.115.879.113	62.147.137.281
	88.115.879.113	62.147.137.281

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÓ THỊ THĂNG LONG

Thôn Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng,
Thành phố Hà Nội

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho kỳ kế toán Quý IV năm 2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

MÃU SỐ B 09-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

12 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá						
Tại ngày 01/01/2019	67.278.054.498	52.493.342.252	7.542.685.564	-	-	127.314.082.314
Mua sắm	-	32.373.114.463	900.000.000	-	-	33.273.114.463
Thanh lý, nhượng bán	(28.330.173.212)	(17.835.936.364)	(1.453.181.819)	-	-	(47.619.291.395)
Tại ngày 31/12/2019	38.947.881.286	67.030.520.351	6.989.503.745	-	-	112.967.905.382
Giá trị hao mòn lũy kế						
Tại ngày 01/01/2019	8.550.196.857	16.260.823.137	3.405.898.432	-	-	28.216.918.426
Trích khấu hao	2.500.098.470	6.489.653.361	801.269.390	-	-	9.791.021.222
Thanh lý, nhượng bán	(2.743.876.204)	(4.371.616.735)	(178.609.649)	-	-	(7.294.102.589)
Tại ngày 31/12/2019	8.306.419.123	18.378.859.763	4.028.558.173	-	-	30.713.837.059
Giá trị còn lại						
Tại ngày 01/01/2019	58.727.857.641	36.232.519.115	4.136.787.132	-	-	99.097.163.888
Tại ngày 31/12/2019	30.641.462.163	48.651.660.588	2.960.945.572	-	-	82.254.068.323

Trong đó:

- Giá trị còn lại cuối năm của tài sản cố định hữu hình đã dùng để chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 2.332.629.240 đồng
- Nguyên giá tài sản cố định cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 8.038.254.929 đồng

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THĂNG LONGThôn Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng,
Thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính hợp nhất**
Cho kỳ kế toán Quý IV năm 2019**13 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
a) Chi phí trả trước ngắn hạn		
Công cụ dụng cụ xuất dùng	102.837.001	-
Chi phí mua bảo hiểm	106.272.757	131.394.243
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	81.602.461	14.133.352
	290.712.219	145.527.595
b) Chi phí trả trước dài hạn		
Chi phí trước chi phí chuẩn bị sản xuất	2.967.921.607	6.477.583.342
Công cụ dụng cụ xuất dùng	291.985.516	248.702.640
	3.259.907.123	6.726.285.982

14 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả VND
Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Chế biến Lâm sản An Khang	-	-	3.367.045.050	3.367.045.050
Công ty TNHH MTV Xuất nhập khẩu VietWood	7.901.447.351	7.901.447.351	3.003.745.647	3.003.745.647
Công ty TNHH Thương mại và Xuất nhập khẩu TL Trung Việt	12.231.750.000	12.231.750.000	6.692.750.000	6.692.750.000
Công ty TNHH Thuận Hà	5.065.019.981	5.065.019.981	9.012.149.669	9.012.149.669
Công ty TNHH MTV xuất nhập khẩu gỗ Hà	6.822.585.000	6.822.585.000		-
Các khoản phải trả khác	47.288.488.878	47.288.488.878	34.804.638.845	34.804.638.845
	79.309.291.210	79.309.291.210	56.880.329.211	56.880.329.211

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THĂNG LONGThôn Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng,
Thành phố Hà NộiBáo cáo tài chính hợp nhất
Cho kỳ kế toán Quý IV năm 2019**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT****MÃU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***15 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC**

	Số phải thu đầu năm		Số phải nộp đầu năm		Số phải nộp trong năm		Số đã thực nộp trong năm		Số phải thu cuối năm		
	VND		VND		VND		VND		VND		
Thuế Giá trị gia tăng	524.603.735		22.545.006		14.767.218.081		14.446.403.289		839.722.551		658.478.614
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	10.001.902		565.437.705		478.964.341		847.064.655		-		187.335.489
Các loại thuế khác	-		-		1.000.000		2.000.000		1.000.000		-
	534.605.637		587.982.711		15.247.182.422		15.295.467.944		840.722.551		845.814.103

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giff 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THĂNG LONG

Thôn Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng,
Thành phố Hà Nội

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho kỳ kế toán Quý IV năm 2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

MÃ SỐ B 09-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

I. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

	01/01/2019		Trong năm		31/12/2019	
	Giá trị	Số có khả năng trả	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Vay và nợ thuế tài chính ngắn hạn						
<i>Vay ngắn hạn</i>						
Ngân hàng NN & PT Nông thôn	23.465.000.000	23.465.000.000	116.142.348.767	78.768.593.547	60.838.755.220	60.838.755.220
Ngân hàng TMCP Quân đội	9.540.000.000	9.540.000.000	16.840.000.000	16.440.000.000	9.940.000.000	9.940.000.000
<i>Vay và nợ dài hạn đến hạn trả</i>	13.925.000.000	13.925.000.000	99.302.348.767	62.328.593.547	50.898.755.220	50.898.755.220
Ngân hàng TMCP Quân đội	9.721.615.092	9.721.615.092	4.436.769.324	9.721.615.092	4.436.769.324	4.436.769.324
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	9.586.615.092	9.586.615.092	4.436.769.324	9.586.615.092	4.436.769.324	4.436.769.324
	135.000.000	135.000.000	-	135.000.000	-	-
	33.186.615.092	33.186.615.092	120.579.118.091	88.490.208.639	65.275.524.544	65.275.524.544
b) Vay và nợ thuế tài chính dài hạn						
<i>Vay dài hạn</i>						
Ngân hàng TMCP Quân đội	36.574.208.173	36.574.208.173	4.841.350.000	12.188.193.173	29.227.365.000	29.227.365.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	36.349.208.173	36.349.208.173	4.841.350.000	12.053.193.173	29.137.365.000	29.137.365.000
	225.000.000	225.000.000	-	135.000.000	90.000.000	90.000.000
	36.574.208.173	36.574.208.173	4.841.350.000	12.188.193.173	29.227.365.000	29.227.365.000
Khoản nợ đến hạn trả trong vòng 12 tháng	9.721.615.092	9.721.615.092			4.436.769.324	4.436.769.324
Khoản nợ đến hạn trả sau 12 tháng	26.852.593.081	26.852.593.081			24.790.595.676	24.790.595.676

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THĂNG LONG
Thôn Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng,
Thành phố Hà Nội

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho kỳ kế toán Quý IV năm 2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

MÃU SỐ B 09-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

17. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu		Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối		Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
	VND	VND		VND	VND		
Năm 2018							
Tại ngày 01/01/2018	180.000.000.000	9.000.000		16.497.990.845	4.116.275.313	200.623.266.158	
Tăng vốn trong năm trước	7.197.880.000	-	-	-	-	7.197.880.000	
Lãi/lỗ trong năm trước	-	-	-	20.181.663.730	236.847.088	20.418.510.818	
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	(14.397.880.000)	-	(14.397.880.000)	
Tại ngày 31/12/2018	187.197.880.000	9.000.000	9.000.000	22.281.774.575	4.353.122.401	213.841.776.976	
Năm 2019							
Tại ngày 01/01/2019	187.197.880.000	9.000.000	9.000.000	22.281.774.575	4.353.122.401	213.841.776.976	
Lãi/lỗ trong năm nay	-	-	-	13.166.577.527	102.259.611	13.268.837.138	
Tại ngày 31/12/2019	187.197.880.000	9.000.000	9.000.000	35.448.352.102	4.455.382.012	227.110.614.114	

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2019		01/01/2019	
	VND	Tỷ lệ (%)	VND	Tỷ lệ (%)
Ông Nguyễn An Ngọc	39.782.500.000	21,25%	31.200.000.000	16,67%
Ông Nguyễn An Quân	14.790.000.000	7,90%	10.400.000.000	5,56%
Vốn góp của các cổ đông khác	132.625.380.000	70,85%	145.597.880.000	77,78%
	187.197.880.000	100%	187.197.880.000	100%

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THĂNG LONGThôn Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng,
Thành phố Hà NộiBáo cáo tài chính hợp nhất
Cho kỳ kế toán Quý IV năm 2019**c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận.**

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	187.197.880.000	187.197.880.000
- <i>Vốn góp đầu năm</i>	187.197.880.000	180.000.000.000
- <i>Vốn góp tăng trong năm</i>	-	7.197.880.000
- <i>Vốn góp cuối năm</i>	187.197.880.000	187.197.880.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	14.397.880.000
- <i>Cổ tức, lợi nhuận chia</i>	-	14.397.880.000

d) Cổ phiếu

	31/12/2019	01/01/2019
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	18.719.788	18.719.788
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	18.719.788	18.719.788
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	18.719.788	18.719.788
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	18.719.788	18.719.788
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	18.719.788	18.719.788
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND)	10.000	10.000

e) Các quỹ công ty

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	9.000.000	9.000.000
	9.000.000	9.000.000

18 . TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Lũy kế đến Quý V Năm 2019	Lũy kế đến Quý V Năm 2018
	VND	VND
Doanh thu bán hàng hóa	175.279.404.082	126.710.121.590
Doanh thu bán thành phẩm	129.766.576.519	106.067.150.927
Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.458.576.931	2.786.500.000
Doanh thu hợp đồng xây dựng	31.299.829.120	72.869.373.230
	337.804.386.652	308.433.145.747

Doanh thu đối với các bên liên quan
(Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 28.)

	251.120.000	5.459.630.000
--	--------------------	----------------------

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THĂNG LONGThôn Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng,
Thành phố Hà Nội

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho kỳ kế toán Quý IV năm 2019

19 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN	Lũy kế đến Quý V	Lũy kế đến Quý V
	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Giá vốn của hàng hóa đã bán	149.281.814.986	120.232.141.641
Giá vốn của thành phẩm đã bán	135.830.547.468	88.193.428.147
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	990.776.493	2.610.874.501
Giá vốn của hợp đồng xây dựng	28.274.648.749	66.222.605.054
	314.377.787.696	277.259.049.343
20 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH	Lũy kế đến Quý V	Lũy kế đến Quý V
	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	47.420.343	1.765.000.145
	47.420.343	1.765.000.145
21 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH	Lũy kế đến Quý V	Lũy kế đến Quý V
	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Lãi tiền vay	4.728.617.085	5.048.330.249
	4.728.617.085	5.048.330.249
22 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP	Lũy kế đến Quý V	Lũy kế đến Quý V
	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	317.222.709	369.920.465
Chi phí nhân công	2.803.200.700	1.945.325.375
Chi phí khấu hao tài sản cố định	758.268.170	743.638.996
Thuế, phí, lệ phí	10.000.000	14.128.208
Chi phí dịch vụ mua ngoài	799.963.755	1.028.254.413
Chi phí khác bằng tiền	1.379.662.549	1.009.235.225
	6.068.317.883	5.110.502.682

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THĂNG LONGThôn Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng,
Thành phố Hà NộiBáo cáo tài chính hợp nhất
Cho kỳ kế toán Quý IV năm 2019**24 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể phân phối cho các cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty được thực hiện dựa trên các số liệu sau :

	Lũy kế đến Quý V Năm 2019	Lũy kế đến Quý V Năm 2018
	VND	VND
Lợi nhuận sau thuế	13.268.837.138	20.418.510.818
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	13.268.837.138	20.418.510.818
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	18.719.788	18.144.353
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	709	1.125

Công ty chưa có dự tính trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi trên Lợi nhuận sau thuế cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018.

25 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Các loại công cụ tài chính của Công ty bao gồm:

	Giá trị số kế toán			
	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	33.381.963.634	-	6.811.681.417	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	84.490.924.276	-	50.841.302.157	-
Đầu tư ngắn hạn	11.384.000.000	-	-	-
	129.256.887.910	-	57.652.983.574	-
			Giá trị số kế toán	
			31/12/2019	01/01/2019
			VND	VND
Nợ phải trả tài chính				
Vay và nợ			90.066.120.220	60.039.208.173
Phải trả người bán, phải trả khác			112.484.271.197	73.906.204.326
			202.550.391.417	133.945.412.499

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

Quản lý rủi ro tài chính

Rủi ro tài chính của Công ty bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm theo dõi quy trình quản lý rủi ro để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THĂNG LONGThôn Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng,
Thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính hợp nhất**
Cho kỳ kế toán Quý IV năm 2019**Rủi ro thị trường**

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về giá và lãi suất.

Rủi ro về giá:

Công ty chịu rủi ro về giá của các công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư cổ phiếu ngắn hạn và dài hạn do tính không chắc chắn về giá tương lai của cổ phiếu đầu tư. Các khoản đầu tư cổ phiếu dài hạn được nắm giữ với mục đích chiến lược lâu dài, tại thời điểm kết thúc năm tài chính Công ty chưa có kế hoạch bán các khoản đầu tư này.

Rủi ro về lãi suất:

Công ty chịu rủi ro về lãi suất do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường khi Công ty có phát sinh các khoản tiền gửi có hoặc không có kỳ hạn, các khoản vay và nợ chịu lãi suất thả nổi. Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty. Công ty có các rủi ro tín dụng từ hoạt động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (bao gồm tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác).

	Dưới 1 năm	Từ 1 - 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 31/12/2019				
Tiền và các khoản tương đương tiền	33.381.963.634	-	-	33.381.963.634
Phải thu khách hàng, phải thu khác	84.490.924.276	-	-	84.490.924.276
Đầu tư ngắn hạn	11.384.000.000	-	-	11.384.000.000
	129.256.887.910	-	-	129.256.887.910
Tại ngày 01/01/2019				
Tiền và các khoản tương đương tiền	6.811.681.417	-	-	6.811.681.417
Phải thu khách hàng, phải thu khác	50.841.302.157	-	-	50.841.302.157
	57.652.983.574	-	-	57.652.983.574

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THĂNG LONGThôn Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng,
Thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính hợp nhất**
Cho kỳ kế toán Quý IV năm 2019**Rủi ro thanh khoản**

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn khác nhau.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng (trên cơ sở dòng tiền của các khoản gốc) như sau:

	Dưới 1 năm	Từ 1 - 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 31/12/2019				
Vay và nợ	63.213.527.139	20.182.445.917	6.670.147.164	90.066.120.220
Phải trả người bán, phải trả khác	112.484.271.197	-	-	112.484.271.197
	175.697.798.336	20.182.445.917	6.670.147.164	202.550.391.417
Tại ngày 01/01/2019				
Vay và nợ	33.186.615.092	20.182.445.917	6.670.147.164	60.039.208.173
Phải trả người bán, phải trả khác	73.906.204.326	-	-	73.906.204.326
	107.092.819.418	20.182.445.917	6.670.147.164	133.945.412.499

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

26 . NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất này.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÓ THỊ THĂNG LONG

Thôn Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng,
Thành phố Hà Nội

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho kỳ kế toán Quý IV năm 2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

MÃ SỐ B 09-DN

27 . BÁO CÁO BỘ PHẬN
Theo lĩnh vực kinh doanh

	Hoạt động thương mại		Hoạt động sản xuất		Hoạt động xây lắp		Các hoạt động khác		Tổng cộng các bộ phận		Tổng cộng toàn doanh nghiệp	
	VND		VND		VND		VND		VND		VND	
Doanh thu thuần từ bán hàng hóa	175.279.404.082		129.766.576.519		31.299.829.120		1.458.576.931		337.804.386.652		337.804.386.652	
Chi phí bộ phận trực tiếp	149.281.814.986		135.830.547.468		28.274.648.749		990.776.493		314.377.787.696		314.377.787.696	
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.997.589.096		(6.063.970.949)		3.025.180.371		467.800.438		23.426.598.956		23.426.598.956	
Tài sản bộ phận	38.426.415.366		28.473.632.612		36.975.010.976		-		103.875.058.954		103.875.058.954	
Tài sản không phân bổ	-		-		-		-		398.338.539.880		398.338.539.880	
Tổng tài sản	38.426.415.366		28.473.632.612		36.975.010.976		-		502.213.598.834		502.213.598.834	
Nợ phải trả bộ phận	-		29.137.365.000		60.838.755.220		-		89.976.120.220		89.976.120.220	
Nợ phải trả không phân bổ	-		-		-		-		185.126.864.500		185.126.864.500	
Tổng nợ phải trả	-		29.137.365.000		60.838.755.220		-		275.102.984.720		275.102.984.720	

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THĂNG LONGThôn Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng,
Thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính hợp nhất**
Cho kỳ kế toán Quý IV năm 2019**28 . NGHIỆP VỤ VÀ SỔ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Trong năm, Công ty có các giao dịch phát sinh và số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán với các bên liên quan như sau: (riêng đối với các khoản vay với các bên liên quan được nêu chi tiết tại thuyết minh số 28.)

Giao dịch phát sinh trong năm:	Mối quan hệ	Lũy kế đến Quý V	Lũy kế đến Quý V
		Năm 2019	Năm 2018
		VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ			
Công ty CP Xây dựng và Thương mại Hưng Thịnh	Công ty liên kết	251.120.000	5.459.630.000
Mua hàng hóa, dịch vụ			
Công ty CP Xây dựng và Thương mại Hưng Thịnh	Công ty liên kết	39.500.000	-
Số dư tại ngày kết thúc năm:			
	Mối quan hệ	31/12/2019	01/01/2019
		VND	VND
Phải thu khách hàng			
Công ty CP Xây dựng và Thương mại Hưng Thịnh	Công ty liên kết	401.825.000	279.264.900
Ứng trước cho nhà cung cấp			
Công ty CP Xây dựng và Thương mại Hưng Thịnh	Công ty liên kết	1.324.212.748	-
Phải trả người bán			
Công ty CP Xây dựng và Thương mại Hưng Thịnh	Công ty liên kết	434.500.000	-
Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:			
		Lũy kế đến Quý V	Lũy kế đến Quý V
		Năm 2019	Năm 2018
		VND	VND
Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc và Hội đồng Quản trị		398.640.000	398.640.000
<i>Trong đó: Thu nhập của Tổng Giám đốc</i>		<i>195.120.000</i>	<i>195.120.000</i>

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THĂNG LONG

Thôn Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng,
Thành phố Hà Nội

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho kỳ kế toán Quý IV năm 2019

29 . 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 tháng 12 năm 2018, đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam (AVA).



Trần Thị Nga
Người lập



Trần Thị Nga
Kế toán trưởng



Nguyễn An Quân
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 19 tháng 01 năm 2020