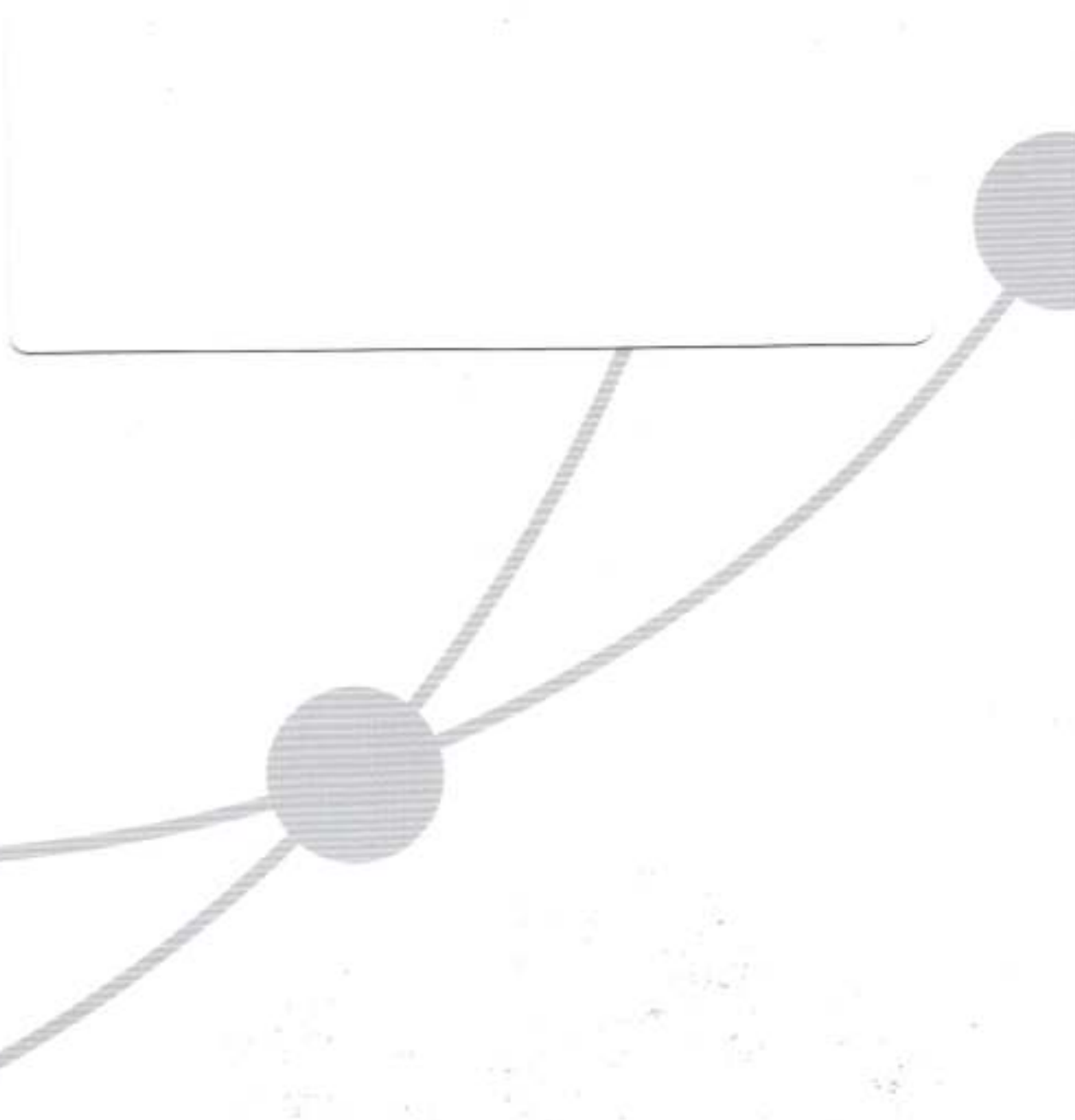




Vietnam Auditing  
and Valuation  
Company Limited



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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 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**

<b><u>NỘI DUNG</u></b>	<b><u>TRANG</u></b>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	02-03
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	04
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG	05-06
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG	07
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG	08-09
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG	10-36



# 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 (gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

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

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 Tuyển	Thành viên
Ông Nguyễn Thanh Hải	Thành viên

#### Ban Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn An Quân	Tổng Giám đốc
Ông Phạm Văn Tuyển	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 riêng 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. Trong việc lập các Báo cáo tài chính riêng, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các 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 riêng hay không;
- Lập Báo cáo tài chính riêng 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 riêng hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

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 riêng 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. 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.

026  
CỔ  
KI  
TH  
VI  
/21

**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 xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính riêng.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc



---

**Nguyễn An Quân**  
**Tổng Giám đốc**

*Hà Nội, ngày 05 tháng 02 năm 2020*

311  
IG  
NP  
M  
T  
LIE





Số: 313/BCKT/TC/VN8

Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam  
Địa chỉ: Tầng 14 Tòa nhà Sudico, đường Mê Trì  
P. Mỹ Đình 1, Q. Nam Từ Liêm, Hà Nội, Việt Nam  
Tel: (+84 24) 3868 9566 / (+84 24) 3868 9588  
Fax: (+84 24) 3868 6248  
Web: [kiemtoanava.com.vn](http://kiemtoanava.com.vn)

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi:** Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc  
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 05 tháng 02 năm 2020, từ trang 05 đến trang 36, bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày ngày 31 tháng 12 năm 2019, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng.

### *Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc*

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

### *Trách nhiệm của Kiểm toán viên*

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

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

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

### *Ý kiến của Kiểm toán viên*

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, 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.

Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam



**Nguyễn Bảo Trung**  
Phó Tổng Giám đốc  
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán  
số: 0373-2018-126-1

**Mai Quang Hiệp**  
Kiểm toán viên  
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán  
số: 1320-2018-126-1

Hà Nội, ngày 24 tháng 03 năm 2020

M/C - MAI QUANG HIỆP

**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 riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

MẪU SỐ B 01-DN

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2019	01/01/2019
			VND	VND
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>214.764.489.228</b>	<b>117.377.362.728</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5</b>	<b>29.609.620.203</b>	<b>3.944.894.930</b>
1. Tiền	111		29.609.620.203	3.944.894.930
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>6</b>	<b>11.384.000.000</b>	-
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		11.384.000.000	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>74.838.994.722</b>	<b>59.151.632.135</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	52.743.882.323,00	33.690.799.241
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	20.243.472.478,00	23.572.550.718
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	9	1.851.639.921	1.888.282.176
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>10</b>	<b>86.185.962.904</b>	<b>48.237.083.311</b>
1. Hàng tồn kho	141		86.185.962.904	48.237.083.311
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>12.745.911.399</b>	<b>6.043.752.352</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	13	277.090.036	142.939.697
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		11.628.098.812	5.442.443.103
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	15	840.722.551	458.369.552
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>255.740.497.391</b>	<b>202.399.369.613</b>
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>60.374.446.398</b>	<b>33.209.334.707</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	12	60.374.446.398	33.209.334.707
- Nguyên giá	222		80.963.382.654	48.590.268.191
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(20.588.936.256)	(15.380.933.484)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>11</b>	<b>88.074.065.477</b>	<b>62.147.137.281</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		88.074.065.477	62.147.137.281
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>6</b>	<b>107.000.000.000</b>	<b>107.000.000.000</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		98.000.000.000	98.000.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		9.000.000.000	9.000.000.000
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>291.985.516</b>	<b>42.897.625</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	13	291.985.516	42.897.625
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>470.504.986.619</b>	<b>319.776.732.341</b>



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 riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (Tiếp theo)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

MÃ SỐ B 01-DN

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2019	01/01/2019
			VND	VND
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>270.748.377.631</b>	<b>127.190.737.943</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>204.333.781.955</b>	<b>105.810.444.159</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	14	67.256.300.996	50.320.545.617
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		71.570.763.200	283.191.350
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	15	164.040.221	537.346.295
4. Phải trả ngắn hạn khác	319	16	67.152.994	17.024.674.681
5. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	17	65.275.524.544	37.644.686.216
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>66.414.595.676</b>	<b>21.380.293.784</b>
1. Phải trả dài hạn khác	337	16	31.714.000.000	-
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	17	34.700.595.676	21.380.293.784
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>199.756.608.988</b>	<b>192.585.994.398</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>18</b>	<b>199.756.608.988</b>	<b>192.585.994.398</b>
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		12.549.728.988	5.379.114.398
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		5.379.114.398	(3.751.466.257)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		7.170.614.590	9.130.580.655
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+ 400)</b>	<b>440</b>		<b>470.504.986.619</b>	<b>319.776.732.341</b>

*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 05 tháng 02 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 riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

MẪU SỐ B 02-DN

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2019	Năm 2018
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	19	260.992.048.433	176.974.949.762
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	113.077.273
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		260.992.048.433	176.861.872.489
4. Giá vốn hàng bán	11	20	245.272.227.739	165.651.759.340
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		15.719.820.694	11.210.113.149
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	21	13.523.812	4.846.884.206
7. Chi phí tài chính	22	22	4.687.137.851	1.946.890.441
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		4.687.137.851	1.946.890.441
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	23	3.186.272.267	3.037.569.129
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(25+26))	30		7.859.934.388	11.072.537.785
11. Thu nhập khác	31		1.652.637	132.948.175
12. Chi phí khác	32		406.040.713	634.259.010
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(404.388.076)	(501.310.835)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		7.455.546.312	10.571.226.950
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	24	284.931.722	1.440.646.295
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		7.170.614.590	9.130.580.655



Trần Thị Nga  
Người lập

Trần Thị Nga  
Kế toán trưởng

Nguyễn An Quân  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 05 tháng 02 năm 2020

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

(Theo phương pháp gián tiếp)

MẪU SỐ B 03-DN

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		7.455.546.312	10.571.226.950
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		5.208.002.772	3.009.956.606
- Các khoản dự phòng	03		-	(132.946.500)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(4.687.137.851)	(4.846.884.206)
- Chi phí lãi vay	06		4.687.137.851	1.946.890.441
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		12.663.549.084	10.548.243.291
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(28.156.183.950)	(9.544.044.574)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(37.948.879.593)	(6.707.345.090)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		87.523.120.903	(2.221.096.992)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(383.238.230)	(117.249.413)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(4.687.137.851)	(1.946.890.441)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(725.126.463)	(3.589.476.876)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		14.714.000.000	17.000.000.000
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>43.000.103.900</b>	<b>3.422.139.905</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(58.300.042.659)	(62.554.410.008)
2. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		13.523.812	4.846.884.206
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(58.286.518.847)</b>	<b>(57.707.525.802)</b>
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
1. Tiền thu từ đi vay	33		111.616.389.505	74.475.035.000
2. Tiền trả nợ gốc vay	34		(70.665.249.285)	(29.341.782.205)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	(7.200.000.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>40.951.140.220</b>	<b>37.933.252.795</b>

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 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		25.664.725.273	(16.352.133.102)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		3.944.894.930	20.297.028.032
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60+61)	70	5	<u>29.609.620.203</u>	<u>3.944.894.930</u>
			0	





Trần Thị Nga  
Người lập

Trần Thị Nga  
Kế toán trưởng

Nguyễn An Quân  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 05 tháng 02 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 riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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 riêng 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 chính 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 187.197.880.000 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

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là: 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 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;



# 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 riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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 riêng kèm theo

Hoạt động chính của Công ty (tiếp theo):

- Kinh doanh lẻ 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.

### Cấu trúc doanh nghiệp

Thông tin về các công ty con, Công ty liên kết của công ty xem chi tiết tại Thuyết minh số 06.

<u>Tên công ty</u>	<u>Trụ sở chính</u>	<u>Hoạt động kinh doanh chính</u>
Chi nhánh Miền Trung	Quảng Bình	Sản xuất ván ép

Chi nhánh Miền Trung - Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long được thành lập ngày 06 tháng 08 năm 2018.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MẪU 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 riêng kèm theo

### 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 lập báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được trình bày theo nguyên tắc giá gốc.

Báo cáo tài chính của Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp các nghiệp vụ, giao dịch phát sinh và được ghi sổ kế toán tại các đơn vị thành viên hạch toán phụ thuộc và tại Văn phòng Công ty.

Những người sử dụng các Báo cáo tài chính này nên đọc các Báo cáo tài chính riêng kết hợp với các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các Công ty con ("Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của cả Tập đoàn.

IC  
IG  
YH  
TI  
TB  
TA  
EM





## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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 riêng kèm theo

### 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 phát sinh thực tế 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.



## 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 riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MẪU 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 riêng kèm theo*

#### 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 thuế tài chính

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

Các khoản vay và nợ phải trả thuế 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 thuế tài chính. Trường hợp vay, nợ bằng ngoại tệ thì thực hiện theo đổi 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.

#### 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 tình 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.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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 riêng kèm theo*

### **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.

#### ***Doanh thu hợp đồng xây dựng***

- 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;

#### **Các khoản giảm trừ doanh thu**

Các khoản giảm trừ doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong năm gồm: Chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

#### **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.



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MẪU 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 riêng kèm theo

### 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;

### Thuế

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

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 chỉ 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
- 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
- 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 riêng, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

## 5 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Tiền mặt	1.290.904.272	231.561.772
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	28.318.715.931	3.713.333.158
	<u>29.609.620.203</u>	<u>3.944.894.930</u>



**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 riêng  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

**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 riêng kèm theo*

**5 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

**Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

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

**Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND
<b>Đầu tư vào công ty con</b>				
Công ty CP Xây dựng Thương mại và Sản xuất Ván ép Thăng Long	98.000.000.000	-	-	98.000.000.000
Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Chế biến Lám sản Thăng Long	69.000.000.000	-	-	69.000.000.000
<b>Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết</b>				
Công ty CP Xây dựng và Thương mại Hưng Thịnh	29.000.000.000	-	-	29.000.000.000
	9.000.000.000	-	-	9.000.000.000
	9.000.000.000	-	-	9.000.000.000
	<b>107.000.000.000</b>	-	-	<b>107.000.000.000</b>

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

**THĂNG LONG**



**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 riêng**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG****MẪU 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 riêng kèm theo***Đầu tư vào công ty con**

Thông tin chi tiết về các công ty con của Công ty vào ngày 31/12/2019 như sau:

Tên công ty	Trụ sở chính	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
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

**Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết**

Thông tin chi tiết về các công ty liên doanh, liên kết của Công ty vào ngày 31/12/2019 như sau:

Tên công ty	Trụ sở chính	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ 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

*Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty và Công ty con, liên kết trong năm: xem chi tiết tại Thuyết minh số 28.***7 . PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG**

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Công ty CP Xây dựng TM & SX Ván ép Thăng Long	961.400.000	3.518.625.000
Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Chế biến Lâm sản Thăng Long	-	2.101.375.000
Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Chế biến Lâm sản An Khang	1.687.700.000	2.909.193.700
Công ty CP Kinh doanh và Sản xuất Ván ép Trống Đồng	1.216.306.400	11.424.356.400
Công ty CP VBM Bắc Bộ	2.108.179.201	2.341.448.050
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Miền Bắc	5.085.433.977	4.569.228.516
Công ty TNHH Thuận Hà	8.769.200.000	-
Công ty TNHH Tiến Toàn Việt Nam	6.735.190.000	-
Công ty TNHH MTV Xuất nhập khẩu gỗ Hà Nội	5.057.976.000	-
Các khoản phải thu khách hàng khác	21.122.496.745	6.826.572.575
	<b>52.743.882.323</b>	<b>33.690.799.241</b>
<b>Phải thu khách hàng là các bên liên quan</b>	<b>1.363.225.000</b>	<b>5.899.264.900</b>

*(Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 28.)*181  
NG  
NH  
T  
Đ  
N  
M



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

số 1 Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng,  
thị trấn phố Hà Nội

Báo cáo tài chính riêng  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**HUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

**MÃU SỐ B 09-DN**

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

**2. TÀI SẢN CỐ 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	26.389.181.286	16.750.855.888	5.450.231.017	-	-	48.590.268.191
Mua sắm	-	32.373.114.463	-	-	-	32.373.114.463
Tại ngày 31/12/2019	26.389.181.286	49.123.970.351	5.450.231.017	-	-	80.963.382.654
Giá trị hao mòn lũy kế						
Tại ngày 01/01/2019	4.530.774.521	7.985.292.803	2.864.866.160	-	-	15.380.933.484
Trích khấu hao	1.274.267.692	3.358.328.360	575.406.720	-	-	5.208.002.772
Tại ngày 31/12/2019	5.805.042.213	11.343.621.163	3.440.272.880	-	-	20.588.936.256
Giá trị còn lại						
Tại ngày 01/01/2019	21.858.406.765	8.765.563.085	2.585.364.857	-	-	33.209.334.707
Tại ngày 31/12/2019	20.584.139.073	37.780.349.188	2.009.958.137	-	-	60.374.446.398

Trong đó:

- 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 LONG**Thôn Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng,  
Thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính riêng**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG****MẪU 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 riêng kèm theo***13 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
<b>a) Chi phí trả trước ngắn hạn</b>		
Chi phí mua bảo hiểm	106.272.757	131.394.243
Công cụ dụng cụ xuất dùng	102.837.001	-
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	67.980.278	11.545.454
	<b>277.090.036</b>	<b>142.939.697</b>
<b>b) Chi phí trả trước dài hạn</b>		
Công cụ dụng cụ xuất dùng	291.985.516	42.897.625
	<b>291.985.516</b>	<b>42.897.625</b>

**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 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	8.075.742.944	8.075.742.944
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Khải Hưng	4.632.562.000	4.632.562.000	1.823.304.090	1.823.304.090
Công ty CP Bê tông Cường Thịnh	2.681.742.135	2.681.742.135	2.813.031.645	2.813.031.645
Công ty TNHH thương mại An Phát Việt Nam	7.963.549.983	7.963.549.983	768.600.000	768.600.000
Công ty TNHH thương mại và sản xuất VNF	3.455.933.281	3.455.933.281	-	-
Phải trả khác	23.324.296.265	23.324.296.265	27.143.371.291	27.143.371.291
	<b>67.256.300.996</b>	<b>67.256.300.996</b>	<b>50.320.545.617</b>	<b>50.320.545.617</b>



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

Thị trấn Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng,  
thị xã Hà Nội

Báo cáo tài chính riêng  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**HUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

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

MÃU SỐ B 09-DN

**THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP 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		Số phải nộp cuối năm	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế Giá trị gia tăng	458.369.552	-	-	(381.352.999)	-	839.722.551	-	-	839.722.551	-	-	-
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	-	537.346.295	537.346.295	345.667.171	718.973.245	-	-	718.973.245	-	-	164.040.221	164.040.221
Các loại thuế khác	-	-	-	1.000.000	2.000.000	-	-	2.000.000	-	1.000.000	-	-
	<b>458.369.552</b>	<b>537.346.295</b>	<b>537.346.295</b>	<b>(34.685.828)</b>	<b>720.973.245</b>	<b>840.722.551</b>	<b>720.973.245</b>	<b>840.722.551</b>	<b>840.722.551</b>	<b>164.040.221</b>	<b>164.040.221</b>	<b>164.040.221</b>

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 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.



**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 riêng**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG****MẪU 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 riêng kèm theo***16 . PHẢI TRẢ KHÁC**

	<u>31/12/2019</u>	<u>01/01/2019</u>
	VND	VND
<b>a) Phải trả ngắn hạn khác</b>		
Kinh phí công đoàn	44.561.681	24.674.681
Bảo hiểm xã hội	724.434	-
Bảo hiểm y tế	13.827.050	-
Bảo hiểm thất nghiệp	8.039.829	-
Phải trả tiền mượn cá nhân	-	17.000.000.000
	<u>67.152.994</u>	<u>17.024.674.681</u>
<b>b) Phải trả dài hạn khác</b>		
Công ty CP Xây dựng Thương mại và Sản xuất Ván ép Thăng Long	29.000.000.000	-
Phải trả dài hạn khác	2.714.000.000	-
	<u>31.714.000.000</u>	<u>-</u>



**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 riêng  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**MÃ SỐ B 09-DN**

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

*Tất cả thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo*

**7. 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
<b>Vay và nợ thuế tài chính ngắn hạn</b>						
<i>Vay ngắn hạn</i>						
Ngân hàng NN & PT Nông thôn	31.490.000.000	31.490.000.000	106.775.039.505	77.426.284.285	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
Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Chế biến Lâm sản Thăng Long	5.950.000.000	5.950.000.000	89.935.039.505	44.986.284.285	50.898.755.220	50.898.755.220
	16.000.000.000	16.000.000.000	-	16.000.000.000	-	-
<b>Vay và nợ dài hạn đến hạn trả</b>						
Ngân hàng TMCP Quân đội	6.154.686.216	6.154.686.216	4.436.769.324	6.154.686.216	4.436.769.324	4.436.769.324
	6.154.686.216	6.154.686.216	4.436.769.324	6.154.686.216	4.436.769.324	4.436.769.324
	<b>37.644.686.216</b>	<b>37.644.686.216</b>	<b>111.211.808.829</b>	<b>83.580.970.501</b>	<b>65.275.524.544</b>	<b>65.275.524.544</b>
<b>Vay và nợ thuế tài chính dài hạn</b>						
Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Chế biến Lâm sản Thăng Long	-	-	16.000.000.000	6.000.000.000	10.000.000.000	10.000.000.000
Ngân hàng TMCP Quân đội	27.534.980.000	27.534.980.000	4.841.350.000	3.238.965.000	29.137.365.000	29.137.365.000
	<b>27.534.980.000</b>	<b>27.534.980.000</b>	<b>20.841.350.000</b>	<b>9.238.965.000</b>	<b>39.137.365.000</b>	<b>39.137.365.000</b>
<b>Khoản nợ đến hạn trả trong vòng 12 tháng</b>						
	6.154.686.216	6.154.686.216			4.436.769.324	4.436.769.324
<b>Khoản nợ đến hạn trả sau 12 tháng</b>						
	<b>21.380.293.784</b>	<b>21.380.293.784</b>			<b>34.700.595.676</b>	<b>34.700.595.676</b>

*Handwritten signature in red ink.*

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

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

**Báo cáo tài chính riêng**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

**MẪU 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 riêng kèm theo*

**Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay:**

Stt	Tên ngân hàng/ Hợp đồng tín dụng	Hạn mức tín dụng	Mục đích vay	Thời hạn của hợp đồng	Lãi suất cho vay	Dư nợ tại thời điểm 31/12/2019	Nợ đến hạn trả trong vòng 12 tháng	Tài sản đảm bảo
1	Vay ngắn hạn							
1	Ngân hàng NN & PT Nông Nghiệp Hợp đồng hạn mức tín dụng số 22111.AV201800023 ngày 02/01/2018.	10.000.000.000	Thi công công trình xây dựng, sản xuất các loại ván ép công nghiệp.	12 tháng.	Theo từng giấy nhận nợ.	9.940.000.000	9.940.000.000	-Thế chấp bằng tài sản của bên thứ ba số 2118/2012/HDTC ngày 03/10/2012, vấn bản sửa đổi số 11/2018. - Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 10/2018 ngày 02/01/2018.
2	Ngân hàng TMCP Quân đội Hợp đồng tín dụng số 37796.18.830.2711868.TD ngày 26/10/2018	60.000.000.000	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động thi công xây lắp.	12 tháng.	Theo từng giấy nhận nợ.	50.898.755.220	50.898.755.220	Sản lượng dở dang và Quyền đòi nợ của Khách hàng hình thành từ Hợp đồng số 02/HD-XD ngày 31/01/2018 ký giữa Ban QLDA huyện Đan Phượng với Liên danh Công ty CP DTXD & PTĐT Thăng Long - Công ty TNHH Cơ điện Thái An và các phụ lục hợp đồng phát sinh (nếu có).
<b>Tổng công vay ngắn hạn</b>						<b>60.838.755.220</b>	<b>60.838.755.220</b>	

*Đơn vị tính: đồng*





**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 riêng**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG****MẪU 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 riêng kèm theo***18 . 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	Cộng
	VND	VND	VND	VND
<b>Năm 2018</b>				
Tại ngày 01/01/2018	180.000.000.000	9.000.000	10.646.413.743	190.655.413.743
Tăng vốn trong năm trước	7.197.880.000	-	-	7.197.880.000
Lãi/lỗ trong năm trước	-	-	9.130.580.655	9.130.580.655
Phân phối lợi nhuận	-	-	(14.397.880.000)	(14.397.880.000)
<b>Tại ngày 31/12/2018</b>	<b>187.197.880.000</b>	<b>9.000.000</b>	<b>5.379.114.398</b>	<b>192.585.994.398</b>
<b>Năm 2019</b>				
Tại ngày 01/01/2019	187.197.880.000	9.000.000	5.379.114.398	192.585.994.398
Lãi/lỗ trong năm nay	-	-	7.170.614.590	7.170.614.590
<b>Tại ngày 31/12/2019</b>	<b>187.197.880.000</b>	<b>9.000.000</b>	<b>12.549.728.988</b>	<b>199.756.608.988</b>

**b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

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

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

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	187.197.880.000	187.197.880.000
- Vốn góp đầu năm	187.197.880.000	180.000.000.000
- Vốn góp tăng trong năm	-	7.197.880.000
- Vốn góp cuối năm	187.197.880.000	187.197.880.000

**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 riêng**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG****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 riêng kèm theo***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
- Cổ phiếu phổ thông	18.719.788	18.719.788
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	18.719.788	18.719.788
- Cổ phiếu phổ thông	18.719.788	18.719.788
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND)	10.000	10.000

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

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Doanh thu bán hàng hóa	144.376.933.082	81.588.825.454
Doanh thu bán thành phẩm	84.059.209.300	21.410.251.078
Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.256.076.931	1.106.500.000
Doanh thu hợp đồng xây dựng	31.299.829.120	72.869.373.230
	<b>260.992.048.433</b>	<b>176.974.949.762</b>
Doanh thu đối với các bên liên quan <i>(Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 28.)</i>	<b>13.187.481.818</b>	<b>20.544.330.000</b>

**20 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Giá vốn của hàng hóa đã bán	145.445.887.165	80.674.182.055
Giá vốn của thành phẩm đã bán	70.711.610.345	17.780.058.679
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	840.081.480	974.913.552
Giá vốn của hợp đồng xây dựng	28.274.648.749	66.222.605.054
	<b>245.272.227.739</b>	<b>165.651.759.340</b>

**21 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	13.523.812	16.884.206
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	4.830.000.000
	<b>13.523.812</b>	<b>4.846.884.206</b>

**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 riêng**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG****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 riêng kèm theo***22 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Lãi tiền vay	4.687.137.851	1.946.890.441
	<b>4.687.137.851</b>	<b>1.946.890.441</b>

**23 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	201.911.647	269.203.603
Chi phí nhân công	1.136.583.353	873.438.000
Chi phí khấu hao tài sản cố định	639.144.751	658.670.883
Thuế, phí, lệ phí	4.000.000	4.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	585.714.604	689.275.651
Chi phí khác bằng tiền	618.917.912	542.980.992
	<b>3.186.272.267</b>	<b>3.037.569.129</b>

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

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	284.931.722	1.440.646.295
Các khoản điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế TNDN hiện hành năm nay	66.888.667	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp đầu năm	537.346.295	2.686.176.876
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp trong năm	(725.126.463)	(3.589.476.876)
<b>Thuế TNDN phải nộp cuối năm</b>	<b>164.040.221</b>	<b>537.346.295</b>



**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 riêng**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG****MẪU 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 riêng kèm theo***25 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH**

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

	Giá trị sổ kế toán			
	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
<b>Tài sản tài chính</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	29.609.620.203	-	3.944.894.930	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	54.595.522.244	-	35.579.081.417	-
Đầu tư ngắn hạn	11.384.000.000	-	-	-
	<b>95.589.142.447</b>	<b>-</b>	<b>39.523.976.347</b>	<b>-</b>
			Giá trị sổ kế toán	
			31/12/2019	01/01/2019
			VND	VND
<b>Nợ phải trả tài chính</b>				
Vay và nợ			99.976.120.220	59.024.980.000
Phải trả người bán, phải trả khác			99.037.453.990	67.345.220.298
			<b>199.013.574.210</b>	<b>126.370.200.298</b>

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 LONG**Thôn Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng,  
Thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính riêng**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG****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 riêng kèm theo***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 VND	Từ 1 - 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Tổng VND
<b>Tại ngày 31/12/2019</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	29.609.620.203	-	-	29.609.620.203
Phải thu khách hàng, phải thu khác	54.595.522.244	-	-	54.595.522.244
Đầu tư ngắn hạn	11.384.000.000	-	-	11.384.000.000
	<b>95.589.142.447</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>95.589.142.447</b>
<b>Tại ngày 01/01/2019</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	3.944.894.930	-	-	3.944.894.930
Phải thu khách hàng, phải thu khác	35.579.081.417	-	-	35.579.081.417
	<b>39.523.976.347</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>39.523.976.347</b>



**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 riêng**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG****MẪU 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 riêng kèm theo***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 VND	Từ 1 - 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
<b>Tại ngày 31/12/2019</b>				
Vay và nợ	75.275.524.544	17.747.077.296	6.953.518.380	99.976.120.220
Phải trả người bán, phải trả khác	99.037.453.990	-	-	99.037.453.990
	<u>174.312.978.534</u>	<u>17.747.077.296</u>	<u>6.953.518.380</u>	<u>199.013.574.210</u>
<b>Tại ngày 01/01/2019</b>				
Vay và nợ	33.944.686.216	18.410.146.620	6.670.147.164	59.024.980.000
Phải trả người bán, phải trả khác	67.345.220.298	-	-	67.345.220.298
	<u>101.289.906.514</u>	<u>18.410.146.620</u>	<u>6.670.147.164</u>	<u>126.370.200.298</u>

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 riêng này.

510  
NG  
NH  
T  
T  
LIÊN



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

Đường Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng,  
Thị trấn phố Hà Nội

Báo cáo tài chính riêng  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**HUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

MÀU SỐ B 09-DN

*Huyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo*

**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 ra bên ngoài	144.376.933.082	84.059.209.300	31.299.829.120	1.256.076.931	260.992.048.433	260.992.048.433
Chi phí bộ phận trực tiếp	145.445.887.165	70.711.610.345	28.274.648.749	840.081.480	245.272.227.739	245.272.227.739
<b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>(1.068.954.083)</b>	<b>13.347.598.955</b>	<b>3.025.180.371</b>	<b>415.995.451</b>	<b>15.719.820.694</b>	<b>15.719.820.694</b>
Tổng chi phí mua TSCĐ	-	32.373.114.463	-	-	32.373.114.463	32.373.114.463
Tài sản bộ phận	22.728.767.150	27.341.249.283	36.115.946.471	-	86.185.962.904	86.185.962.904
Tài sản không phân bổ	-	-	-	-	384.319.023.715	384.319.023.715
<b>Tổng tài sản</b>	<b>22.728.767.150</b>	<b>27.341.249.283</b>	<b>36.115.946.471</b>	<b>-</b>	<b>470.504.986.619</b>	<b>470.504.986.619</b>
Nợ phải trả bộ phận	-	9.940.000.000	50.898.755.220	-	60.838.755.220	60.838.755.220
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	-	209.909.622.411	209.909.622.411
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>-</b>	<b>9.940.000.000</b>	<b>50.898.755.220</b>	<b>-</b>	<b>270.748.377.631</b>	<b>270.748.377.631</b>

Theo khu vực địa lý

Hoạt động kinh doanh trong năm của Công ty chỉ 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 LONG**Thôn Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng,  
Thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính riêng**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG****MẪU 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 riêng kèm theo***28 . NGHIỆP VỤ VÀ SỐ 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 năm 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 17.)

Giao dịch phát sinh trong năm:

	Mối quan hệ	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>			
Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Chế biến Lâm sản Thăng Long	Công ty con	7.774.681.818	11.221.200.000
Công ty CP Xây dựng Thương mại và Sản xuất Ván ép Thăng Long	Công ty con	2.901.600.000	3.863.500.000
Công ty CP Xây dựng và Thương mại Hưng Thịnh	Công ty liên kết	2.511.200.000	5.459.630.000
<b>Mua hàng hóa, dịch vụ</b>			
Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Chế biến Lâm sản Thăng Long	Công ty con	29.420.000	2.216.554.364
Công ty CP Xây dựng Thương mại và Sản xuất Ván ép Thăng Long	Công ty con	47.558.838.636	10.614.800.000
Công ty CP Xây dựng và Thương mại Hưng Thịnh	Công ty liên kết	2.120.980.659	-
<b>Cổ tức, lợi nhuận nhận được</b>			
Công ty CP Xây dựng Thương mại và Sản xuất Ván ép Thăng Long	Công ty con	-	4.830.000.000
<b>Lãi vay</b>			
Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Chế biến Lâm sản Thăng Long	Công ty con	850.335.336	201.800.000

**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 riêng**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG****MÀU 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 riêng kèm theo*

Số dư tại ngày kết thúc năm:

	Mối quan hệ	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
<b>Phải thu khách hàng</b>			
Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Chế biến Lâm sản Thăng Long	Công ty con	-	2.101.375.000
Công ty CP Xây dựng Thương mại và Sản xuất Ván ép Thăng Long	Công ty con	961.400.000	3.518.625.000
Công ty CP Xây dựng và Thương mại Hưng Thịnh	Công ty liên kết	401.825.000	279.264.900
<b>Ứng trước cho nhà cung cấp</b>			
Công ty CP Xây dựng Thương mại và Sản xuất Ván ép Thăng Long	Công ty con	3.930.667.500	1.370.000.000
Công ty CP Xây dựng và Thương mại Hưng Thịnh	Công ty liên kết	1.324.212.748	-
<b>Phải trả người bán</b>			
Chi nhánh Công ty CP Xây dựng Thương mại và Sản xuất Ván ép Thăng Long	Công ty con	164.300.000	660.000.000
<b>Người mua trả tiền trước</b>			
Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Chế biến Lâm sản Thăng Long	Công ty con	216.475.000	-
<b>Phải trả khác</b>			
Chi nhánh Công ty CP Xây dựng Thương mại và Sản xuất Ván ép Thăng Long	Công ty con	29.000.000.000	-
<b>Vay</b>			
Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Chế biến Lâm sản Thăng Long	Công ty con	10.000.000.000	16.000.000.000

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc và Hội đồng Quản trị	619.700.000	398.640.000
<i>Trong đó: Thu nhập của Tổng Giám đốc</i>	<i>202.500.000</i>	<i>195.120.000</i>

**29 . SỐ LIỆU SO SÁNH**

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng 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 lậpTrần Thị Nga  
Kế toán trưởngNguyễn An Quân  
Tổng Giám đốc





## CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ THẨM ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM

### Trụ sở chính

Tầng 14 Tòa nhà SUDICO, đường Mễ Trì  
P. Mỹ Đình 1, Q. Nam Từ Liêm, TP Hà Nội  
Tel: (+84 24) 3868 9566 / (+84 24) 3868 9588

### Chi nhánh Quảng Ninh

Tổ 4, Khu 4, P. Giếng Đầy,  
TP Hạ Long, Quảng Ninh  
Tel: (+84 203) 382 2030

### Văn phòng đại diện KV miền Trung

Số 23 Mai Hắc Đế, TP Vinh, Nghệ An  
Tel: (+84 238) 354 1046  
Fax: (+84 238) 354 1046