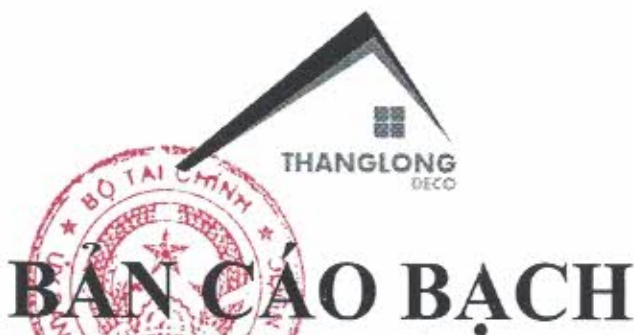


ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC CẤP CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CỔ PHIẾU ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CỔ PHIẾU. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP.



## **BẢN CÁO BẠCH**

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

(Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0500383583 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 27/05/2009, thay đổi lần thứ 7 ngày 07/11/2018)

## **CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG**

(Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số: /GCN-UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày tháng năm 2020)

**BẢN CÁO BẠCH NÀY VÀ TÀI LIỆU BỔ SUNG SẼ ĐƯỢC CUNG CẤP TẠI:**

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

Địa chỉ: Thôn Trung, xã Liên Trung, huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội

Điện thoại: 024 3363 1063

Fax: 024 3373 3333

Website: <http://thanglongdeco.com/>

Email: [thanglongdeco.jsc@gmail.com](mailto:thanglongdeco.jsc@gmail.com)

### **2. TỔ CHỨC TƯ VẤN**

Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam – Chi nhánh Hồ Chí Minh

Địa chỉ: Lầu 1 và Lầu 7, tòa nhà Green Star, số 70 Phạm Ngọc Thạch, Phường 6, Quận 3, thành phố Hồ Chí Minh

Điện thoại: 028 3820 8116

Fax: 028 3820 8116

Từ ngày: / /2019

### **Phụ trách công bố thông tin:**

Họ tên: Ông Phạm Văn Tuyền

Chức vụ: Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc

Điện thoại: 024 3363 1063

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

(Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0500383583 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 27/05/2009, thay đổi lần thứ 7 ngày 07/11/2018)



## CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

<b>Tên cổ phiếu</b>	:	Cổ phiếu Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô Thị Thăng Long
<b>Loại cổ phiếu</b>	:	Cổ phiếu phổ thông
<b>Mệnh giá cổ phiếu</b>	:	10.000 đồng/cổ phần
<b>Giá bán</b>	:	10.000 đồng/cổ phần
<b>Tổng số lượng chào bán</b>	:	19.359.894 cổ phiếu. Trong đó: <ul style="list-style-type: none"><li>• 9.359.894 cổ phiếu bán cho cổ đông hiện hữu</li><li>• 10.000.000 cổ phiếu bán riêng lẻ cho nhà đầu tư</li></ul>
<b>Tổng giá trị chào bán</b>	:	193.598.940.000 đồng (theo mệnh giá)

### TỔ CHỨC KIỂM TOÁN:

Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam

Trụ sở chính: Tầng 14 tòa nhà Sudico, đường Mễ Trì, phường Mỹ Đình 1, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội

Điện thoại: 024 3868 9566

Fax: 024 3868 9566

Website: <http://www.kiemtoanava.com.vn/>

### TỔ CHỨC TƯ VẤN:

Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam – Chi nhánh Hồ Chí Minh

Địa chỉ: Lầu 1 và Lầu 7, tòa nhà Green Star, số 70 Phạm Ngọc Thạch, Phường 6, Quận 3, thành phố Hồ Chí Minh

Điện thoại: 028 3820 8116

Fax: 028 3820 8116

Website: <https://www.vcbs.com.vn/>

# MỤC LỤC

<b>I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO.....</b>	<b>1</b>
1. Rủi ro về kinh tế.....	1
2. Rủi ro về luật pháp.....	4
3. Rủi ro đặc thù.....	4
4. Rủi ro của đợt chào bán, của dự án sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán.....	5
5. Rủi ro pha loãng cổ phiếu.....	6
6. Rủi ro khác.....	7
<b>II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH .....</b>	<b>8</b>
1. Tổ chức phát hành.....	8
2. Tổ chức tư vấn.....	8
<b>III. CÁC KHÁI NIỆM.....</b>	<b>9</b>
<b>IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH.....</b>	<b>11</b>
1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển.....	11
2. Cơ cấu tổ chức công ty.....	14
3. Cơ cấu bộ máy quản lý của công ty (Trang tiếp).....	14
4. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của công ty, Danh sách cổ đông sáng lập và tỉ lệ cổ phần nắm giữ, cơ cấu cổ đông.....	23
5. Danh sách những công ty mẹ và công ty con của Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô Thị Thăng Long.....	23
6. Giới thiệu quá trình tăng vốn điều lệ.....	24
7. Hoạt động kinh doanh.....	28
8. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.....	39
9. Vị thế của công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành.....	41
10. Chính sách đối với người lao động.....	43
11. Chính sách cổ tức.....	46
12. Tình hình hoạt động tài chính.....	46
13. Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng.....	52
14. Tài sản.....	62
15. Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức trong năm tiếp theo.....	63
16. Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức.....	64
17. Thời hạn dự kiến đưa cổ phiếu vào giao dịch trên thị trường có tổ chức.....	64
18. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức đăng ký niêm yết.....	64
19. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cổ phiếu chào bán.....	65
20. Thông tin về tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán gần nhất.....	65
<b>V. CỔ PHIẾU CHÀO BÁN.....</b>	<b>67</b>
1. Loại cổ phiếu.....	67
2. Mệnh giá.....	67

3.	Tổng số cổ phiếu dự kiến chào bán.....	67
4.	Giá chào bán dự kiến.....	67
5.	Phương pháp tính giá .....	67
6.	Phương thức phân phối.....	68
7.	Thời gian phân phối .....	68
8.	Đăng ký mua cổ phiếu của cổ đông hiện hữu.....	68
9.	Phương thức thực hiện quyền của cổ đông hiện hữu .....	69
10.	Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với nhà đầu tư nước ngoài .....	69
11.	Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng.....	69
12.	Các loại thuế có liên quan.....	70
13.	Ngân hàng mở tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu.....	71
<b>VI.</b>	<b>MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN.....</b>	<b>72</b>
1.	Mục đích chào bán .....	72
2.	Phương án khả thi .....	72
<b>VII.</b>	<b>KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN .....</b>	<b>74</b>
<b>VIII.</b>	<b>CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI VIỆC CHÀO BÁN CHỨNG KHOÁN.....</b>	<b>76</b>
<b>IX.</b>	<b>PHỤ LỤC .....</b>	<b>77</b>

## I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

### 1. Rủi ro về kinh tế

Rủi ro về kinh tế là loại rủi ro hệ thống thông qua những biến động của các yếu tố vĩ mô như tốc độ tăng trưởng kinh tế, tỷ lệ lạm phát, lãi suất. Các yếu tố này có tác động trực tiếp hoặc gián tiếp đến hoạt động sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp. Do tác động của các yếu tố kinh tế vĩ mô đến hoạt động của doanh nghiệp rất nhanh và mạnh nên việc phân tích môi trường vĩ mô của nền kinh tế nhằm mục đích dự phòng mức độ tác động của yếu tố rủi ro đến chiến lược phát triển và đảm bảo vận hành mô hình kinh doanh của Công ty là rất cần thiết.

#### 1.1. Tốc độ tăng trưởng kinh tế

Theo số liệu của Tổng cục Thống kê, tình hình kinh tế xã hội năm 2019 có nhiều chuyển biến tích cực. Việt Nam đạt tăng trưởng kinh tế ở mức 7,02% so với năm 2018 và vượt với mục tiêu đề ra. Trong mức tăng trưởng 7,02% của toàn nền kinh tế, khu vực nông lâm nghiệp và thủy sản tăng 2,01% đóng góp 4,6% vào mức tăng trưởng chung. Khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 11,29% đóng góp 34,49% và khu vực dịch vụ tăng 9,12%, đóng góp 41,64% mức tăng trưởng chung.

**Biểu đồ 1: Tốc độ tăng trưởng kinh tế giai đoạn 2008 -2019**



(Nguồn: Tổng cục Thống kê)

Về triển vọng kinh tế vĩ mô Việt Nam năm 2020, Ngân hàng Thế giới dự báo Việt Nam có triển vọng tăng trưởng tích cực trung hạn, tăng trưởng GDP năm 2020 dự kiến đạt mức 6,8%. Tuy nhiên, do ảnh hưởng của dịch bệnh đối với phát triển kinh tế xã hội hai kịch bản tăng trưởng kinh tế Việt Nam năm 2020 được bộ Kế hoạch và Đầu tư dự báo tương ứng giả thiết dịch Covid-19 được khống chế trong quý I/2020 và quý II/2020 lần lượt là 6,25% hoặc 5,96%. Đây là mục tiêu vừa phải và khá thận trọng sau khi đạt được mức tăng trưởng 7,02% năm 2019. Bên cạnh những chuyển biến tích cực, nền kinh tế vẫn chứa đựng nhiều thách thức khi ổn định nền kinh tế chưa thực sự bền vững, phục hồi không đồng đều và tăng trưởng chủ yếu dựa vào khu vực có vốn đầu tư nước ngoài FDI. Chính vì thế, Chính phủ cần ưu tiên chuyển đổi cơ cấu, tiếp tục cải cách nhằm nâng cao ổn định cho hệ thống ngân hàng và xây dựng các thị trường vốn sâu hơn,

cải thiện hiệu suất của khu vực DNNN và tạo thuận lợi cho kinh tế tư nhân năng động hơn và năng suất hơn.

Tốc độ tăng trưởng kinh tế là yếu tố vĩ mô quan trọng có ảnh hưởng lớn đến chu kỳ phát triển của ngành xây dựng và ngành sản xuất gỗ ván ép. Do đó trước bất kỳ những biến động của nền kinh tế, Công ty luôn xem xét một cách thận trọng trong việc xây dựng chiến lược phát triển trên cơ sở tận dụng lợi ích từ các chính sách ban hành, nhằm đảm bảo mục tiêu doanh thu và lợi nhuận Công ty đề ra. Thông qua đó, Công ty quản trị rủi ro để hạn chế việc đưa ra chiến lược, chính sách không phù hợp cũng như giảm thiểu thiệt hại nếu có. Chính vì thế, hoạt động kinh doanh của Công ty những năm qua luôn bám sát nhu cầu thị trường và phù hợp với năng lực tài chính của Công ty.

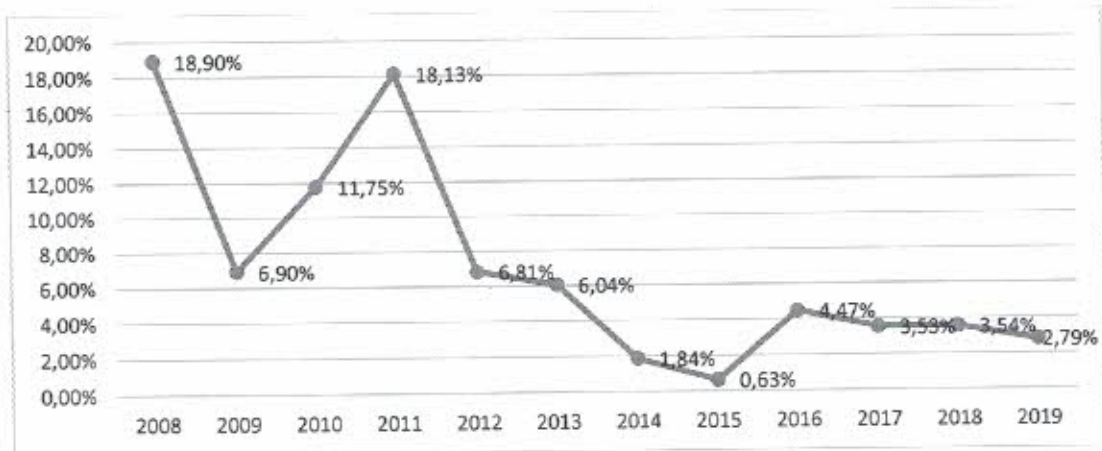
## **1.2. Lạm phát**

Lạm phát là yếu tố vĩ mô có thể tác động đến mọi chủ thể trong nền kinh tế, ảnh hưởng không nhỏ đến nền kinh tế nói chung và Công ty nói riêng. Lạm phát tăng cao sẽ khiến giá nguyên vật liệu đầu vào và đầu ra biến động không ngừng, ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh và hoạt động tài chính của doanh nghiệp. Ngược lại, lạm phát quá thấp kéo dài cộng thêm sự thâm hụt ngân sách liên tiếp có thể làm cho nền kinh tế phục hồi chậm, thậm chí dễ dẫn đến trì trệ, tiêu thụ sản phẩm gặp khó khăn rất dễ dẫn suy thoái kinh tế.

Lạm phát trong năm 2019 được kiểm soát và nằm trong giới hạn mục tiêu mà Quốc hội đề ra. Chỉ số giá tiêu dùng bình quân (CPI) 2019 tăng 2,79% so với năm 2018, dưới mục tiêu Quốc hội đề ra. CPI tháng 12/2019 tăng 1,4% so với tháng 12/2018. Đây là mức tăng thấp nhất trong vòng 3 năm qua. Và điều đó có nghĩa, Chính phủ Việt Nam đã tiếp tục có một năm thành công khi ổn định được kinh tế vĩ mô, kiểm soát lạm phát còn dưới cả mục tiêu Quốc hội đề ra (khoảng 4%).

Bước sang năm 2020, nhiều chuyên gia nhận định mục tiêu giữ lạm phát ở mức trung bình dưới 3% là hoàn toàn khả thi. Tuy nhiên, để kiểm soát chỉ số lạm phát thành công, Chính phủ cần triển khai đồng bộ các giải pháp điều tiết ngay từ đầu năm gắn với tiếp tục tái cơ cấu nền kinh tế, đổi mới mô hình tăng trưởng, nâng cao năng lực cạnh tranh, ổn định kinh tế vĩ mô

### **Biểu đồ 2: Lạm phát Việt Nam giai đoạn 2008 – 2019**



(Nguồn: Tổng cục Thống kê)

Để giảm thiểu rủi ro lạm phát đối với hoạt động của Công ty, Ban lãnh đạo Công ty thường xuyên cập nhật, tìm kiếm các nguồn cung ổn định, chủ động dự báo sớm thời điểm phát sinh nhu cầu nguyên vật liệu, tăng cường công tác kiểm soát định mức chi phí và quản lý biến động giá cả đầu vào, đồng thời điều chỉnh giá bán sản phẩm phù hợp với tình hình thị trường và có tính cạnh tranh.

### 1.3. Lãi suất

Bên cạnh lạm phát, lãi suất có ý nghĩa quan trọng tác động đến tăng trưởng kinh tế mà Công ty phải luôn theo dõi và cập nhật thường xuyên để hoạch định chiến lược đầu tư phù hợp. Đa số doanh nghiệp đều sử dụng vốn vay từ ngân hàng để bổ sung cho hoạt động kinh doanh. Lãi suất cho vay hình thành nên chi phí vốn và là chi phí đầu vào của quá trình sản xuất kinh doanh nên ảnh hưởng trực tiếp đến hiệu quả hoạt động của doanh nghiệp.

Trong năm 2019, mặt bằng lãi suất, cả lãi suất huy động và lãi suất cho vay nhìn chung giữ ở mức ổn định so với năm 2018 và vẫn duy trì ở mức trung bình. Mặt bằng lãi suất cho vay phổ biến của các lĩnh vực ưu tiên ở mức 6% - 9%/năm đối với ngắn hạn, 9% - 11%/năm đối với trung và dài hạn.

Lãi suất năm 2020 được dự báo sẽ tiếp tục duy trì ở mức thấp theo như chủ trương của Ngân hàng Nhà nước (NHNN), qua đó hỗ trợ tích cực cho các hoạt động sản xuất kinh doanh nhưng vẫn đảm bảo ổn định hoạt động của các thị trường tiền tệ, ngoại hối. Ngân hàng Nhà nước đã duy trì ổn định mức lãi suất điều hành và trần lãi suất huy động bằng VND, kết hợp với chính sách điều chỉnh giảm trần lãi suất huy động USD, đảm bảo duy trì khoảng chênh lệch hợp lý giữa lãi suất VND và lãi suất USD.

Hiện nay hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp ngoài việc dựa trên nguồn vốn tự có, Công ty còn sử dụng nguồn vốn vay từ ngân hàng để mở rộng quy mô hoạt động. Theo báo cáo tài chính hợp nhất năm 2019 đã kiểm toán thì tại thời điểm 31/12/2019 Công ty đang nợ các tổ chức tín dụng 90,1 tỷ đồng. Do đó biến động về lãi suất sẽ tác động trực tiếp lên kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong các năm tiếp theo. Để hạn chế tác động rủi ro lãi

suất, trong thời gian tới Công ty sẽ cơ cấu lại các khoản nợ của các tổ chức tín dụng và nâng cao năng lực tài chính bằng nguồn vốn chủ sở hữu thông qua việc phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ.

## **2. Rủi ro về luật pháp**

Rủi ro về pháp luật là rủi ro phát sinh từ việc không áp dụng kịp thời, không phù hợp các văn bản pháp luật trong quá trình triển khai hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp. Công ty có hai lĩnh vực hoạt động chính là sản xuất gỗ ván ép và thi công công trình xây dựng nên ngoài sự chi phối của Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán Công ty còn phải chịu sự điều chỉnh của các Luật chuyên ngành như Luật Xây dựng, Luật Bảo vệ môi trường, Luật Lâm nghiệp, Bộ Luật Lao động, Luật Bảo hiểm..... Hiện nay hệ thống pháp luật vẫn chưa hoàn chỉnh và đang hoàn thiện, do đó bất kỳ sự thay đổi về mặt chính sách nào xảy ra sẽ ảnh hưởng ít nhiều đến hoạt động quản trị, sản xuất kinh doanh của Công ty.

Chính vì vậy, để hạn chế rủi ro pháp luật, Công ty cử bộ phận có trách nhiệm cập nhật những thay đổi các văn bản luật liên quan đến hoạt động của Công ty, từ đó đưa ra những ý kiến và khuyến nghị cho các quyết định của Ban Lãnh đạo, đồng thời tiến hành triển khai tập huấn, phổ biến kiến thức pháp luật cho cán bộ công nhân viên.

## **3. Rủi ro đặc thù**

### **3.1. Rủi ro về nguyên liệu**

Trong lĩnh vực xây dựng, nguyên liệu đầu vào là vật liệu xây dựng như xi măng, sắt, thép... ảnh hưởng khá lớn tới chất lượng của các công trình. Cùng với sự phát triển của thị trường xây dựng thì giá các nguyên liệu xây dựng cũng tăng mạnh và biến đổi không ngừng. Do đó để đảm bảo ổn định hoạt động thi công và thời gian thi công dự án, Công ty luôn phải có những dự báo và phương án dự phòng cho việc biến động giá nguyên vật liệu để có sự chuẩn bị tốt nhất trước các thay đổi của thị trường.

Trong lĩnh vực sản xuất ván ép, gỗ nguyên liệu và keo là 2 thành phần chính cấu tạo nên sản phẩm ván ép. Hiện nay, hiệu quả kinh tế của việc trồng gỗ nguyên liệu như keo, bạch đàn, cao su... so với các cây lương thực ngắn ngày khác khá rõ rệt, điều này giúp nguồn nguyên liệu cho sản xuất gỗ ép luôn ổn định. Tuy nhiên, để tránh việc biến động thiếu hụt nguyên liệu làm ảnh hưởng trực tiếp tới quá trình sản xuất ván ép nên Công ty luôn phải chủ động và dự báo trước các thay đổi liên quan tới nguyên liệu sản xuất cùng với đó việc thu mua với mức giá hợp lý cũng như đảm bảo quyền lợi của nhà cung cấp cũng giúp cho Công ty ổn định được nguồn cung nguyên liệu.

### **3.2. Rủi ro thị trường**

Hai lĩnh vực mang lại doanh thu và lợi nhuận cho Công ty là xây dựng và sản xuất ván ép, chính vì vậy rủi ro về thị trường về hai sản phẩm này ảnh hưởng lớn tới hoạt động của Công ty. Thị trường xây dựng những năm trở lại đây đang bước vào thời kỳ sôi động, tuy nhiên để có



được các dự án lớn với gói thầu tốt đòi hỏi Công ty phải nghiên cứu, đánh giá hiệu quả của từng dự án, đồng thời nâng cao năng lực thi công. Về sản phẩm ván ép, hiện nay vẫn được coi là không đủ cầu tuy nhiên để đảm bảo thị trường tiêu thụ với giá tốt và ổn định vẫn đòi hỏi Công ty phải có chiến lược đa dạng hóa thị trường, đổi mới phương thức phân phối cũng như nâng cao chất lượng sản phẩm.

### **3.3. Rủi ro về cạnh tranh**

Tuy thị trường xây dựng và sản xuất ván ép còn khá rộng mở nhưng Công ty cũng phải đối mặt với sự cạnh tranh với các doanh nghiệp cùng ngành để có thị trường tiêu thụ tốt. Cùng với đó việc đảm bảo về chất lượng cũng như trách nhiệm đối với sản phẩm làm ra của Công ty được các đối tác đánh giá rất cao. Việc tạo dựng được các mối quan hệ thân thiết với khách hàng và nhà cung cấp đã giúp cho Công ty xây dựng các chính sách bán hàng với giá cả hợp lý, thích hợp với nhiều đối tượng khách hàng cùng với các dịch vụ sau bán hàng là một trong những lợi thế tăng khả năng cạnh tranh trên thị trường.

### **3.4. Rủi ro nợ đọng trong lĩnh vực xây dựng**

Nợ đọng trong lĩnh vực xây dựng tác động trực tiếp, ảnh hưởng xấu đến quá trình luân chuyển và sử dụng vốn của doanh nghiệp. Trong thực tế, nhiều doanh nghiệp bị phá sản với nguyên nhân bị nợ đọng, nhất là nợ từ nguồn vốn đầu tư nhà nước. Không tiếp cận được nguồn vốn ngân hàng bởi dính nợ xấu, nợ quá hạn cho các kỳ kinh doanh tiếp theo, nhiều doanh nghiệp rơi vào tình trạng khốn đốn, khó khăn chồng chất khó khăn.

Xác định được các rủi ro này, trước khi ký kết các dự án xây dựng Công ty luôn tìm hiểu, đánh giá kỹ năng lực tài chính của chủ đầu tư và xác định uy tín của chủ đầu tư, việc triển khai thanh quyết toán thường được thực hiện theo các hạng mục trong công trình cũng tránh được các rủi ro nợ đọng trong xây dựng.

## **4. Rủi ro của đợt chào bán, của dự án sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán**

### **4.1. Rủi ro của đợt chào bán**

Hiện nay giá trị trường cổ phiếu của Công ty đang giao dịch trong mức giá khoảng 5.000 → 7.000 đồng/cổ phiếu trong khi giá chào bán là 10.000 đồng/cổ phần. Với mức chênh lệch giữa giá thực tế đang giao dịch và giá chào bán, có thể xảy ra trường hợp không chào bán hết số cổ phần dự kiến phát hành. Trong trường hợp đợt chào bán ra công chúng không huy động đủ số vốn cần thiết, Công ty sẽ sử dụng nguồn vốn tự có và huy động nguồn vốn khác để đầu tư xây dựng nhà máy và mua sắm máy móc thiết bị cho nhà máy ván ép công nghiệp tại Khu công nghiệp Bắc Đồng Hới, Quảng Bình.

Tuy nhiên, với lợi thế và tiềm năng phát triển của Công ty cùng với quyết tâm chào bán thành công đợt phát hành lần này, Hội đồng quản trị Công ty tin rằng toàn bộ số lượng cổ phiếu chào bán đợt này sẽ được phân phối hết.

### **4.2. Rủi ro của việc sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán.**

Toàn bộ số tiền thu được từ đợt chào bán sẽ được sử dụng để đầu tư xây dựng nhà máy ván ép và đầu tư mua sắm thiết bị trong nhà máy ván ép công nghiệp tại Khu công nghiệp Bắc Đồng Hới, Quảng Bình. Nhìn chung kế hoạch sử dụng vốn của Công ty từ đợt chào bán hoàn toàn phù hợp với chiến lược phát triển trung và dài hạn là tập trung mở rộng quy mô và phát triển sâu mảng sản xuất gỗ ván ép. Với năng lực và uy tín của mình cũng như thị trường gỗ ván ép còn nhiều dư địa tăng trưởng, Công ty tin tưởng sẽ sử dụng hiệu quả số tiền thu được từ đợt phát hành.

### **5. Rủi ro pha loãng cổ phiếu**

Sau khi phát hành thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu và phát hành riêng lẻ cổ phiếu cho nhà đầu tư xác định, tổng số lượng cổ phiếu đang lưu hành của Công ty sẽ tăng hơn 2,03 lần so với hiện tại. Điều này sẽ dẫn tới rủi ro pha loãng cổ phiếu, cụ thể là giá cổ phiếu và thu nhập trên mỗi cổ phần sẽ giảm sút. Nguyên nhân dẫn đến hiện tượng này là do số lượng cổ phiếu tăng lên trong khi doanh thu, lợi nhuận của Công ty có thể chưa tăng tương ứng. Tỷ suất lợi nhuận sau khi phát hành cổ phiếu nhiều khả năng sụt giảm so với trước khi phát hành. Nhà đầu tư cần lưu ý đến rủi ro này, cụ thể như sau:

#### **5.1. Rủi ro pha loãng cổ phiếu Công ty sau khi chào bán cho cổ đông hiện hữu**

Giá giao dịch của cổ phiếu TLD sẽ được điều chỉnh kỹ thuật giảm theo tỷ lệ phát hành và giá phát hành tại thời điểm chốt danh sách cổ đông thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành thêm. Tại ngày giao dịch không hưởng quyền, giá tham chiếu của cổ phiếu TLD sẽ được điều chỉnh theo công thức sau:

$$\text{Giá tham chiếu (điều chỉnh)} = \frac{P_{t-1} + (I \times P)}{1+I}$$

Trong đó:

- P<sub>t-1</sub>: Giá chứng khoán phiên trước phiên giao dịch không hưởng quyền.
- P: Giá cổ phiếu chào bán cho Cổ đông hiện hữu (10.000 đồng/ cổ phiếu)
- I: tỷ lệ vốn tăng từ việc phát hành thêm cho Cổ đông hiện hữu

#### **5.2. Rủi ro pha loãng thu nhập trên mỗi cổ phiếu (EPS) Công ty sau khi chào bán**

Nhà đầu tư nên lưu ý đến ảnh hưởng của việc phát hành thêm cổ phiếu mới lên thu nhập trên mỗi cổ phần của Công ty. Thu nhập trên mỗi cổ phần (EPS) điều chỉnh sau khi phát hành cổ phiếu được xác định theo công thức sau:

$$\text{EPS}_{\text{điều chỉnh}} = \frac{\text{Lợi nhuận sau thuế}}{\text{Số lượng cổ phiếu đang lưu hành bình quân trong kỳ}}$$

Trong đó:

- Lợi nhuận sau thuế được xác định bằng lợi nhuận sau thuế dự kiến của năm 2019;
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành bình quân trong kỳ: là bình quân trọng số theo số ngày.

Tổng số ngày trong kỳ là số ngày thực tế theo lịch, bao gồm cả ngày nghỉ và ngày lễ. Số lượng cổ phiếu lưu hành bình quân trong kỳ được tính theo công thức sau:

$$\text{Số lượng cổ phiếu lưu hành bình quân} = \frac{X*12 + Y*t}{12}$$

Trong đó:

- X: Số lượng cổ phiếu lưu hành trước khi phát hành
- Y: Số lượng cổ phiếu phát hành thêm
- T: Thời gian lưu hành thực tế trong năm của cổ phiếu phát hành thêm

Ví dụ: Thời gian lưu hành thực tế trong năm của cổ phiếu phát hành thêm (*giá định*) là: 6 tháng. Vậy số lượng cổ phiếu lưu hành bình quân trong kỳ là:

$$\begin{array}{l} \text{Số lượng cổ phiếu lưu} \\ \text{hành bình quân} \end{array} = \frac{18.719.788 * 12 + 19.359.894 * 6}{12} = \begin{array}{l} 28.399.735 \\ \text{(Cổ phiếu)} \end{array}$$

Lợi nhuận sau thuế năm 2020 của TLD (dự kiến) là:

So sánh EPS năm 2020 trong 2 trường hợp

Stt	Nội dung	Không phát hành	Phát hành
1	Lợi nhuận sau thuế (đồng)	25.500.000.000	25.500.000.000
2	Số lượng CP lưu hành bình quân	18.719.788	28.399.735
3	EPS	1.362	898

Sau khi chào bán EPS của Công ty sẽ giảm 34% so với trước khi chào bán

### 5.3. Rủi ro pha loãng về tỷ lệ nắm giữ và quyền biểu quyết

Tỷ lệ nắm giữ và quyền biểu quyết của cổ đông sẽ bị giảm một tỷ lệ tương ứng với tỷ lệ mà cổ đông từ chối quyền mua trong đợt chào bán này (so với thời điểm trước ngày chốt danh sách cổ đông thực hiện quyền mua cổ phiếu chào bán thêm mà cổ đông đang sở hữu).

### 6. Rủi ro khác

Các rủi ro bất khả kháng như động đất, thiên tai, bão lũ, hỏa hoạn, chiến tranh, dịch bệnh, khủng bố,... đều ít nhiều gây ảnh hưởng đến hoạt động của Công ty. Nếu xảy ra, những rủi ro này có thể gây thiệt hại đến con người cũng như tài sản của Công ty, tác động trực tiếp hoặc gián tiếp tới kết quả hoạt động kinh doanh của công ty.

**II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO  
BẠCH****1. Tổ chức phát hành**

Ông: Nguyễn An Ngọc	Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị
Ông: Nguyễn An Quân	Chức vụ: Tổng Giám đốc
Bà: Trần Thị Nga	Chức vụ: Kế toán trưởng
Bà: Lê Thị Huyền Thanh	Chức vụ: Trưởng Ban Kiểm soát

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản cáo bạch này là chính xác, trung thực và cam kết chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của những thông tin và số liệu này.

**2. Tổ chức tư vấn**

Công ty TNHH Chứng khoán ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Hồ Chí Minh.

Đại diện tổ chức tư vấn: Ông Trần Quốc Việt Chức vụ: Giám đốc Chi nhánh

*(Theo giấy ủy quyền số 01/2020/UQ-VCBS-KSNB ngày 02/01/2020 của Giám đốc Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam)*

Bản cáo bạch này là một phần của hồ sơ đăng ký chào bán do Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Hồ Chí Minh tham gia lập trên cơ sở hợp đồng tư vấn với Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long. Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trong Bản cáo bạch này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên các thông tin và số liệu do Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long cung cấp.

### **III. CÁC KHÁI NIỆM**

**Trong Bản cáo bạch này, các từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:**

- **Bản cáo bạch** : Bản cáo bạch của Công ty về tình hình tài chính, hoạt động kinh doanh nhằm cung cấp thông tin cho công chúng đầu tư đánh giá và đưa ra các quyết định về đầu tư chứng khoán.
- **Điều lệ** : Điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô Thị Thăng Long đã được Đại hội đồng cổ đông của Công ty thông qua.
- **Vốn điều lệ** : Tổng số vốn do tất cả các cổ đông góp và được ghi vào Điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô Thị Thăng Long.
- **Cổ phiếu** : Chứng chỉ do Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô Thị Thăng Long phát hành xác nhận quyền sở hữu của một hoặc một số cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long.
- **Tổ chức chào bán** : Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long.
- **Tổ chức kiểm toán** : Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam.

Ngoài ra, các thuật ngữ khác sẽ được hiểu như quy định trong Luật Chứng khoán năm 2006, Luật Chứng khoán sửa đổi năm 2010, Luật Doanh nghiệp năm 2014 và các văn bản hướng dẫn luật khác có liên quan.

**Các từ hoặc nhóm từ viết tắt trong Bản cáo bạch này có ý nghĩa như sau:**

- **Công ty/TLD** : Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô Thị Thăng Long
- **CTCP** : Công ty cổ phần
- **VDL** : Vốn điều lệ
- **CP** : Cổ phần
- **ĐHĐCĐ** : Đại hội đồng cổ đông
- **BTGD** : Ban Tổng Giám đốc
- **BKS** : Ban Kiểm soát
- **HDQT** : Hội đồng quản trị
- **TGD** : Tổng Giám đốc
- **CBCNV** : Cán bộ công nhân viên
- **CMND** : Chứng minh nhân dân
- **ĐKKD** : Đăng ký kinh doanh
- **BCTC** : Báo cáo tài chính

- Thuế GTGT : Thuế giá trị gia tăng
- Thuế TNDN : Thuế thu nhập doanh nghiệp
- TSCĐ : Tài sản cố định
- VND : Việt Nam đồng
- TTCK : Thị trường chứng khoán
- UBCKNN : Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- VSD : Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam

**IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH****1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển****1.1. Giới thiệu chung về tổ chức phát hành**

- Tên đầy đủ : CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THĂNG LONG
- Tên tiếng Anh : THANG LONG URBAN DEVELOPMENT AND CONSTRUCTION INVESTMENT JOIN STOCK COMPANY
- Tên viết tắt : THANG LONG DECO., JSC
- Logo của Công ty :



- Vốn điều lệ : 187.197.880.000 đồng.
- Địa chỉ trụ sở chính : Thôn Trung, xã Liên Trung, huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội
- Điện thoại : 024 3363 1063
- Fax : 024 3373 3333
- Website : <http://thanglongdeco.com/>
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0500383583 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 27/05/2009 và Giấy chứng nhận thay đổi lần thứ 7 ngày 07/11/2018.
- Ngành nghề kinh doanh chính:
  - 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;
  - 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 luồng 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;
- Dịch vụ trang trí nội, ngoại thất;
- Nhập khẩu gỗ, chế biến nông sản, lâm sản;
- 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.

## **1.2. Quá trình hình thành, phát triển**

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long tiền thân là Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Ngọc Hà thành lập tháng 05/2009 với vốn điều lệ là 11 tỷ đồng ngành nghề chính là sản xuất, chế biến và kinh doanh các sản phẩm đồ gỗ xây dựng, trang trí nội ngoại thất, xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, đầu tư xây dựng hạ tầng các cụm công nghiệp làng nghề. Ngày 09/12/2010 Công ty chính thức được đổi tên thành Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long.

Trong những năm gần đây cùng với sự đổi mới, phát triển không ngừng của đất nước Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long đã có những bước phát triển vượt bậc vượt bậc. Nhiều công trình lớn tại các quận huyện của thành phố Hà Nội và các tỉnh lân cận được công ty thi công xây dựng đảm bảo chất lượng.

Những năm trở lại đây, nắm bắt được nhu cầu của thị trường Công ty đã không ngừng đầu tư, mua sắm các trang thiết bị, dây chuyền sản xuất các loại ván ép phủ keo đồ, ván ép phủ phim chất lượng cao đáp ứng nhu cầu cho các công trình xây dựng trong và ngoài nước. Công ty luôn tự tin mang lại cho khách hàng các chủng loại ván ép gỗ phủ phim, ván ép tre phủ phim, ván ép phủ keo đồ được sản xuất từ bàn tay của những cán bộ công nhân viên kỹ thuật dày dặn kinh nghiệm kết hợp máy móc thiết bị hiện đại. Toàn công ty có 05 nhà máy với tổng diện tích trên 17.000m<sup>2</sup> trong đó Công ty mẹ có 2 nhà máy và 2 Công ty con sở hữu 3 nhà máy, Công ty luôn chủ động đáp ứng nhanh, kịp tiến độ cho khách hàng vì luôn chủ động nguồn hàng dự trữ có sẵn

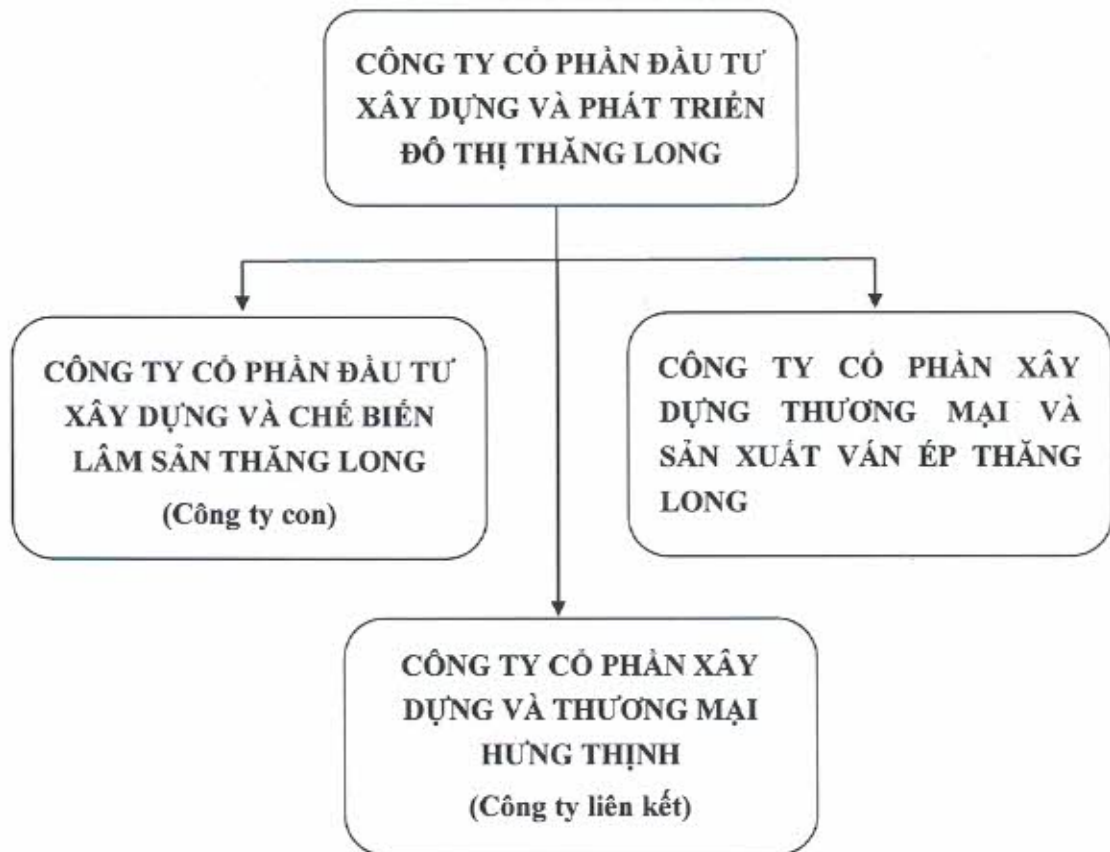


trong kho. Sản phẩm của Công ty đã cung cấp cho rất nhiều công trình lớn trong nhờ sự tin tưởng của nhiều bạn hàng lâu năm cùng với uy tín của nhà sản xuất, chất lượng tốt và giá thành hợp lý cho các bạn hàng. Công ty luôn quán triệt một cách sâu sắc rằng chỉ có thể phát triển lớn mạnh và hoàn thành sứ mệnh của mình bằng cách đáp ứng tốt nhất các yêu cầu của khách hàng với độ chuyên nghiệp cao dựa trên việc liên tục duy trì nâng cao chất lượng sản phẩm và dịch vụ sau bán hàng

Ngày 07/12/2017 toàn bộ cổ phiếu của Công ty chính thức niêm yết cổ phiếu trên Sở Giao dịch chứng khoán TP. Hồ Chí Minh theo Quyết định số 435/QĐ-SGDHCM ngày 29/11/2017 đánh dấu một bước phát triển vượt bậc của Công ty.

## 2. Cơ cấu tổ chức công ty

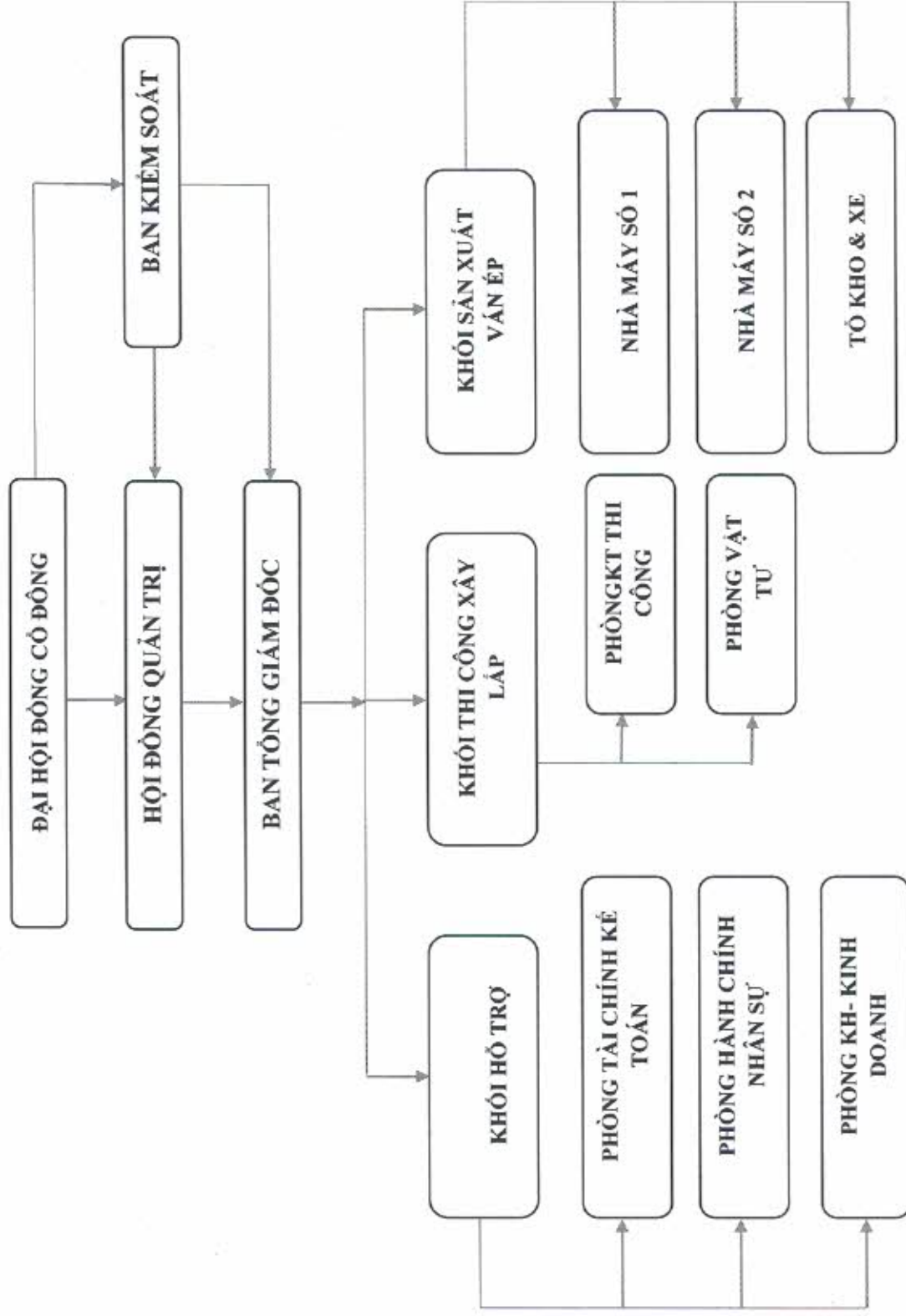
Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô Thị Thăng Long đặt trụ sở chính tại Thôn Trung, xã Liên Trung, huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội và các Công ty con, công ty liên kết.



## 3. Cơ cấu bộ máy quản lý của công ty (Trang tiếp)



Sơ đồ 1: Cơ cấu bộ máy quản lý TLD



Hiện tại, Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô Thị Thăng Long được tổ chức quản lý và điều hành theo mô hình quản trị công ty cổ phần có Ban kiểm soát, tuân thủ theo các quy định của pháp luật hiện hành. Sơ đồ tổ chức quản lý Công ty được xây dựng dựa trên chức năng, nhiệm vụ các bộ phận đảm bảo liên kết chặt chẽ, vận hành linh hoạt và phù hợp với lĩnh vực hoạt động.

### **3.1. Đại hội đồng cổ đông**

Đại hội đồng cổ đông là cơ quan quyết định cao nhất của Công ty và có quyền quyết định thông qua những vấn đề được Pháp luật và Điều lệ Công ty quy định. Cụ thể:

- Thông qua định hướng phát triển của Công ty;
- Quyết định loại cổ phần và số lượng cổ phần được quyền chào bán của từng loại;
- Quyết định mức chi trả cổ tức hàng năm của từng loại cổ phần;
- Bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban Kiểm soát;
- Quyết định đầu tư hoặc bán số tài sản có giá trị bằng hoặc lớn hơn 35% tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công ty;
- Quyết định việc tăng, giảm vốn điều lệ của Công ty;
- Quyết định sửa đổi, bổ sung Điều lệ công ty, trừ trường hợp điều chỉnh vốn điều lệ do bán thêm cổ phần mới trong phạm vi số lượng cổ phần được quyền chào bán theo quy định tại Điều lệ;
- Quyết định mua lại trên 10% tổng số cổ phần phổ thông đã bán;
- Thông qua báo cáo tài chính hàng năm;
- Xem xét và xử lý các vi phạm của Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát gây thiệt hại cho Công ty và cổ đông của Công ty;
- Quyết định tổ chức lại và giải thể Công ty;
- Các quyền và nhiệm vụ khác do Công ty tự quy định phù hợp với pháp luật hiện hành.

### **3.2. Ban Kiểm soát**

Ban Kiểm soát do Đại hội đồng cổ đông bầu ra, thực hiện giám sát Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc trong việc quản lý và điều hành Công ty; chịu trách nhiệm trước pháp luật, Đại hội đồng cổ đông về việc thực hiện các nhiệm vụ của mình. Nhiệm kỳ của thành viên Ban Kiểm soát là 05 năm. Thành viên Ban Kiểm soát có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế. Ban Kiểm soát có quyền và nhiệm vụ sau:

- Kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp, tính trung thực và mức độ cần trọng trong quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh, trong tổ chức công tác kế toán, thống kê và lập báo cáo tài chính;
- Thẩm định báo cáo tình hình hoạt động kinh doanh, báo cáo tài chính hàng năm và sáu

tháng của Công ty, báo cáo đánh giá công tác quản lý của Hội đồng quản trị; trình báo cáo thẩm định báo cáo tài chính, báo cáo tình hình hoạt động kinh doanh hàng năm và báo cáo đánh giá công tác quản lý của Hội đồng quản trị lên Đại hội đồng cổ đông tại cuộc họp thường niên;

- Xem xét sổ kế toán và các tài liệu khác của Công ty, các công việc quản lý, điều hành hoạt động của Công ty bất cứ khi nào xét thấy cần thiết hoặc theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông hoặc theo yêu cầu của cổ đông hoặc nhóm cổ đông quy định;
- Kiến nghị Hội đồng quản trị hoặc Đại hội đồng cổ đông các giải pháp sửa đổi, bổ sung, cơ cấu tổ chức quản lý, điều hành công việc kinh doanh của Công ty;
- Nhiệm vụ khác do Công ty tự quy định phù hợp với pháp luật hiện hành.

### **3.3. Hội đồng quản trị**

Hội đồng quản trị là cơ quan quản lý của Công ty, có toàn quyền nhân danh công ty để quyết định và thực hiện các quyền và lợi ích hợp pháp của công ty không thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông. Hội đồng quản trị có nhiệm vụ:

- Quyết định chiến lược, kế hoạch phát triển trung hạn và kế hoạch kinh doanh hàng năm của Công ty;
- Kiến nghị loại cổ phần và tổng số cổ phần được quyền chào bán của từng loại;
- Quyết định chào bán cổ phần mới trong phạm vi số cổ phần được quyền chào bán của từng loại; quyết định huy động thêm vốn theo hình thức khác;
- Quyết định giá chào bán cổ phần và trái phiếu của Công ty;
- Quyết định mua lại không quá mười phần trăm (10%) tổng số cổ phần đã phát hành của từng loại trong mỗi mười hai (12) tháng; quyết định phương án chào bán, chia thưởng cổ phiếu quỹ theo những cách thức phù hợp với quy định của pháp luật;
- Quyết định phương án đầu tư và dự án đầu tư trong thẩm quyền và giới hạn theo quy định của Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán và Điều lệ công ty;
- Quyết định giải pháp phát triển thị trường, tiếp thị và công nghệ; thông qua hợp đồng mua, bán, cho vay và hợp đồng khác có giá trị bằng hoặc lớn hơn 35% tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công ty, trừ hợp đồng, giao dịch của Công ty với người có liên quan;
- Bổ nhiệm, miễn nhiệm, cách chức, ký hợp đồng, chấm dứt hợp đồng đối với Tổng Giám đốc và người quản lý của Công ty thuộc thẩm quyền của Hội đồng quản trị, quyết định mức lương và lợi ích khác của các cán bộ quản lý đó; cử người đại diện theo ủy quyền thực hiện quyền sở hữu cổ phần hoặc phần vốn góp ở công ty khác, quyết định mức thù lao và lợi ích khác của những người đại diện theo ủy quyền;
- Giám sát, chỉ đạo Tổng Giám đốc và người quản lý của Công ty trong điều hành công việc kinh doanh hàng ngày;

- Quyết định cơ cấu tổ chức, quy chế quản lý nội bộ, quyết định thành lập công ty con, chi nhánh, phòng giao dịch, văn phòng đại diện và góp vốn, mua cổ phần doanh nghiệp khác trong giới hạn quy định của pháp luật và Điều lệ công ty;
- Duyệt chương trình, nội dung tài liệu phục vụ họp Đại hội đồng cổ đông, triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông hoặc lấy ý kiến đề Đại hội đồng cổ đông thông qua quyết định;
- Trình báo cáo quyết toán tài chính hàng năm, báo cáo hoạt động của Hội đồng quản trị lên Đại hội đồng cổ đông;
- Kiến nghị mức trả cổ tức, quyết định thời hạn và thủ tục trả cổ tức hoặc xử lý các khoản lỗ phát sinh trong quá trình kinh doanh;
- Kiến nghị việc tổ chức lại, giải thể hoặc yêu cầu phá sản Công ty;

Nhiệm kỳ của thành viên Hội đồng quản trị là 05 năm. Chủ tịch HĐQT do HĐQT bầu ra. Chủ tịch HĐQT là người đại diện theo pháp luật của Công ty.

### **3.4. Tổng Giám đốc**

Tổng Giám đốc do HĐQT thuê hoặc bổ nhiệm, chịu sự giám sát của Hội đồng quản trị và chịu trách nhiệm trước Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị và trước pháp luật về việc thực hiện các quyền và nhiệm vụ được giao. Bộ phận hỗ trợ Tổng Giám đốc gồm các Phó Tổng Giám đốc. Tổng giám đốc có các quyền và nhiệm vụ sau:

- Quyết định các vấn đề liên quan đến công việc kinh doanh hàng ngày của Công ty mà không cần phải có quyết định của Hội đồng quản trị;
- Tổ chức thực hiện các Nghị quyết của ĐHĐCĐ, HĐQT, kế hoạch kinh doanh năm, kế hoạch đầu tư của Công ty được phê duyệt bởi HĐQT và ĐHĐCĐ;
- Kiến nghị phương án cơ cấu tổ chức, kiến nghị hoặc ban hành quy chế quản lý nội bộ Công ty;
- Bổ nhiệm, miễn nhiệm, cách chức các chức danh quản lý trong Công ty, trừ các chức danh phải được Hội đồng quản trị phê duyệt;
- Ký kết hợp đồng nhân danh Công ty, trừ trường hợp các hợp đồng thuộc thẩm quyền của Hội đồng quản trị;
- Trình báo cáo quyết toán tài chính hàng năm lên Hội đồng quản trị;
- Kiến nghị phương án sử dụng lợi nhuận hoặc xử lý lỗ trong kinh doanh;
- Kiến nghị số lượng và các loại cán bộ quản lý mà Công ty cần thuê để HĐQT bổ nhiệm hoặc miễn nhiệm khi cần thiết nhằm áp dụng các hoạt động cũng như các cơ cấu quản lý tốt do HĐQT đề xuất và tư vấn để HĐQT quyết định mức lương, thù lao, các lợi ích và điều khoản khác trong hợp đồng lao động của cán bộ quản lý;
- Các quyền và nhiệm vụ khác theo Điều lệ công ty.

### **3.5. Khối Nghiệp vụ Hỗ trợ**

#### **❖ Phòng Tài chính – Kế toán**

Phòng Tài chính - Kế toán có các nhiệm vụ và chức năng sau:

- Thực hiện những công việc về nghiệp vụ chuyên môn tài chính kế toán theo đúng quy định của Nhà nước về chuẩn mực kế toán, nguyên tắc kế toán;
- Theo dõi, phản ánh sự vận động vốn kinh doanh của Công ty dưới mọi hình thái và cố vấn Ban lãnh đạo các vấn đề liên quan;
- Tham mưu cho Tổng Giám đốc về chế độ kế toán và những thay đổi của chế độ qua từng thời kỳ trong hoạt động kinh doanh;
- Cùng với các bộ phận khác tạo nên mạng lưới thông tin quản lý năng động, hiện hữu;
- Tham mưu cho Tổng Giám đốc Công ty về công tác Tài chính Kế toán; công tác quản lý, sử dụng vốn;
- Phân tích đánh giá, tài chính của các dự án, công trình trước khi lãnh đạo Công ty quyết định;
- Tham mưu cho lãnh đạo Công ty về nguồn vốn và giá dự toán làm cơ sở ký kết các hợp đồng với đối tác;
- Thu thập và xử lý thông tin có liên quan đến nghiệp vụ kinh tế tài chính phát sinh trong Công ty;
- Đảm bảo nguồn vốn cho các hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty;
- Thu hồi vốn nhanh chóng tránh tình trạng bị chủ đầu tư, khách hàng chiếm dụng vốn;
- Quản lý, theo dõi nguồn vốn của Công ty trong các liên doanh công trình;
- Giữ bí mật về số liệu kế toán, tài chính và bí mật kinh doanh của công ty;
- Tham mưu cho Tổng Giám đốc trong quá trình đề xuất các chế độ thi đua khen thưởng, kỷ luật và nâng bậc lương đối với cán bộ, nhân viên của Công ty;
- Thực hiện một số chức năng khác khi được Tổng Giám đốc giao

❖ **Phòng Hành chính – Nhân sự**

Phòng Hành chính tổ chức có các nhiệm vụ và chức năng sau:

- Thực hiện công tác hành chính, quản lý công văn, tài liệu đi đến, lưu giữ tài liệu;
- Lập kế hoạch mua sắm tài sản, trang thiết bị, công cụ lao động, văn phòng phẩm và các đồ dùng khác cho Công ty, theo dõi tình hình sử dụng cơ sở vật chất của Công ty;
- Tổ chức quản lý và sử dụng con dấu đúng quy định;
- Theo dõi, kiểm tra, giám sát, nghiệm thu công tác bảo trì, bảo dưỡng cơ sở vật chất.
- Quản lý xe ô tô, điều phối xe ô tô phục vụ lãnh đạo và công việc theo quy định;
- Quản lý nhân sự theo các nội quy, quy chế của Công ty;
- Thực hiện các chế độ cho người lao động theo quy định của Bộ Luật lao động và các quy định có liên quan;
- Xây dựng chiến lược phát triển nguồn nhân lực của toàn Công ty, ngân sách liên quan đến chi phí lao động (quỹ lương, chi phí đào tạo, chi phí đóng BHXH, BHYT, chi phí đồng phục,...).
- Xây dựng kế hoạch nhân sự hàng năm (định biên, cơ cấu chức danh, vị trí công việc, kế hoạch quy hoạch & bổ nhiệm hàng năm, kế hoạch luân chuyển, điều chuyển).

- Xây dựng quy chế tiền lương để Tổng Giám đốc trình Hội đồng quản trị phê duyệt.
- Xây dựng các quy trình, quy chế trong công tác tuyển dụng, đào tạo, bổ nhiệm, miễn nhiệm, cách chức, khen thưởng, kỷ luật, đánh giá đối với người lao động Công ty.
- Tổ chức và thực hiện các hoạt động nhân sự theo quy định: xếp lương, nâng bậc lương, tuyển dụng, đánh giá nhân sự, đánh giá thực hiện công việc, đào tạo, thanh toán lương, chế độ phúc lợi.
- Phối hợp với Công đoàn cơ sở xây dựng chương trình phúc lợi, khen thưởng hàng năm để xin ý kiến tại Hội nghị người lao động hàng năm.
- Quản lý hồ sơ, thông tin người lao động theo quy định hiện hành (hồ sơ nhân sự, thông tin trên phần mềm HRM)
- Thực hiện các công việc khác.

#### ❖ **Phòng Kế hoạch kinh doanh**

Phòng Kế hoạch kinh doanh là đơn vị thuộc bộ máy quản lý của Công ty, có chức năng tham mưu cho Ban Tổng Giám đốc về công tác xây dựng kế hoạch sản xuất kinh doanh, phối hợp hoạt động sản xuất kinh doanh, quản lý hợp đồng kinh tế, thanh quyết toán hợp đồng kinh tế, chăm sóc khách hàng, công tác marketing.....

Phòng Kế hoạch kinh doanh có chức năng và nhiệm vụ sau:

- Tổ chức xây dựng các kế hoạch kinh doanh và tham mưu, giúp việc Ban Tổng Giám đốc Công ty thực hiện việc điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh đồng thời tham mưu cho Hội đồng quản trị cũng như Ban Tổng Giám đốc định hướng phát triển trung và dài hạn của Công ty.
- Trên cơ sở kế hoạch kinh doanh đã được đại hội cổ đông thông qua sẽ lập kế hoạch kinh doanh tổng thể trong từng tháng, quý, từng năm để trình Ban Tổng Giám đốc xem xét phê duyệt.
- Tìm hiểu thông tin về nhu cầu thị trường, yêu cầu về chất lượng, giá cả, tìm kiếm khai thác thị trường và tiếp cận khách hàng mới.
- Thống kê và quản lý tình hình thực hiện các công việc sản xuất kinh doanh của Công ty.
- Phối hợp cùng các phòng nghiệp vụ kiểm tra theo dõi công tác liên quan đến việc thực hiện các hợp đồng kinh tế.
- Theo dõi quá trình thực hiện hợp đồng, phản ánh kịp thời các sự cố, xử lý hoặc đề xuất xử lý kịp thời các sự cố trong quá trình hợp đồng.
- Phụ trách công tác báo giá thương mại và lập ra văn bản báo giá.
- Triển khai các hoạt động hỗ trợ khách hàng, xử lý khiếu nại của khách hàng.
- Làm mới thương hiệu, xây dựng chiến lược marketing cho sản phẩm.

### 3.6. **Khởi thi công xây lắp**

#### ❖ **Phòng Kỹ thuật thi công**

Phòng Kỹ thuật thi công có chức năng và nhiệm vụ sau:



- Tổ chức thi công xây dựng và quản lý các Đội thi công trực thuộc. Quản lý thi công các công trình xây dựng, các Đội khoán và các Nhà thầu phụ.
- Xây dựng phương án quản lý Kho dụng cụ thiết bị thi công, vật tư vật liệu xây dựng tại công trường.
- Thực hiện nhật ký công trình, quản lý thi công, quản lý kho - vật tư thiết bị, bố trí và quản lý nhân lực thi công xây dựng.
- Lập kế hoạch tiến độ thi công, phương án tổ chức thi công và biện pháp an toàn lao động.
- Lập hồ sơ nghiệm thu, lập hồ sơ hoàn công, hồ sơ thanh toán - quyết toán công trình.
- Xây dựng nội qui công trường, nội qui an toàn lao động và phòng chống cháy nổ.
- Tổ chức thực hiện bảo vệ công trình, thực hiện nội quy công trường, nội quy an toàn lao động.
- Báo cáo thực hiện tiến độ thi công, báo cáo sự cố công trình, báo cáo thực hiện công việc xây dựng, công việc phát sinh (theo định kỳ hoặc bất thường).
- Đề xuất vật tư - vật liệu xây dựng - dụng cụ thiết bị máy thi công cho các công trình xây dựng.
- Nghiệm thu nội bộ, xác nhận khối lượng thực hiện hợp đồng của các đội thi công. Nghiệm thu khối lượng, chất lượng các đội thi công.

❖ **Phòng Vật tư**

Phòng Vật tư có chức năng và nhiệm vụ sau:

Trong công tác tổng hợp, đề xuất mua vật tư:

- Đề xuất, mua vật tư phục vụ công tác thi công xây lắp kịp thời theo tiến độ. Đảm bảo chất lượng vật tư theo hồ sơ thiết kế do ban điều hành thi công đề nghị được Ban Tổng Giám đốc phê duyệt.
- Đề xuất, mua sắm các thiết bị phụ tùng thay thế các loại xe cơ giới trong toàn công ty.
- Đảm bảo nguyên tắc về chứng từ khi mua vật tư theo quy định của công ty: có biên bản giao, nhận các vật tư, thiết bị cho các bộ phận sử dụng.
- Khi đề nghị mua vật tư của các đơn vị đã được Ban Tổng Giám đốc phê duyệt, phòng Vật tư phải triển khai ngay việc cung cấp không chậm hơn 02 ngày làm việc phải có vật tư. Hoặc khi không được Ban Tổng Giám đốc giải quyết cũng phải có thông tin phản hồi trở lại ngay để các đơn vị có nhu cầu mua vật tư nắm được tìm các biện pháp giải quyết.

Trong công tác quản lý vật tư thiết bị:

- Chịu trách nhiệm kiểm tra, theo dõi, đôn đốc và tham mưu giúp Ban Tổng Giám đốc về lĩnh vực quản lý, sử dụng phương tiện, máy móc, thiết bị, vật tư trong toàn công ty.
- Quản lý toàn bộ vật tư, hàng hoá luân chuyển qua công ty, thực hiện quy trình xuất nhập vật tư. Mở sổ sách, theo dõi, ghi chép, đảm bảo tính chính xác, hàng tuần tập hợp, cập nhật, phân loại, kiểm tra tính hợp pháp, hợp lệ của các chứng từ nhập xuất vật tư, hàng hoá cùng các hồ sơ đi kèm.

- Chủ trì trong việc lập kế hoạch vật tư, thiết bị phục vụ công tác vận hành và bảo trì trong toàn công ty.
- Kiểm tra, giám sát quản ký các đơn vị sử dụng các loại vật tư, thiết bị nêu trên để có biện pháp thu hồi khi sử dụng không đúng mục đích, gây lãng phí, thất thoát.
- Hàng tháng kiểm kê, đối chiếu số liệu tồn kho với thủ kho, bộ phận sản xuất và các bộ phận có liên quan.
- Kiểm tra việc mua bán, tình hình dự trữ vật tư, công cụ dụng cụ, giá vật tư theo giá thị trường, đề xuất xử lý số liệu vật tư chênh lệch, thừa thiếu, ứ đọng, kém phẩm chất và các nguyên liệu, vật tư có số lượng lớn bị tồn kho lâu ngày, ngăn ngừa sử dụng vật tư, công cụ dụng cụ sai quy định của công ty.

### **3.7. Khối sản xuất ván ép**

Khối sản xuất ván ép là đơn vị thuộc bộ máy quản lý của công ty, có chức năng sản xuất ván ép thành phẩm từ các nguyên liệu. Các nhà máy sản xuất ván ép thuộc Khối sản xuất ván ép có chức năng và nhiệm vụ sau:

- Tiếp nhận kế hoạch sản xuất, sắp xếp, phân bổ lịch sản xuất đảm bảo đúng giờ, kỹ thuật, chất lượng sản phẩm, năng suất.
  - Thông báo kế hoạch sản xuất và sắp xếp nhân sự.
  - Tổ chức điều phối sản xuất phù hợp với năng lực và yêu cầu.
  - Tổ chức bồi dưỡng huấn luyện để nâng cao trình độ, tay nghề cho CBCNV.
  - Thực hiện đầy đủ các quy định, thường xuyên kiểm tra về an toàn vệ sinh lao động, bảo hộ lao động, vệ sinh công nghiệp, vệ sinh môi trường tại các nhà máy
  - Báo cáo tình hình sản xuất, khối lượng sản xuất, vật tư tiêu hao hàng ngày cho Phòng kế toán tài chính và Ban Tổng Giám đốc
- ❖ **Tổ kho tại các nhà máy sản xuất ván ép**
- Tham mưu cho Tổng Giám đốc trong công tác tồn trữ, bảo quản máy móc, thiết bị;
  - Tổ chức thực hiện triển khai các kế hoạch xuất nhập hàng;
  - Quản lý hàng hóa về cả số lượng và chất lượng; Thống kê và báo cáo về tình hình hàng tồn kho của Công ty cho Tổng Giám đốc và các bộ phận liên quan;
  - Sắp xếp, bảo quản hàng hóa và kiểm soát các điều kiện bảo quản;
  - Đảm bảo trật tự, an toàn vệ sinh lao động và phòng chống cháy nổ tại nơi làm việc.
- ❖ **Đội xe**
- Phục vụ vận chuyển vật liệu, vật dụng, tài sản, ... theo yêu cầu của Công ty;
  - Quản lý các phương tiện vận tải, xe đưa đón CBNC của Công ty;
  - Theo dõi các phương tiện, thực hiện bảo dưỡng và sửa chữa, phát hiện kịp thời trục trặc,

hồng học để sửa chữa và thay thế, đảm bảo các phương tiện luôn hoạt động tốt;

- Xây dựng các tiêu chuẩn định mức khấu hao nhiên liệu, phụ tùng, ...; Thống kê và báo cáo với Ban Tổng Giám đốc;
- Đề xuất trang bị thêm các phương tiện mới, thanh lý các phương tiện cũ, hư.

#### 4. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của công ty, Danh sách cổ đông sáng lập và tỉ lệ cổ phần nắm giữ, cơ cấu cổ đông

##### 4.1. Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% vốn cổ phần của Công ty tại thời điểm 19/03/2019

Stt	Tên cổ đông	Số ĐKKD	Địa chỉ	Số cổ phần nắm giữ (cổ phần)	Tỷ lệ/VĐL (%)
1	Nguyễn An Ngọc	111324828	Thôn Trung, xã Liên Trung, huyện Đan Phượng, TP. Hà Nội	3.978.250	21,25
2	Nguyễn An Quân	111454569	Thôn Trung, xã Liên Trung, huyện Đan Phượng, TP. Hà Nội	1.479.000	7,90
<b>Tổng cộng</b>				<b>5.457.250</b>	<b>29,15</b>

(Nguồn: Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô Thị Thăng Long)

##### 4.2. Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ nắm giữ tại thời điểm 19/03/2019

Đến thời điểm hiện tại, toàn bộ số cổ phần của cổ đông sáng lập nắm giữ (nếu có) không còn bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của Luật Doanh nghiệp.

##### 4.3. Cơ cấu cổ đông Công ty tại thời điểm 19/03/2019

Stt	Cổ đông	Số lượng cổ đông (người)	Số cổ phần (cổ phần)	Tỷ lệ (%)
<b>I</b>	<b>Cổ đông trong nước</b>	<b>1.253</b>	<b>18.640.898</b>	<b>99,58</b>
-	Cá nhân	1.242	18.640.688	99,58
-	Tổ chức	11	210	-
<b>II</b>	<b>Cổ đông nước ngoài</b>	<b>11</b>	<b>78.890</b>	<b>0,42</b>
-	Cá nhân	11	78.890	0,42
-	Tổ chức	0	0	0
<b>Tổng cộng</b>		<b>1.264</b>	<b>18.719.788</b>	<b>100</b>

(Nguồn: Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô Thị Thăng Long)

#### 5. Danh sách những công ty mẹ và công ty con của Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô Thị Thăng Long

**5.1. Công ty mẹ của Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô Thị Thăng Long**

Không có

**5.2. Công ty con****❖ Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng và Chế biến Lâm sản Thăng Long**

- Địa chỉ : Thôn Hạ, xã Liên Trung, huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội.
- Vốn điều lệ : 32.000.000.000 đồng
- Giấy CNĐKKD số : 0103645754 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 16/03/2009, thay đổi lần thứ 3 ngày 05/01/2017.
- Tỷ lệ nắm giữ : 90,63 %
- Giá trị nắm giữ : 29.000.000.000 đồng theo mệnh giá
- Ngành nghề kinh doanh chính:
  - Chế biến các loại cây lâm sản;
  - Sản xuất gỗ ván bóc, ván cophia, sản xuất ván ép các loại....

**❖ Công ty cổ phần Xây dựng Thương mại và Sản xuất ván ép Thăng Long**

- Địa chỉ trụ sở : Thôn Hạ, xã Liên Trung, huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội.
- Chi nhánh phía Nam : Ấp Hưng Thịnh, Xã Lộc Thịnh, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước
- Vốn điều lệ : 70.000.000.000 đồng
- Giấy CNĐKKD số : 0107083714 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 05/11/2015, thay đổi lần thứ 1 ngày 30/11/2016.
- Tỷ lệ nắm giữ : 98,75 %
- Giá trị nắm giữ : 69.000.000.000 đồng theo mệnh giá
- Ngành nghề kinh doanh chính: Sản xuất và thương mại ván ép các loại....

**5.3. Công ty liên kết****❖ Công ty cổ phần Xây dựng Thương mại Hưng Thịnh**

- Địa chỉ trụ sở : Thôn Thụy Hội, xã Tân Hội, huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội..
- Vốn điều lệ : 20.000.000.000 đồng
- Giấy CNĐKKD số : 0500509733 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 10/08/2006, thay đổi lần thứ 5 ngày 13/12/2016.
- Tỷ lệ nắm giữ : 45 %
- Giá trị nắm giữ : 9.000.000.000 đồng theo mệnh giá

- Ngành nghề kinh doanh chính: Sản xuất các sản phẩm từ gỗ và các sản phẩm từ tre nứa ...



## 6. Giới thiệu quá trình tăng vốn điều lệ

Thời gian	Vốn điều lệ trước phát hành (Nghìn đồng)	Số vốn tăng thêm (Nghìn đồng)	Vốn điều lệ sau phát hành (Nghìn đồng)	Hình thức tăng vốn	Cơ sở pháp lý
27/05/2009	11.000.000			Góp vốn thành lập công ty	- Giấy CNDKKD số 0500383583 do Sở Kế hoạch & Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 27/05/2009 - Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 02/2009/NQ-ĐHĐCĐ ngày 15/06/2009 thông qua phương án phát hành cổ phần chào bán cho cổ đông hiện hữu.
Tháng 06/2009	11.000.000	29.000.000	40.000.000	Phát hành cho cổ đông hiện hữu Số lượng phát hành: 2.900.000 cổ phần Giá phát hành: 10.000 đồng/ cổ phần Số lượng nhà đầu tư mua cổ phiếu: 5 Hình thức góp vốn: Góp vốn bằng tiền	- Nghị quyết Hội đồng quản trị số 02/2009/NQ – HĐQT ngày 15/06/2009 về việc triển khai chào bán cho cổ đông hiện hữu. - Nghị quyết Hội đồng quản trị số 03/2009/NQ – HĐQT ngày 26/06/2009 về việc đăng ký mua và chuyển nhượng quyền mua của các cổ đông. - Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 03/2009/NQ-ĐHĐCĐ ngày 16/07/2009 thông qua kết quả phát hành cổ phần chào bán cho cổ đông hiện hữu. - Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103037857 đăng ký thay đổi lần thứ 1 ngày 30/07/2009

**BẢN CÁO BẠCH**

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



<p>Tháng 07/2010</p>	<p>40.000.000</p>	<p>55.000.000</p>	<p>95.000.000</p>	<p>Phát hành cho cổ đông hiện hữu Số lượng phát hành: 5.500.000 cổ phần Giá phát hành: 10.000 đồng/ cổ phần Số lượng nhà đầu tư mua cổ phiếu: 5 Hình thức góp vốn: Góp vốn bằng tiền</p>	<p>Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 02/2010/NQ-ĐHĐCĐ ngày 01/07/2010 thông qua phương án phát hành cổ phần chào bán cho cổ đông hiện hữu. Nghị quyết Hội đồng quản trị số 02/2010/NQ – HĐQT ngày 01/07/2010 về việc triển khai chào bán cho cổ đông hiện hữu. Nghị quyết Hội đồng quản trị số 03/2010/NQ – HĐQT ngày 05/07/2010 về việc thông qua danh sách cổ đông đăng ký mua và chuyển nhượng quyền mua. Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 03/2010/NQ-ĐHĐCĐ ngày 23/08/2010 thông qua kết quả phát hành cổ phần chào bán cho cổ đông hiện hữu. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0500383583 đăng ký thay đổi lần thứ 2 ngày 30/08/2010</p>
<p>Tháng 01/2017</p>	<p>95.000.000</p>	<p>8.500.000</p>	<p>180.000.000</p>	<p>Phát hành cho cổ đông hiện hữu Số lượng phát hành: 8.500.000 cổ phần Giá phát hành: 10.000 đồng/ cổ phần Số lượng nhà đầu tư mua cổ phiếu: 23 Hình thức góp vốn: Góp vốn</p>	<p>Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2017/NQ-ĐHĐCĐ ngày 02/01/2017 thông qua phương án phát hành cổ phần chào bán cho cổ đông hiện hữu; Nghị quyết Hội đồng quản trị số 01/2017/NQ – HĐQT ngày 02/01/2017 về việc triển khai chào bán cho cổ đông hiện hữu; Chứng thư thẩm định giá số 50A/2017/CTTD-</p>



				<p>bảng tiền, bằng tài sản và cổ phần.</p>	<p>Avalue/01 và 50B/2017/CTTĐ-Avalue/01 do Công ty Cổ phần Thẩm định giá Avalue Việt Nam phát hành xác định giá trị tài sản góp vốn của ông Nguyễn An Quân và Nguyễn An Dũng vào Công ty</p> <p>Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 02/2017/NQ-ĐHĐCĐ ngày 24/02/2017 thông qua kết quả phát hành cổ phần chào bán cho cổ đông hiện hữu;</p> <p>Báo cáo thay đổi nguồn vốn chủ sở hữu của Công ty từ ngày 01/01/2017 đến ngày 31/03/2017 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Hãng kiểm toán AASC;</p> <p>Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0500383583 đăng ký thay đổi lần thứ 5 ngày 23/02/2017;</p>
Tháng 09/2018	180.000.000	7.197.880	187.197.880	<p>Phát hành cổ phiếu trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu:</p> <p>Số cổ phiếu đã phát hành: 719.788 cổ phiếu.</p> <p>Số cổ đông được phân phối: 1.205 cổ đông</p> <p>Ngày chốt danh sách cổ đông: 12/09/2018</p>	<p>Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018 số 01/2018/NQ-ĐHĐCĐ/TLD ngày 26/04/2018 thông qua phương án trả cổ tức bằng cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu.</p> <p>Công văn số 6580/UBCK-QLCB ngày 25/09/2018 của Ủy ban chứng khoán nhà nước về nhận được tài liệu báo cáo kết quả phát hành cổ tức trả cổ phiếu của Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô Thị Thăng Long</p> <p>Quyết định số 406/QĐ-SGDHCM ngày</p>



**BẢN CÁO BẠCH**

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



						17/10/2018 chấp thuận niêm yết bổ sung 719.788 cổ phiếu do phát hành cổ phiếu trả cổ tức. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0500383583 đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 29/10/2018
--	--	--	--	--	--	--

## 7. Hoạt động kinh doanh

### 7.1. Giới thiệu các hoạt động kinh doanh chính và sản phẩm của Công ty

Các hoạt động chính bao gồm sản xuất các loại ván ép, hoạt động xây dựng công trình xây dựng. Hoạt động xây dựng của Công ty hiện tại được thực hiện chủ yếu tại khu vực các huyện của thành phố Hà Nội và các tỉnh lân cận, bao gồm thi công các công trình giao thông, trường học, trạm y tế....

#### ❖ Hoạt động sản xuất ván ép

Công nghiệp sản xuất ván ép đang ngày một phát triển vì sự thiếu hụt của nguồn nguyên liệu gỗ rừng tự nhiên. Việc tạo ra ván mỏng là một phương thức kinh tế nhất trong việc sản xuất gỗ chất lượng cao và thể hiện được hình ảnh gỗ trong sản phẩm. Công nghệ mới đã có thể cho phép công nghiệp gỗ sử dụng gỗ rừng trồng, nguồn nguyên liệu gỗ mà trước kia bị xem là gỗ có đường kính quá nhỏ để sản xuất ván ép.

Các sản phẩm ván ép của Công ty.

#### ✦ Ván ép phủ phim

Được sử dụng trong cả xây dựng và nội thất, đặc biệt làm lớp phủ xây dựng trong các công trình đòi hỏi kỹ thuật cao. Bề mặt được phủ một lớp Phim màu nâu hoặc đen giúp ngăn thấm nước tạo độ bóng và bề mặt nhẵn phẳng tuyệt đối, giảm trầy xước, chống bám xi măng và bảo vệ trong quá trình sử dụng.

Ván ép phủ phim có ưu điểm tạo ra bề mặt bê tông nhẵn bóng, không cần tô trát sau khi sử dụng, chịu nhiệt tốt không bị nứt nẻ co ngót trong điều kiện thông thường, không bị cong vênh mối mọt, khả năng chịu lực cường độ cao, ngâm nước không bị biến dạng, có thể tái sử dụng nhiều lần giúp giảm tối đa chi phí và thời gian cho các nhà thầu xây dựng.

Quy cách: Gồm 3 loại: Loại 1: 1220\*2440\*12mm; Loại 2: 1220\*2440\*15mm; Loại 3: 1220\*2440\*18mm.

Thông số kỹ thuật:

- Độ ẩm: 10-12% -
- Ruột và mặt: Gỗ keo, cao su và Bạch đàn.
- Keo: 100% WBP
- Số lớp: 9-11 lớp
- Mô đun đàn hồi (đọc ngang thớ): 5090Mpa
- Mô đun gãy (đọc ngang thớ): 32
- Lực ép: 150tấn/m<sup>2</sup>
- Xử lý 4 cạnh: Sơn keo chống thấm nước.
- Định lượng phim: đen hoặc nâu
- Dung sai: ±0.5mm

- Luân chuyển: 6-10 lần
- Tiêu chuẩn sản phẩm: Tiêu chuẩn Quốc tế

#### ✦ **Ván ép tre phủ phim**

Cốp pha tre được làm từ các thanh tre đã được phơi, sấy theo đúng quy trình... để đảm bảo không bị mối mọt trong quá trình sử dụng. Sau đó các nan tre được dệt lại với nhau thành tấm tre (mảnh tre), nhúng keo phenolic, xếp các tấm tre chồng lên nhau theo đúng độ dày yêu cầu trước khi đưa vào ép dưới nhiệt độ cao.

Ưu điểm của ván tre phủ phim:

- Nhẹ, dễ lắp đặt, tháo dỡ
- Láng, không cần tô sau khi đổ bê-tông
- Khả năng chịu lực cao hơn so với Cốp pha bằng gỗ, có thể tái sử dụng nhiều lần.
- Trọng lượng nhẹ hơn cốp pha sắt, giảm công chống đỡ của giàn giáo.

Quy cách: 1220\*2440\*12/15/18mm

#### ✦ **Ván ép cốp pha phủ keo đỏ**

Gỗ dán chịu nước được làm từ nhiều lớp gỗ lạng, sắp xếp vuông góc theo hướng ván gỗ của mỗi lớp. Các lớp này được dán với nhau bằng keo có đặc tính chống nước giúp tăng độ co giãn, độ cứng và khả năng làm việc ở môi trường ẩm ướt ngoài trời.

Công dụng: Được sử dụng làm ván cốp pha trong các công trình xây dựng, sàn xe, sàn container, thùng xe đông lạnh, đóng kệ ... (trong môi trường ẩm ướt ...)

Thông số kỹ thuật:

- Kích thước (dài x rộng): 2440 x 1220mm
- Độ dày: 10mm; 12mm; 15mm; 18mm & 24mm.
- Độ ẩm: 10%-12%
- Keo: Phenol Formaldehyde (PF).
- Lõi: Gỗ keo/Bạch đàn.
- Số lần luân chuyển: 4-6 lần
- Bề mặt được phủ lớp keo đỏ chịu nước

#### ❖ **Hoạt động thi công xây dựng**

Từ khi thành lập cho đến nay, hoạt động thi công xây dựng của Công ty luôn đạt được hiệu quả tốt. Với quy mô lớn và trình độ kỹ thuật cao, Công ty thường tham gia vào các dự án có quy mô lớn, công ty sẽ thực hiện toàn bộ các công việc từ cung ứng vật tư, thiết bị thi công xây dựng công trình và chạy thầu bàn giao cho chủ đầu tư. Với việc tham gia vào các dự án lớn đã khẳng định vị thế của Công ty được nâng lên một tầm cao mới, Công ty hoàn toàn có đủ năng lực để tư vấn giải pháp toàn diện cho chủ đầu tư từ biện pháp thi công, chọn vật liệu xây dựng phù hợp với nhu cầu thị trường.

Với năng lực kinh nghiệm dày dặn, Công ty hiện đang được các chủ đầu tư tin tưởng chọn làm đối tác thi công nhiều công trình và các dự án quy mô lớn.

Một số Công ty Công ty đã xây dựng:



*Xây dựng trụ sở, công trình phụ trợ huyện ủy –  
HDND – UBND huyện Mê Linh*



*Đường giao thông huyện Mê Linh*



*Trường tiểu học Tân Lập*



*Trường Mầm non Tân Hội*



*Hệ thống công trình thủy lợi huyện Mê Linh*



*Cải tạo, nâng cấp kè hồ Đồng Số*



## 7.2. Báo cáo tình hình hiệu quả hoạt động kinh doanh của tổ chức phát hành

## 7.2.1. Cơ cấu doanh thu

✦ Doanh thu hợp nhất

Đơn vị tính: Nghìn đồng

Chỉ tiêu	Năm 2017		Năm 2018		Năm 2019	
	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)
Doanh thu bán hàng hóa	43.396.963	26,34	126.710.121	41,08	173.229.163	51,28
Doanh thu bán thành phẩm	79.459.716	48,22	106.067.150	34,39	131.821.760	39,02
Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.634.000	0,99	2.786.500	0,90	1.458.577	0,43
Doanh thu hợp đồng xây dựng	40.288.610	24,45	72.869.375	23,63	31.299.829	9,27
<b>Tổng cộng doanh thu thuần</b>	<b>164.779.290</b>	<b>100</b>	<b>308.433.146</b>	<b>100</b>	<b>337.809.329</b>	<b>100</b>

(Nguồn: BCTC hợp nhất đã kiểm toán năm 2017, 2018 và 2019)

✦ Doanh thu Công ty mẹ

Đơn vị tính: Nghìn đồng

Chỉ tiêu	Năm 2017		Năm 2018		Năm 2019	
	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)
Doanh thu bán hàng hóa	55.699.125	42,08	81.588.825	46,10	144.376.933	55,32
Doanh thu bán thành phẩm	34.747.531	26,25	21.410.251	12,10	84.059.209	32,21
Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.634.000	1,23	1.106.500	0,63	1.256.077	0,48
Doanh thu hợp đồng xây dựng	40.288.610	30,44	72.869.374	41,17	31.299.829	11,99
<b>Tổng cộng doanh thu thuần</b>	<b>132.369.267</b>	<b>100</b>	<b>176.974.950</b>	<b>100</b>	<b>260.992.048</b>	<b>100</b>

(Nguồn: BCTC riêng đã kiểm toán năm 2017, 2018 và 2019)

Tổng doanh thu của Công ty trong năm 2019 tiếp tục ghi nhận sự tăng trưởng so với năm 2018, cụ thể tăng 9,52% đối với BCTC hợp nhất và tăng 47,47% trên BCTC riêng. Trong đó, doanh thu của Công ty chủ yếu đến từ hai mảng chính là doanh thu từ việc bán các sản phẩm ván ép do

Công ty sản xuất và thương mại các sản phẩm ván ép để đáp ứng nhu cầu thị trường và doanh thu hợp đồng xây dựng. Cụ thể doanh thu từ các sản phẩm ván ép chiếm khoảng 90% doanh thu thuần, doanh thu từ hợp đồng xây dựng chiếm khoảng 10% doanh thu thuần.

Doanh thu từ hoạt động bán hàng hóa chủ yếu là doanh thu từ việc thương mại các sản phẩm ván ép do hoạt động sản xuất ván ép của các nhà máy không đáp ứng đủ nhu cầu tiêu thụ của thị trường. Doanh thu hợp nhất từ hoạt động thương mại các sản phẩm ván ép trong năm 2019 đạt 175,3 tỷ chiếm 51,28% doanh thu thuần của Công ty.

Doanh thu hoạt động xây dựng năm 2019 chỉ đạt 31,3 tỷ đồng do chưa thực hiện xong các thủ tục về quyết toán và bàn giao công trình đã hoàn thành, dự kiến việc quyết toán và bàn giao sẽ được tiến hành trong quý I/2020.

### 7.2.2. Lợi nhuận gộp qua các năm

#### ✦ Lợi nhuận gộp hợp nhất

Đơn vị tính: Nghìn đồng

Chỉ tiêu	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2019	% Tăng/giảm năm 2019/2018
Lợi nhuận gộp từ bán hàng hóa	648.764	6.477.980	23.581	-
Lợi nhuận gộp từ bán thành phẩm	18.751.764	17.873.722	19.912.037	11,4%
Lợi nhuận gộp từ cung cấp dịch vụ	551.778	175.626	467.800	166,36
Lợi nhuận gộp từ hợp đồng xây dựng	5.100.748	6.646.768	3.025.180	(54,49)
Tỷ lệ lợi nhuận gộp/Doanh thu hoạt động	15,20%	10,11%	6,93%	-

(Nguồn: BCTC hợp nhất đã kiểm toán năm 2017, 2018 và 2019)

#### ✦ Lợi nhuận gộp Công ty mẹ

Chỉ tiêu	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2019	% Tăng/giảm năm 2019/2018
Lợi nhuận gộp từ bán hàng hóa	(229.508)	914.643	(1.068.954)	-
Lợi nhuận gộp từ bán thành phẩm	10.179.668	3.630.193	13.347.599	267,68
Lợi nhuận gộp từ cung cấp dịch vụ	551.778	131.587	415.996	216,14
Lợi nhuận gộp từ hợp đồng xây dựng	5.100.748	6.646.768	3.025.180	(54,49)

Tỷ lệ lợi nhuận gộp/Doanh thu hoạt động	11,79%	6,40%	6,02%	-
---	--------	-------	-------	---

(Nguồn: BCTC riêng đã kiểm toán năm 2017, 2018 và 2019)

### 7.2.3. Chi phí hoạt động

#### ✚ Chi phí hoạt động hợp nhất

Đơn vị tính: Nghìn đồng

Chỉ tiêu	Năm 2017		Năm 2018		Năm 2019	
	Giá trị	%/DTT	Giá trị	%/DTT	Giá trị	%/DTT
Giá vốn hàng bán	139.726.234	84,81	277.259.049	89,89	314.380.730	92,98
Chi phí tài chính	3.287.982	2,00	5.048.330	1,64	4.728.617	1,40
Chi phí bán hàng	-	-	-	-	-	-
Chi phí quản lý doanh nghiệp	4.781.930	2,90	5.110.502	1,66	5.786.832	1,80
<b>Tổng cộng</b>	<b>147.796.146</b>	<b>89,71</b>	<b>287.417.882</b>	<b>93,19</b>	<b>324.896.179</b>	<b>96,18</b>

(Nguồn: BCTC hợp nhất đã kiểm toán năm 2017, 2018 và 2019)

#### ✚ Chi phí hoạt động Công ty mẹ:

Chỉ tiêu	Năm 2017		Năm 2018		Năm 2019	
	Giá trị	%/DTT	Giá trị	%/DTT	Giá trị	%/DTT
Giá vốn hàng bán	116.766.580	88,21	165.651.759	93,60	245.272.228	93,98
Chi phí tài chính	1.337.577	1,01	1.946.890	1,10	4.687.138	1,80
Chi phí bán hàng	-	-	-	-	-	-
Chi phí quản lý doanh nghiệp	2.524.117	1,91	3.037.569	1,72	3.186.272	1,22
<b>Tổng cộng</b>	<b>120.628.274</b>	<b>91,13</b>	<b>170.636.218</b>	<b>96,42</b>	<b>253.145.638</b>	<b>96,99</b>

(Nguồn: BCTC riêng đã kiểm toán năm 2017, 2018 và 2019)

Tỷ trọng tổng chi phí trên doanh thu thuần của Công ty mẹ và Hợp nhất năm 2018 và năm 2019 tương đối ổn định, duy trì ở mức trên dưới 90% Doanh thu thuần. Trong đó giá vốn hàng bán chiếm tỷ trọng lớn nhất trong tổng chi phí qua các năm. Xét về giá trị, tương tự như doanh thu và lợi nhuận, tổng chi phí của Công ty năm 2019 cũng có sự gia tăng so với năm 2018 do Công ty đang ở đầu tư, mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh đặc biệt sản xuất kinh doanh các sản phẩm gỗ ép.

Việc đẩy mạnh hoạt động bán hàng hóa, sản phẩm gỗ ép giúp doanh thu năm 2019 của Công ty

tăng so với năm 2018 kéo theo chi phí giá vốn cũng gia tăng về giá trị. Ngoài ra chi phí quản lý doanh nghiệp cũng tăng từ 5,11 tỷ năm 2018 lên 5,79 tỷ năm 2019. Giá vốn hàng bán Công ty cũng tăng so với năm 2018, tỷ trọng trên doanh thu thuần cũng tăng lên 92,98% tại Báo cáo hợp nhất. Chi phí tài chính và chi phí bán hàng cũng có thay đổi nhẹ so với năm trước, theo đó tỷ trọng trên doanh thu thuần của 2 chi tiêu này lần lượt là 1,4% và 1,8% tại báo cáo hợp nhất.

Trong các năm 2018, 2019 Công ty không ghi nhận chi phí bán hàng mặc dù có hoạt động thương mại, nguyên nhân là do các chi phí bán hàng đã được ghi nhận vào giá vốn thành phẩm của Công ty.

### **7.3. Hoạt động Marketing**

Nhận thức được tầm quan trọng của hoạt động Marketing đối với sự phát triển và lớn mạnh của Công ty, Ban lãnh đạo luôn chú trọng việc nghiên cứu và tìm hiểu thị trường để quảng bá cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

Hiện nay, hoạt động tiếp thị của Công ty được thực hiện bởi cán bộ Phòng Kế hoạch kinh doanh. Với chủ trương đa dạng hóa khách hàng, đa dạng hóa thị trường nên Công ty chủ yếu dùng phương pháp quảng bá thương hiệu trực tiếp. Các cán bộ Phòng Kế hoạch Kinh doanh do Tổng Giám đốc phụ trách sẽ thu thập thông tin thị trường, khách hàng và đối thủ cạnh tranh sau đó tập trung phân tích chọn lọc để đưa ra các chiến lược chăm sóc khách hàng, quảng bá chi tiết sản phẩm nhất là ưu thế về chất lượng sản phẩm và dịch vụ của Công ty so với các đối thủ cạnh tranh. Bên cạnh đó Công ty cũng thông qua phương tiện thông tin đại chúng, các hội chợ trong và ngoài nước để cung cấp thông tin về Công ty và sản phẩm nhằm thu hút khách hàng tiềm năng và quảng bá thương hiệu.

Về chính sách giá cả, Công ty dựa vào chi phí sản xuất thực tế, mặt bằng giá bán của các đối thủ cạnh tranh, kết quả đàm phán với từng khách hàng để có những chính sách giá cả hợp lý, linh động, đảm bảo lợi ích cho khách hàng và Công ty.

Hiện tại, Công ty vẫn tiếp tục định hướng đẩy mạnh tiêu thụ sản phẩm tại thị trường nội địa, quảng bá và xây dựng thương hiệu Ván ép Thăng Long và ThangLong Deco đối với công trình xây dựng nhằm tăng năng lực cạnh tranh của các sản phẩm, dịch vụ trước các đối thủ. Ngoài ra, Công ty cũng tập trung tìm kiếm cơ hội xuất khẩu các sản phẩm gỗ ván ép Thăng Long ra thị trường nước ngoài nhằm đưa sản phẩm của Công ty tham gia vào thị trường quốc tế.

### **7.4. Nhãn hiệu thương mại**

Logo và nhãn hiệu của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long





Biểu tượng trên được Công ty thống nhất dùng làm nhãn hiệu cho việc quảng bá hình ảnh Công ty, sử dụng trên các ấn phẩm giới thiệu các sản phẩm và dịch vụ Công ty đến thời điểm hiện tại.

#### 7.5. Các hợp đồng lớn đang được thực hiện hoặc đã được ký kết

*Đơn vị tính: Đồng*

Stt	Tên khách hàng	Mặt hàng/ Dịch vụ cung cấp	Thời gian thực hiện	Giá trị HĐ (VNĐ)
1	Công ty TNHH TM và ĐT Anh Quân Phát	Ván ép	Tháng 4/2015	828.040.000
2	Công ty Cổ phần Tập đoàn đầu tư PH	Ván ép phủ phim	Tháng 3/2015	Hợp đồng nguyên tắc Giá trị: 2.145.000.000
3	Công ty Cổ phần Thương mại Xây dựng Hưng Thịnh	Ván ép	Năm 2015	Hợp đồng nguyên tắc Giá trị: 3.718.205.000
4	Công ty Cổ phần Xây dựng Hoàng Long	Ván ép phủ phim	Năm 2015	Hợp đồng nguyên tắc Giá trị
5	Công ty Cổ phần Cơ khí và Xây dựng Bắc Bộ	Ván ép các loại	Năm 2016	Hợp đồng nguyên tắc Giá trị: 6.936.836.500
6	Công ty TNHH MTV Xuất nhập khẩu Vietwoodee	Ván ép các loại	Năm 2016	Hợp đồng nguyên tắc Giá trị: 10.208.440.000
7	Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc Hòa	Ván ép các loại	Tháng 5/2016	Hợp đồng nguyên tắc Giá trị:

Stt	Tên khách hàng	Mặt hàng/ Dịch vụ cung cấp	Thời gian thực hiện	Giá trị HĐ (VNĐ)
	Bình (HBC)			2.925.400.000
8	Công ty TNHH Đầu tư Xây lắp và Thương mại Trung Đức	Ván ép phủ phim	Tháng 6/2016	1.596.305.000
9	Doanh nghiệp tư nhân Kim Chiến – Phú Thọ	Ván ép các loại	Tháng 8/2016	880.590.909
10	Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Tổng hợp Thái Dương	Ván ép các loại	Tháng 11/2016	869.550.000
11	Công ty TNHH MTV Yi Tai	Ván ép các loại	Tháng 11/2016	3.279.000.000
12	Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Thương mại Dịch Vụ Xây dựng Quang Minh	Ván ép phủ phim	Tháng 10 - 12/2016	10.036.200.000
13	Ban Quản lý dự án đầu tư và xây dựng huyện Mê Linh	Xây lắp các hạng mục phụ trợ ngoài nhà Thuộc dự án: đầu tư xây dựng Công trình trụ sở làm việc Huyện ủy-HĐND-UBND huyện Mê Linh	Tháng 4/2010	10.699.900.000
14	Ban Quản lý dự án đầu tư và xây dựng huyện Mê Linh	Đường giao thông nội bộ, thoát nước mưa, vỉa hè các tuyến đường (RD-02, 1/3 các tuyến đường RD-04, RD-07) Thuộc dự án: Hạ tầng kỹ thuật khu trung tâm hành chính Huyện Mê Linh	Tháng 12/2010	8.996.987.000
15	Ban Quản lý xây dựng điểm công nghiệp, làng nghề Hồ Điện	Thi công san nền, nền mặt đường, kè, rãnh, bể nước thải, bãi đỗ xe, nhà điều hành Thuộc công trình: HTKT Điểm Công nghiệp – Tiểu thủ Công	Tháng 7/2012	48.313.945.000

Stt	Tên khách hàng	Mặt hàng/ Dịch vụ cung cấp	Thời gian thực hiện	Giá trị HĐ (VNĐ)
		nghiệp làng nghề Hồ Diên, Liên Trung, Đan Phượng, Hà Nội		
16	Ban quản lý dự án Đầu tư và Xây dựng huyện Mê Linh	Toàn bộ phần xây lắp từ Km0+00 đến Km1+500 Thuộc dự án: Đầu tư xây dựng công trình cải tạo, nâng cấp đường Chi Đông – Kim Hoa (Giai đoạn 1), huyện Mê Linh, Hà Nội	Tháng 7/2012	12.774.281.000
		Toàn bộ phần xây lắp từ Km1+500 đến Km3+167 Thuộc dự án: Đầu tư xây dựng công trình cải tạo, nâng cấp đường Chi Đông – Kim Hoa (Giai đoạn 1), huyện Mê Linh, Hà Nội	Tháng 10/2013	12.690.113.000
17	Ban Quản lý dự án xây dựng hạ tầng đất dịch vụ huyện Mê Linh	Giải phóng mặt bằng và xây dựng đường giao thông từ Km5+930,22 đến Km6+696,48 Thuộc dự án: Xây dựng đường 35 huyện Mê Linh, từ Đại Thịnh đến Quang Minh	Tháng 7/2012	12.098.948.000
18	Ban quản lý dự án Đầu tư và Xây dựng huyện Mê Linh	Gói thầu số 6: Toàn bộ phần xây lắp giai đoạn I Thuộc dự án: Xây dựng Quảng trường trung tâm huyện Mê Linh	Tháng 2/1013	12.963.314.000
19	Ban bồi thường giải phóng mặt bằng huyện Sóc Sơn	Xây dựng các hạng mục: kê chắn, san nền, đường giao thông, cấp thoát nước, phòng cháy chữa cháy, tổ chức giao thông (Khu Thanh Hà, xã Nam Sơn) Thuộc dự án: Xây dựng hạ tầng khu tái định cư Thanh Hà, xã Nam Sơn và Tiên Chu, xã Bắc Sơn, huyện Sóc Sơn (phục	Tháng 06/2013	13.841.265.000

Stt	Tên khách hàng	Mặt hàng/ Dịch vụ cung cấp	Thời gian thực hiện	Giá trị HD (VND)
		vụ di dân GPMB dự án khu LHXLCT Sóc Sơn)		
20	Ban bồi thường giải phóng mặt bằng huyện Sóc Sơn	Xây dựng nghĩa trang thôn Phúc Xuân xã Bắc Sơn Thuộc dự án: Xây dựng nghĩa trang tại hai xã Nam Sơn, Bắc Sơn phục vụ GPMB dự án Khi LHXLCT Sóc Sơn.	Tháng 5/2014	6.912.603.000
21	Ban Quản lý dự án Đầu tư và Xây dựng	Gói thầu 01: Thi công xây dựng Thuộc dự án: Cải tạo nâng cấp hồ Đồng Sồ, huyện Thạch Thất, Hà Nội	Tháng 5/2015	3.234.258.000
22	Ban Quản lý dự án Chương trình nước sạch và vệ sinh nông thôn	Xây dựng mạng đường ống cấp nước thuộc xã Hà Hồi, thuộc dự án Cấp nước sạch liên xã Liên Phương, Vân Tào, Hà Hồi, Hồng Vân, Thư Phú huyện Thường Tín, Hà Nội	Tháng 3/2016	6.901.355.000
23	Ban Quản lý dự án Quận Long Biên	Xây dựng đường giao thông, thoát nước mưa, thoát nước thải, tổ chức giao thông, cây xanh (đoạn từ Km0+00 đến Km0+400,94) Thuộc dự án: Xây dựng tuyến đường 25m từ đê song Đuống đến tuyến đường quy hoạch mặt cắt ngang 40m, phường Ngọc Thụy, Long Biên, Hà Nội	Tháng 8/2016	8.843.842.000
24	Ban Quản lý dự án Quận Nam Từ Liêm	Xây dựng và mua sắm thiết bị, chi phí hạng mục chung Thuộc dự án: Xây dựng trường THCS Đại Mỗ 2	Tháng 9/2016 đến 2018	35.675.752.419
25	Ban Quản lý dự án Đầu tư và Xây dựng	Xây dựng đường hành lang chân đê tuyến đê Hữu Đà, Hữu Hồng, Huyện Ba Vì, TP Hà Nội	Tháng 11/2016 đến 2017	6.009.931.000
26	Ban quản lý dự án	Gói thầu số 9 xây dựng đường	Trong năm	4.645.276.000

Stt	Tên khách hàng	Mặt hàng/ Dịch vụ cung cấp	Thời gian thực hiện	Giá trị HĐ (VNĐ)
	xây dựng quận Long Biên	giao thông thoát nước mưa, nước thải tại phường Ngọc Thụy quận Long Biên	2018 - 2019	
27	Ban quản lý dự án đầu tư và xây dựng – Sở Nông nghiệp và phát triển nông thôn Hà Nội	Gói thầu số 6 xây dựng đường hành lang chân đê Hữu Hồng (Tuyến Hạ lưu từ Km15+000 đến km19+000) thuộc dự án xây dựng đường hành lang chân đê tuyến đê Hữu Đà, Hữu Hồng huyện Ba Vì, TP. Hà Nội	Trong năm 2018 - 2019	6.009.931.000
28	Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đấu giá quyền sử dụng đất phát triển làng nghề nông thôn Liên Hà, Liên Trung	Gói thầu số 8 xây dựng phần san nền đê chắn đất đường giao thông cấp thoát nước, hào kỹ thuật, nhà điều hành, trung tâm, trạm xử lý nước thải và thiết bị trạm xử lý nước thải thuộc dự án xây dựng hạ tầng khu đấu giá sử dụng đất phát triển làng nghề thôn Hạ, xã Liên Trung, huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội	Trong năm 2018 -2019	67.069.486.582
29	Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện Đan Phượng	Liên danh thực hiện Gói thầu xây lắp số 2, xây dựng công trình chính và hạng mục phụ trợ dự án trường trung học cơ sở tân hội, huyện Đan Phượng, TP. Hà Nội	Trong năm 2018 - 2019	49.203.581.000. (Công ty xây dựng thăng long thực hiện 47.777.373.000 đồng)

(Nguồn: Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô Thị Thăng Long)

## 8. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

### 8.1. Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong hai (02) năm gần nhất

#### ⚡ Chỉ tiêu hoạt động kinh doanh hợp nhất

Đơn vị tính: Nghìn đồng

Chỉ tiêu	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2019	% tăng/giảm năm 2019/2018
Tổng giá trị tài sản	294.120.894	348.658.363	471.324.960	35,18

Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	164.752.056	308.433.145	337.809.329	9,52
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	19.231.423	22.601.589	12.962.456	(42,65)
Lợi nhuận khác	114.578	(699.340)	1.008.105	-
Lợi nhuận trước thuế	19.346.001	21.902.248	13.970.560	(36,21)
Lợi nhuận sau thuế	16.508.459	20.418.510	13.446.021	(34,15)
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	87,23%	-	-	-

(Nguồn: BCTC hợp nhất đã kiểm toán năm 2017, 2018 và 2019)

#### ✦ Chỉ tiêu hoạt động kinh doanh riêng Công ty mẹ

Đơn vị tính: Nghìn đồng

Chỉ tiêu	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2019	% tăng/giảm năm 2019/2018
Tổng giá trị tài sản	260.215.772	319.776.732	470.504.987	47,72
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	132.369.267	176.974.949	260.992.048	47,47
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	13.063.279	11.072.537	7.859.934	(29,01)
Lợi nhuận khác	158.752	(501.310)	(404.388)	-
Lợi nhuận trước thuế	13.222.032	10.571.226	7.455.546	(29,47)
Lợi nhuận sau thuế	10.535.855	9.130.580	7.170.615	(21,47)
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	-	-	-	-

(Nguồn: BCTC riêng Công ty mẹ năm 2017, 2018 và 2019)

Doanh thu năm 2019 đã có sự tăng trưởng so với năm 2018, cụ thể doanh thu Công ty sau hợp nhất đạt 337,81 tỷ đồng tăng 9,52%, tuy nhiên do các chi phí về giá vốn, chi phí tài chính và việc tập trung nguồn lực xây dựng nhà máy tại Quảng Bình nên lợi nhuận sau thuế năm 2019 giảm 34,15% còn 13,45 tỷ đồng. Dự kiến sau khi hoàn thành việc phát hành và xây dựng nhà máy, tỉ suất lợi nhuận của Công ty sẽ ổn định và tăng trưởng trở lại

#### 8.2. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty trong năm báo cáo.

##### ✦ Những nhân tố thuận lợi

Các nhà máy sản xuất gỗ ván ép của Công ty và của các Công ty con hoạt động ổn định mang lại kết quả kinh doanh trong năm 2018, 2019 tương đối tốt. Các cán bộ trong công ty có

nhieu cố gắng trong công tác bán hàng và sản xuất, máy móc hoạt động tốt và luôn được kiểm tra ổn định do đó sản phẩm sản xuất ra với số lượng và chất lượng ngày càng gia tăng.

Sản phẩm gỗ ván ép được nghiên cứu ứng dụng vào trong đời sống và xây dựng ngày càng gia tăng, hiện nay nhiều doanh nghiệp xây dựng chuyển sang sử dụng cốt pha là gỗ ván ép do giá cả phù hợp, tiện dụng và đặc tính bền đẹp do đó thị trường gỗ ván ép còn nhiều dư địa tăng trưởng. Trong khi đó nguồn nguyên liệu đầu vào ổn định cùng với chính sách ưu đãi, khuyến khích trồng rừng kinh tế của Nhà nước cũng là nhân tố thuận lợi cho hoạt động sản xuất của Công ty.

#### **✦ Những nhân tố khó khăn**

Ngành xây lắp là ngành là ngành có cạnh tranh trong nội bộ ngành rất gay gắt nên đẩy tỉ suất lợi nhuận biên xuống mức rất thấp. Doanh thu lĩnh vực xây lắp tuy lớn nhưng lợi nhuận mang về không cao, cùng với đó nợ đọng trong lĩnh vực xây lắp cũng là thử thách cho Công ty đặc biệt các dự án đầu tư có nguồn vốn ngân sách nhà nước. Do đó, đòi hỏi Công ty phải cố gắng nỗ lực trong khâu quản lý chi phí, hoàn thiện hồ sơ để nâng cao hiệu quả hoạt động.

Hiện nay tại miền bắc đã hình thành nhiều doanh nghiệp chế biến gỗ lớn và đầu tư công nghệ hiện đại sản xuất những sản phẩm ván ép mẫu mã đẹp, chất lượng tốt cạnh tranh trực tiếp với sản phẩm của Công ty sản xuất gây khó khăn cho Công ty trong việc tìm kiếm mở rộng khách hàng. Nhận thức được khó khăn này, Công ty luôn đặt ra và tuân thủ các quy chuẩn trong khâu sản xuất để đưa ra các sản phẩm với chất lượng tốt nhất, ngoài ra việc nghiên cứu sản phẩm mới đáp ứng nhu cầu, thị hiếu ngày một phát triển của thị trường giúp cho Công ty nâng cao khả năng cạnh tranh với các công ty cùng ngành

### **9. Vị thế của công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành**

#### **4.1. Vị thế của Công ty trong ngành**

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long đến hiện tại hoạt động trong ngành xây dựng đã được hơn chục năm, bằng sự sáng tạo, năng động, tạo uy tín bằng chất lượng, tiến độ công trình, công ty đã có những bước phát triển không ngừng lớn mạnh trở thành doanh nghiệp có uy tín trong lĩnh vực xây dựng, mang lại niềm tin cho khách hàng. Với sự kết hợp với sản xuất ván ép nên chi phí thuê nguyên vật liệu để triển khai xây dựng của công ty đã được giảm tải rất nhiều. Công ty luôn chú trọng đầu tư trang thiết bị, máy móc hiện đại, áp dụng các phương pháp mới và công nghệ thi công tiên tiến trong xây dựng.

Đối với lĩnh vực sản xuất ván ép, mặc dù sản lượng sản xuất ra là chưa lớn, tuy nhiên Công ty luôn lấy tiêu chí chất lượng sản phẩm là hàng đầu và là yếu tố cốt lõi mang lại uy tín cho Công ty, do đó các sản phẩm ván ép được nhiều khách hàng ưa chuộng.

### **✦ Vị thế về quy mô**

Công ty có hệ thống kho bãi quy mô lớn và hệ thống dây chuyền máy móc thiết bị sản xuất ván ép công nghệ cao với tổng diện tích 5.200 m<sup>2</sup>, tổng công suất 1.600 tấm/ngày để đảm bảo sự ổn định và đáp ứng đủ nhu cầu khách hàng. Ngoài ra hai công ty con với 3 xưởng sản xuất được xây dựng trên tổng diện tích hơn 30.000 m<sup>2</sup> với hệ thống máy móc hiện đại giúp cho công ty có những bước phát triển mạnh trong việc sản xuất ván ép đạt tiêu chuẩn trong xây dựng.

Hoạt động xây dựng là hoạt động chính và cũng là hoạt động mang lại sự khác biệt của Thăng Long Deco so với các công ty cùng ngành, đội ngũ thi công kinh nghiệm, trang thiết bị, máy móc và năng lực tài chính tốt đảm bảo Công ty có thể thi công nhiều công trình cùng lúc mà vẫn đảm bảo tiến độ cũng như chất lượng công trình

### **✦ Vị thế về năng lực tài chính**

Tiềm lực về tài chính của Công ty được đánh giá là tương đối mạnh so với Công ty khác trong ngành kinh doanh ván ép và ngành xây dựng. Trong số các doanh nghiệp tư nhân về xây dựng và sản xuất ván ép hiện nay trên thị trường Việt Nam, Công ty được xem là một trong những thương hiệu mạnh, với tiềm lực tài chính vững chắc, ổn định và hiệu quả cao trong kết quả sản xuất kinh doanh. Việc tính toán trước chi phí mỗi dự án xây dựng, xây dựng kế hoạch tài chính vừa đảm bảo tiến độ dự án vừa giúp Công ty tối đa hóa nguồn tài chính, nâng cao hiệu quả sử dụng vốn

## **4.2. Triển vọng phát triển của ngành**

Năm 2019, xuất khẩu gỗ và lâm sản đạt 11,2 tỷ USD, vượt kế hoạch đề ra. Năm 2020 ngành lâm nghiệp đặt mục tiêu xuất khẩu 12,5 tỷ USD. Cùng với đó hiệp định CPTPP có hiệu lực mở ra cơ hội lớn cho ngành gỗ Việt Nam khi các sản phẩm gỗ xuất khẩu vào một số thị trường như Nhật Bản, Canada, Mexico được cắt giảm lớn thuế nhập khẩu. Cùng với Mỹ áp dụng mức thuế 25% các sản phẩm gỗ của Trung Quốc trong cuộc chiến tranh thương mại dẫn đến nhiều tập đoàn và các công ty của Mỹ, Châu Âu, Nhật Bản, Hàn Quốc...thậm chí doanh nghiệp Trung Quốc cũng dịch chuyển nhà máy sản xuất đồ gỗ sang Việt Nam và dần biến Việt Nam trở thành trung tâm sản xuất đồ gỗ của thế giới.

Với định hướng ngành gỗ chế biến và xuất khẩu lâm sản trong 10 năm tới trở thành một ngành mũi nhọn trong sản xuất, xuất khẩu của Việt Nam và trở thành trung tâm hàng đầu thế giới về sản xuất, chế biến, xuất khẩu gỗ và lâm sản có uy tín trên thị trường quốc tế. Ngay từ giờ chính phủ và các địa phương đã quan tâm phát triển nguồn nguyên liệu, hỗ trợ các doanh nghiệp chế biến gỗ giúp cho đảm bảo nguồn nguyên liệu cho sản xuất và chế biến xuất khẩu trong các năm tới.

Sự tăng trưởng dân số đặc biệt là tại các thành phố lớn như Hà Nội sẽ thúc đẩy nhu cầu phát triển cơ sở hạ tầng giao thông, năng lượng, tiện ích và công trình dân dụng, cùng với đó Nhà nước đang tăng cường huy động các nguồn lực để bổ sung vốn phục vụ cho các công trình cơ sở hạ tầng cần thiết giúp cho ngành xây dựng và hạ tầng có tiềm năng phát triển trung và dài hạn.



Theo báo cáo từ The FitchGroup Company thì ngành xây dựng và hạ tầng Việt Nam có kỳ vọng tăng trưởng trung bình 7,2%/năm cho giai đoạn 2017 -2026.

#### **4.3. Đánh giá về sự phù hợp với định hướng phát triển của Công ty với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước, và xu thế chung trên thế giới**

Với định hướng Trong thời gian tới Công ty sẽ thực hiện các công việc chính sau đây:

**Về hoạt động xây dựng:** nâng cao năng lực thi công về chất lượng cũng như tiến độ, mở rộng tìm kiếm các dự án tại các tỉnh có tiềm năng phát triển xây dựng như Bắc Ninh, Vĩnh Phúc, Hưng Yên...

**Về hoạt động sản xuất:** mở rộng hoạt động sản xuất ván ép, ứng dụng các công nghệ hiện đại vào quá trình sản xuất để nâng cao chất lượng sản phẩm. Tập trung nghiên cứu đưa vào sản xuất ván ép chất lượng cao phục vụ cho sản xuất đồ nội thất văn phòng và gia đình.

**Về thị trường:** Công ty chú trọng phát triển thị trường trong nước nhằm đưa sản phẩm ván ép tốt nhất tới được với người tiêu dùng, ngoài ra Công ty còn tích cực nghiên cứu và mở rộng các thị trường nước ngoài có tiềm năng lớn và giá trị xuất khẩu cao.

**Về khách hàng:** Tiếp tục giữ quan hệ tốt với các đối tác, khách hàng của Công ty, đồng thời mở rộng đối tượng khách hàng và nhà cung cấp nguyên vật liệu

#### **➤ Định hướng phát triển của Công ty**

Trong những năm tới, Công ty sẽ tăng cường đầu tư thiết bị máy móc, áp dụng công nghệ tiên tiến để nâng cao chất lượng trong mọi hoạt động kinh doanh, sản xuất của công ty. Tăng cường công tác quảng cáo, tiếp thị, quảng bá hình ảnh Công ty trên các phương tiện thông tin đại chúng đồng thời nâng cao chất lượng sản phẩm.

#### **➤ Trách nhiệm xã hội**

Là một đơn vị gắn liền với lợi ích của người dân vì vậy trách nhiệm xã hội là một trong những yếu tố công ty hết sức coi trọng. Thực hiện trách nhiệm xã hội là việc doanh nghiệp thể hiện trách nhiệm, đạo đức kinh doanh, cách hành xử đối với người lao động, đối với môi trường cộng đồng và xã hội, nhằm mang lại lợi ích cho doanh nghiệp, người lao động và sự phát triển bền vững. Ý thức được điều đó, trong quá trình hoạt động của mình, Ban lãnh đạo công ty đã thực hiện nhiều chính sách có ý nghĩa lớn với người lao động tại Công ty. Tiêu biểu như các chính sách về: đảm bảo mức lương, thưởng hàng năm, áp dụng chính sách về nhà ở, hỗ trợ đi lại cho người lao động ở tỉnh xa, thực hiện nhiều chương trình ủng hộ mang ý nghĩa xã hội.

### **10. Chính sách đối với người lao động**

#### **10.1. Số lượng và cơ cấu người lao động trong Công ty**

Tại thời điểm 31/12/2019, tổng số lao động trong Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô Thị Thăng Long là 207 người với cơ cấu cụ thể như sau:

Tiêu chí phân loại lao động	Số lượng (người)	Tỷ lệ
<b>Phân theo trình độ chuyên môn</b>	<b>207</b>	<b>100%</b>
- Đại học, trên đại học	27	13,04%
- Cao đẳng, Trung cấp	57	27,54%
- Trình độ khác	123	59,42%
<b>Phân theo thời hạn hợp đồng lao động</b>	<b>207</b>	<b>100%</b>
- HĐLĐ không thời hạn	3	1,45%
- HĐLĐ có thời hạn từ 12 tháng đến 36 tháng	45	21,74%
- HĐLĐ dưới 12 tháng	159	76,81%

(Nguồn: Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô Thị Thăng Long)

## 10.2. Chính sách đối với người lao động

### ❖ Chế độ làm việc

**Thời gian làm việc:** Đối với nhân viên hành chính văn phòng Công ty tổ chức làm việc 08 giờ/ngày, 06 ngày/tuần (Nghỉ chủ nhật), nghỉ trưa 1 giờ. Khi có yêu cầu về tiến độ công việc, Công ty có thể yêu cầu cán bộ nhân viên làm thêm giờ và thực hiện chế độ trợ cấp làm thêm giờ đúng quy định pháp luật đảm bảo quyền lợi cho người lao động.

Đối với bộ phận sản xuất được làm 3 ca/ngày, mỗi ca kéo dài từ 6-8 tiếng. Công nhân sản xuất và cán bộ sẽ tập trung làm việc trong những thời điểm đơn hàng yêu cầu gấp và số lượng lớn, ngoài ra những cũng được hưởng các chế độ ưu đãi như cán bộ công nhân viên khác...

**Nghỉ phép, nghỉ lễ, Tết:** Nhân viên được nghỉ lễ và Tết theo quy định của Bộ Luật Lao động. Những nhân viên có thời gian làm việc tại Công ty từ 12 tháng trở lên được nghỉ phép 12 ngày mỗi năm, những nhân viên có thời gian làm việc tại Công ty chưa đủ 12 tháng thì số ngày được nghỉ phép trong năm được tính theo tỷ lệ thời gian làm việc. Ngoài ra, cứ 05 năm làm việc tại Công ty nhân viên được cộng thêm 01 ngày phép.

**Nghỉ ốm, thai sản:** Nhân viên Công ty khi nghỉ ốm sẽ được hưởng trợ cấp ốm đau do quỹ Bảo hiểm xã hội chi trả theo Luật Lao động. Trong thời gian nghỉ thai sản (06 tháng) người lao động sẽ được nhận trợ cấp thai sản tương đương 06 tháng tiền lương do quỹ Bảo hiểm xã hội chi trả

**Điều kiện làm việc:** Văn phòng làm việc, nhà xưởng được thiết kế khang trang, thoáng mát. Cán bộ nhân viên được trang bị đầy đủ các phương tiện và công cụ làm việc, phương tiện bảo hộ, vệ sinh lao động.

### ❖ Chính sách tuyển dụng, đào tạo nhân lực

**Chính sách tuyển dụng:** Mục tiêu tuyển dụng của Công ty là thu hút người lao động có năng lực vào làm việc cho Công ty, đáp ứng nhu cầu mở rộng kinh doanh. Những lao động đảm nhận

vị trí cao được Công ty chọn lựa kỹ càng nhằm đáp ứng được năng lực trình độ và kinh nghiệm theo yêu cầu của công việc.

**Chính sách đào tạo:** Chính sách đào tạo của Công ty phải đảm bảo nguyên tắc nguồn lực ổn định và lâu dài đảm bảo cân đối giữa gián tiếp và trực tiếp. Đề cao tính chuyên nghiệp, năng động trong các hoạt động của mình, Công ty luôn chú trọng đầu tư đào tạo cho nhân viên, đặc biệt là các kỹ năng về marketing và phát triển khách hàng.

❖ **Chính sách lương, thưởng, phúc lợi**

**Chính sách lương:** Công ty áp dụng thang bảng lương tiên tiến tự xây dựng phù hợp với đặc thù ngành và tình hình kinh doanh của Công ty, người lao động được nhận tiền lương, tiền thưởng... căn cứ vào hợp đồng lao động, kết quả sản xuất kinh doanh của Công ty và kết quả công việc cụ thể của từng người theo Quy chế của Công ty. Hàng năm công ty tiến hành điều chỉnh lương cho toàn bộ cán bộ công nhân viên ít nhất một lần nhằm đảm bảo nguồn thu nhập của cán bộ công nhân viên ngày càng cải thiện, tạo sự gắn kết lâu dài của CBCNV với Công ty và thu hút các lao động có trình độ cao.

**Chính sách thưởng:** Nhằm khuyến khích động viên cán bộ công nhân viên trong Công ty gia tăng hiệu quả đóng góp, tăng năng suất chất lượng hoàn thành công việc, hàng quý, hàng năm Công ty đều tổ chức bình bầu các cá nhân, nhóm làm việc tiêu biểu, khen thưởng kịp thời đối với cá nhân và tập thể có nhiều đóng góp xây dựng cho Công ty cũng như các sáng kiến làm tăng hiệu quả công việc. Việc xét thưởng căn cứ vào thành tích của các cá nhân hoặc tập thể trong việc thực hiện tiết kiệm, sáng kiến cải tiến về kỹ thuật, về phương pháp tổ chức kinh doanh, tìm kiếm được khách hàng mới, thị trường mới, hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ được giao, đạt được hiệu quả cao trong kinh doanh, chống lãng phí. Hình thức khen thưởng cũng rất đa dạng, bên cạnh thưởng bằng tiền mặt, hiện vật. Bên cạnh đó, Công ty cũng xử lý, kỷ luật những cá nhân có hành vi gây thiệt hại đến hình ảnh và hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty theo đúng quy định.

**Chính sách bảo hiểm và phúc lợi:** Việc trích nộp bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp được Công ty trích nộp theo đúng quy định của pháp luật hiện hành. Công ty thực hiện các chế độ bảo đảm xã hội cho người lao động theo Luật lao động, Nội quy lao động. Công ty luôn quan tâm đến đời sống và cải thiện điều kiện cho cán bộ công nhân viên. Công ty luôn tổ chức đi tham quan, nghỉ mát định kỳ cho CBCNV trong Công ty.

**Các chế độ, chính sách khác đối với người lao động:** Ngoài thực hiện các chế độ bảo đảm xã hội cho người lao động theo Luật lao động, nội quy lao động. Cùng với đó để tạo sự thư giãn sau những ngày làm việc vất vả, tạo sự gắn kết giữa các bộ phận trong Công ty, hàng năm vào các dịp lễ tết Công ty luôn tổ chức các chương trình giao lưu văn hóa, văn nghệ, thể thao giữa các bộ phận. Đồng thời Công ty thường xuyên tổ chức cho CBCNV và người thân trong gia đình đi du lịch, nghỉ mát....

## 11. Chính sách cổ tức

Công ty sẽ chi trả cổ tức cho các cổ đông khi kinh doanh có lãi và sau khi đã hoàn thành các nghĩa vụ nộp thuế, các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của Pháp luật.

Tỷ lệ cổ tức sẽ được Đại hội đồng Cổ đông quyết định dựa trên cơ sở đề xuất của Hội đồng Quản trị, căn cứ vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm hoạt động và phương án hoạt động kinh doanh của các năm tiếp theo. Cổ tức được chia cho các cổ đông theo phần vốn góp. Khi cổ tức được chi trả theo quy định, Công ty vẫn phải đảm bảo được khả năng thanh toán các khoản nợ và các nghĩa vụ khác khi đến hạn.

Năm 2017, Công ty thực hiện chi trả cổ tức bằng tiền mặt với tỷ lệ 4% (1 cổ phiếu được nhận 400 đồng) và chi trả cổ tức bằng cổ phiếu với tỷ lệ 4% (100 cổ phiếu sẽ được nhận 4 cổ phiếu trả cổ tức). Việc chi trả đã được Công ty hoàn tất thực hiện.

Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019 Công ty tổ chức ngày 17/04/2019 đã thông qua chi trả cổ tức năm 2018 cho cổ đông hiện hữu với tỷ lệ 5% bằng cổ phiếu. Việc phát hành cổ phiếu trả cổ tức năm 2018 cho cổ đông hiện hữu sẽ được Công ty thực hiện sau khi phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu tỷ lệ 2:1 và phát hành cổ phần riêng lẻ chào bán cho đối tác.

## 12. Tình hình hoạt động tài chính

### 12.1. Các chỉ tiêu cơ bản

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm. Báo cáo tài chính của Công ty tính bằng đồng Việt Nam, được lập và trình bày phù hợp với các chuẩn mực và chế độ kế toán hiện hành của Việt Nam

#### a. Trích khấu hao TSCĐ

Chi phí khấu hao tài sản cố định của Công ty được trích phù hợp với quy định của Bộ Tài chính. Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, phù hợp với các quy định tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ tài chính về hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và Thông tư 28/2017/TT-BTC sửa đổi và bổ sung Thông tư 45/2013/TT-BTC. Thời gian khấu hao được ước tính như sau.

Loại tài sản	Thời gian trích khấu hao
Nhà cửa, vật kiến trúc	10 - 25 năm
Máy móc, thiết bị	05 - 10 năm
Phương tiện vận tải	06 - 8 năm

#### b. Mức lương bình quân

Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm 2018	Năm 2019
Lương bình quân	Đồng/người/tháng	7.500.000	7.500.000

*Nguồn: Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô Thị Thăng Long*

Đây là mức lương tương đương so với mức lương bình quân của các doanh nghiệp trong ngành.

**c. Thanh toán các khoản nợ đến hạn**

Các khoản nợ của Công ty đều được thanh toán đầy đủ và đúng hạn trong những năm qua. Các nghĩa vụ nợ khác như: Phải trả người bán, Phải trả công nhân viên, Phải trả phải nộp khác... được Công ty thanh toán đúng hạn và đầy đủ.

**d. Các khoản phải nộp theo luật định**

Công ty luôn thực hiện nghiêm túc việc tính và nộp các khoản thuế phải nộp theo đúng quy định của pháp luật. Số dư các khoản thuế phải nộp qua các năm như sau:

**✦ Các khoản thuế và các khoản phải nộp Nhà nước hợp nhất**

Đơn vị tính: Nghìn đồng

Chỉ tiêu	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2019
Thuế GTGT đầu ra phải nộp	950.710	22.545	658.679
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.837.542	565.437	187.335
Các loại thuế khác	-	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>3.788.252</b>	<b>587.982</b>	<b>846.014</b>

(Nguồn: BCTC hợp nhất đã kiểm toán năm 2017, 2018 và 2019)

**✦ Các khoản thuế và các khoản phải nộp Nhà nước riêng Công ty mẹ**

Đơn vị tính: Nghìn đồng

Chỉ tiêu	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2019
Thuế GTGT đầu ra phải nộp	-	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.686.176	537.346	164.040
Các loại thuế khác	-	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>2.686.176</b>	<b>537.346</b>	<b>164.040</b>

(Nguồn: BCTC riêng đã kiểm toán năm 2017, 2018 và 2019)

**e. Trích lập các quỹ theo luật định**

Theo quy định Công ty sẽ tiến hành trích lập các quỹ theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông hàng năm của Công ty. Công ty luôn tuân thủ và thực hiện trích lập các quỹ theo đúng Điều lệ Công ty và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông các quy định pháp luật hiện hành.

**f. Tổng dư nợ vay**

➤ Chi tiết số dư các khoản vay riêng Công ty mẹ

Đơn vị tính: Nghìn đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2019
<b>I</b>	<b>Vay và nợ ngắn hạn</b>	<b>12.683.393</b>	<b>31.490.000</b>	<b>60.838.755</b>
1	Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Đan Phượng	9.700.000	9.540.000	9.940.000
2	Ngân hàng TPCP Quân đội – CN Sơn Tây	2.983.393	5.950.000	50.898.755
3	Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng và Chế biến lâm sản Thăng Long	-	16.000.000	-
<b>II</b>	<b>Vay và nợ dài hạn</b>	<b>1.208.333</b>	<b>27.534.980</b>	<b>39.137.365</b>
1	Ngân hàng TPCP Quân đội – CN Sơn Tây	1.208.333	27.534.980	29.137.365
2	Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng và Chế biến lâm sản Thăng Long	-	0	10.000.000
<b>Tổng cộng</b>		<b>13.891.727</b>	<b>59.024.980</b>	<b>99.976.120</b>

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2017, 2018 và 2019)

➤ Chi tiết số dư các khoản vay riêng Công ty con là Công ty cổ phần Xây dựng thương mại và sản xuất ván ép Thăng Long

Đơn vị tính: Nghìn đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2019
<b>I</b>	<b>Vay và nợ ngắn hạn</b>	<b>5.997.779</b>	<b>7.975.000</b>	<b>0</b>
1	Ngân hàng TPCP Quân đội – CN Sơn Tây	5.997.779	7.975.000	0
<b>II</b>	<b>Vay và nợ dài hạn</b>	<b>12.603.682</b>	<b>9.039.228</b>	<b>90.000</b>
1	Ngân hàng TPCP Quân đội – CN Sơn Tây	12.243.682	8.814.228	0
2	Ngân hàng TMCP Tiên Phong – Chi nhánh Thanh Xuân Hà Nội	360.000	225.000	90.000
<b>Tổng cộng</b>		<b>18.601.461</b>	<b>17.014.228</b>	<b>90.000</b>

Tất cả các khoản nợ vay này đều là các khoản nợ trong hạn, không có nợ quá hạn. Chi tiết các khoản vay ngắn hạn và dài hạn tại ngày 31/12/2019 của Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng và phát triển xây dựng đô thị Thăng Long cụ thể như sau:

(\*) Vay ngắn hạn Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn- Chi nhánh Đan Phượng theo Hợp đồng hạn mức tín dụng số 2211LAV201800023/HĐTD ngày 03/01/2018 với hạn mức

tối đa là 10.000.000.000 đồng, thời hạn cấp hạn mức của hợp đồng là 12 tháng, lãi suất cho vay theo từng giấy nhận nợ, mục đích cho vay là thi công công trình xây dựng, sản xuất các loại ván ép công nghiệp. Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản của bên thứ ba số công chứng 2118/2012/HĐTC ngày 03/10/2012, văn bản sửa đổi số 11/2018. Tại ngày 31/12/2019 số dư nợ này là 9.940.000.000 đồng

Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Sơn Tây theo Hợp đồng tín dụng số 37796.18.830.2711868.TD ngày 26/10/2018 với hạn mức tối đa là 60.000.000.000 đồng, thời hạn mỗi khoản vay hợp đồng 12 tháng lãi suất cho vay theo từng giấy nhận nợ, mục đích cho vay là bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động thi công xây lắp. Sản lượng dở dang và quyền đòi nợ của khách hàng của khách hàng hình thành từ hợp đồng số 02/HĐ-XD ngày 31/10/2018 ký giữa Ban QLDA huyện Đan Phượng với Liên danh Công ty CP ĐTXD & PTĐT Thăng Long – Công ty TNHH Cơ điện Thái An và các phụ lục hợp đồng phát sinh (nếu có). Tại ngày 31/12/2019 số dư nợ này là 50.898.755.220 đồng.

(\*\*) Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Sơn Tây theo hợp đồng tín dụng số 33504.18.830.2711868.TD ngày 20/09/2018 và 33488.18.830.2711868.TD ngày 20/09/2018 với hạn mức lần lượt là 25.000.000.000 đồng và 10.000.000.000 đồng, thời hạn cho vay 96 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên với lãi suất theo từng giấy nhận nợ, mục đích bổ sung vốn đầu tư xây dựng nhà máy ván ép gỗ công nghiệp tại khu công nghiệp Bắc Đồng Hới, Quảng Bình. Tại ngày 31/12/2019 số dư nợ này là 29.137.365.000 đồng.

Vay dài hạn Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Chế biến Lâm sản Thăng Long theo hợp đồng tín dụng số 08/2018/HĐTD/ĐTTL-CBLS ngày 01/07/2018, phụ lục hợp đồng số 01/2019/PLHĐTD với hạn mức là 16.000.000.000 đồng, thời hạn cho vay 36 tháng với lãi suất 0,5%/tháng, mục đích vay phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Tại ngày 31/12/2019 dư nợ này là 16.000.000.000 đồng.

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn và dài hạn tại ngày 31/12/2018 của Công ty cổ phần xây dựng thương mại và sản xuất ván ép Thăng Long cụ thể như sau

Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Tiên Phong – Chi nhánh Thanh Xuân theo hợp đồng số 143\_08.16/HĐTD/TTB MB2 ngày 23/08/2016 với hạn mức cấp tín dụng tối đa 540.000.000 đồng, thời hạn cấp hạn mức 04 năm kể từ ngày giải ngân, lãi suất theo từng giấy nhận nợ mục đích vay thanh toán tiền mua xe ô tô. Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản hình thành từ vốn vay. Tại ngày 31/12/2019 số dư nợ này là 90.000.000 đồng

#### **g. Tình hình công nợ hiện nay**

##### **Các khoản phải thu**

##### **☛ Các khoản phải thu Hợp nhất**

Đơn vị tính: Nghìn đồng

Stt	Chỉ tiêu	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2019
-----	----------	------------	------------	------------

<b>I</b>	<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>84.053.697</b>	<b>75.657.725</b>	<b>99.680.204</b>
1	Phải thu ngắn hạn khách hàng	45.653.620	45.449.304	74.789.896
2	Trả trước cho người bán ngắn hạn	26.385.633	24.816.422	16.529.280
3	Phải thu về cho vay ngắn hạn	-	-	-
4	Phải thu ngắn hạn khác	12.014.443	5.391.997	8.361.028
<b>II</b>	<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Tổng cộng</b>		<b>84.053.697</b>	<b>75.657.725</b>	<b>99.680.204</b>

(Nguồn: BCTC hợp nhất đã kiểm toán năm 2017, 2018 và 2019)

#### 📌 Các khoản phải thu riêng Công ty mẹ

Đơn vị tính: nghìn đồng

Stt	Chỉ tiêu	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2019
<b>I</b>	<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>55.205.757</b>	<b>59.151.632</b>	<b>74.838.995</b>
1	Phải thu ngắn hạn khách hàng	35.655.968	33.690.799	52.743.882
2	Trả trước cho người bán ngắn hạn	10.035.430	23.572.550	20.243.473
3	Phải thu về cho vay ngắn hạn	-	-	-
4	Phải thu ngắn hạn khác	9.514.359	1.888.282	1.851.640
<b>II</b>	<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Tổng cộng</b>		<b>55.205.757</b>	<b>59.151.632</b>	<b>74.838.995</b>

(Nguồn: BCTC riêng đã kiểm toán năm 2017, 2018 và 2019)

#### Các khoản phải trả

##### 📌 Các khoản phải trả Hợp nhất

Đơn vị tính: Nghìn đồng

Stt	Chỉ tiêu	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2019
<b>I</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>83.640.317</b>	<b>107.963.993</b>	<b>216.516.255</b>
1	Phải trả người bán ngắn hạn	35.234.526	56.880.329	78.546.487
2	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	21.797.557	283.191	71.683.249
3	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	3.788.252	587.982	846.014
4	Phải trả ngắn hạn khác	51.158	17.025.875	74.980
5	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	22.635.877	33.186.615	65.365.525



6	Dự phòng phải trả ngắn hạn	132.946	-	-
<b>II</b>	<b>Nợ dài hạn</b>	<b>9.857.310</b>	<b>26.852.593</b>	<b>27.414.596</b>
1	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	9.857.310	26.852.593	24.700.596
2	Phải trả dài hạn khác	-	-	2.714.000
	<b>Tổng cộng</b>	<b>93.497.628</b>	<b>134.816.586</b>	<b>243.930.851</b>

(Nguồn: BCTC hợp nhất đã kiểm toán năm 2017, 2018 và 2019)

#### ✦ Các khoản phải trả riêng Công ty mẹ

Đơn vị tính: Nghìn đồng

Stt	Chỉ tiêu	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2019
<b>I</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>68.852.025</b>	<b>105.810.444</b>	<b>204.333.782</b>
1	Phải trả người bán ngắn hạn	31.137.589	50.320.545	67.256.301
2	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	21.664.557	283.191	71.570.763
3	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	2.686.176	537.346	164.040
4	Phải trả ngắn hạn khác	47.361	17.024.674	67.153
5	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	13.183.393	37.644.686	65.275.525
6	Dự phòng phải trả ngắn hạn	132.946	-	-
<b>II</b>	<b>Nợ dài hạn</b>	<b>708.333</b>	<b>21.380.293</b>	<b>66.414.596</b>
1	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	708.333	21.380.293	34.700.596
2	Phải trả dài hạn khác	-	-	31.714.000
	<b>Tổng cộng</b>	<b>69.560.359</b>	<b>127.190.737</b>	<b>270.748.378</b>

(Nguồn: BCTC riêng đã kiểm toán năm 2017, 2018 và 2019)

#### 12.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2018	Năm 2019
<b>Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>			
- Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	1,59	1,33
- Hệ số thanh toán nhanh	Lần	0,82	0,73
<b>Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>			
- Hệ số Nợ/Tổng Tài sản	%	38,67	51,7
- Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	%	63,05	107,2
<b>Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>			

- Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân	Lần	3,96	2,93
- Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân	Lần	0,96	0,82
<b>Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>			
- Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	6,62	4,01
- Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân	%	9,85	6,14
- Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân	%	6,35	3,31
- Hệ số Lợi nhuận từ HĐKD/Doanh thu thuần	%	7,33	3,84

(Nguồn: Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô Thị Thăng Long).

**Về khả năng thanh toán:** Năm 2019, các hoạt động mở rộng sản xuất ván ép và thi công các công trình khiến làm cho các khoản phải trả ngắn hạn như phải trả người bán làm cho các chỉ số về khả năng thanh toán giảm nhưng Công ty vẫn giữ được khả năng thanh toán, hệ số TSLĐ/Nợ ngắn hạn mức an toàn tài chính

**Về cơ cấu vốn:** Hai chỉ tiêu Hệ số nợ/Tổng tài sản và Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu đều tăng trong năm 2019, tuy nhiên việc tận dụng đòn bẩy tài chính sẽ làm cho Công ty hoạt động tốt hơn. Với các chỉ số về cơ cấu vốn, Ban lãnh đạo Công ty vẫn đảm bảo mức an toàn vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh.

**Về các chỉ tiêu năng lực hoạt động:** Năm 2019 lượng hàng tồn kho lớn làm cho vòng quay hàng tồn kho giảm xuống còn 2,93 so với 3,96 của năm 2018. Chỉ tiêu Hiệu suất sử dụng tài sản (Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân) cũng giảm từ 0,96 xuống còn 0,82 tuy nhiên với việc đang trong quá trình mở rộng sản xuất thì đây vẫn là chỉ tiêu phản ánh kết quả hoạt động tốt của Công ty.

**Về các chỉ tiêu khả năng sinh lời:** Các chỉ số về khả năng sinh lời của Công ty giảm nhẹ so với năm 2018 do Công ty mở rộng xây dựng mới nhà máy sản xuất ván ép nên tăng chi phí tài chính dẫn đến lợi nhuận sau thuế giảm nhẹ.

### 13. Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng

#### 13.1. Danh sách Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng

Stt	Họ tên	Chức danh	Năm sinh	Số CMND/ CCCD/HC
<b>I. Hội đồng quản trị</b>				
1	Nguyễn An Ngọc	Chủ tịch HĐQT	1958	111324828
2	Phạm Văn Cường	Ủy viên HĐQT	1981	111454897
3	Nguyễn An Quân	Ủy viên HĐQT kiêm Tổng	1981	111454569

		giám đốc		
4	Nguyễn Thanh Hải	Ủy viên HĐQT	1978	111279313
5	Phạm Văn Tuyền	Ủy viên HĐQT kiêm Phó Tổng giám đốc	1980	111454039
<b>II. Ban kiểm soát</b>				
1	Lê Thị Huyền Thanh	Trưởng BKS	1982	017349835
2	Mai Thị Lan Hương	Thành viên BKS	1990	082063536
3	Trần Đức Mưu	Thành viên BKS	1979	111652653
<b>III. Ban Tổng Giám đốc</b>				
1	Nguyễn An Quân	Tổng giám đốc	1981	111454569
2	Phạm Văn Tuyền	Phó Tổng giám đốc	1980	111454039
<b>IV. Kế toán trưởng</b>				
1	Trần Thị Nga	Kế toán trưởng	1956	001156006520

**13.2. Tóm tắt sơ yếu lý lịch****❖ Ông Nguyễn Ân Ngọc – Chủ tịch HĐQT**

- Họ và tên: Nguyễn An Ngọc
- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 15/07/1958
- Nơi sinh: Liên Trung – Đan Phượng – Hà Nội
- Quốc tịch: Việt Nam
- Số CMND: 111324828 do Công an Hà Nội cấp ngày 25/08/2010
- Địa chỉ thường trú: Liên Trung – Đan Phượng – Hà Nội
- Trình độ văn hoá: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Đại học
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ nắm giữ
Từ 1993 → 2000	Kinh doanh vật liệu xây dựng	Tự do
Từ 09/2000 → 04/2009	Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Ngọc Hà	Giám đốc
Từ 04/2009 → 05/2009	Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Ngọc Hà	Giám đốc
Từ 05/2009 → 12/2010	Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và Phát triển	Chủ tịch HĐQT

	hạ tầng Ngọc Hà	Kiểm Giám đốc
Từ 12/2010 → 12/2014	Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và Phát triển đô thị Thăng Long	Chủ tịch HĐQT kiêm Giám đốc
Từ 11/2015 → nay	Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại và Sản xuất ván ép Thăng Long	Chủ tịch HĐQT
Từ 01/2015 → nay	Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và Phát triển đô thị Thăng Long	Chủ tịch HĐQT

- Chức vụ đang nắm giữ tại Công ty: Chủ tịch HĐQT
- Chức vụ đang nắm giữ ở tổ chức khác: Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại và Sản xuất ván ép Thăng Long
- Số cổ phiếu sở hữu cá nhân: 3.978.250 cổ phần
- Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu của Công ty:
  - Con Nguyễn An Quân sở hữu 1.479.000 cổ phần
  - Con Nguyễn An Dũng sở hữu 520.000 cổ phần
  - Con Nguyễn Thanh Điệp sở hữu 520.000 cổ phần
  - Con Nguyễn An Cường sở hữu 104.000 cổ phần
- Các khoản nợ đối với Công ty: Không
- Lợi ích liên quan đối với Công ty: Thù lao Hội đồng quản trị, lương quản lý
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích của Công ty: Không
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không

**❖ Ông Phạm Văn Cường – Thành viên HĐQT**

Họ và tên: Phạm Văn Cường  
 Ngày sinh: 02/03/1981  
 Giới tính: Nam  
 Nơi sinh: Hồng Hà – Đan Phượng – Hà Nội.  
 Quốc tịch: Việt Nam  
 Số chứng minh nhân dân: 111454897 do Công an Hà Nội cấp ngày 08/05/2012  
 Địa chỉ thường trú: Hồng Hà – Đan Phượng – Hà Nội.  
 Trình độ văn hoá: 12/12  
 Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng  
 Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ nắm giữ
Từ 09/2004 → 12/2010	Công ty Cổ phần Xây lắp và Vật tư Xây	Cán bộ Kỹ thuật

	dựng 7	
Từ 12/2010 → 04/2017	Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và Phát triển đô thị Thăng Long	Trưởng phòng kỹ thuật
Từ 05/2017 → nay	Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và Phát triển đô thị Thăng Long	Thành viên HĐQT

Chức vụ đang nắm giữ tại Công ty: Thành viên HĐQT

Chức vụ đang nắm giữ ở tổ chức khác: Không

Số cổ phiếu sở hữu cá nhân: 52.000 cổ phiếu

Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu của Công ty: Không

Các khoản nợ đối với Công ty: Không

Lợi ích liên quan đối với Công ty: Thù lao HĐQT

Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích của Công ty: Không

Hành vi vi phạm pháp luật: Không

**❖ Ông Nguyễn An Quân – Thành viên Hội đồng Quản trị kiêm Tổng Giám đốc**

Họ và tên: Nguyễn An Quân

Ngày sinh: 20/02/1981

Giới tính: Nam

Nơi sinh: Liên Trung – Đan Phượng – Hà Nội

Quốc tịch: Việt Nam

Số CMND: 111454569 do Công an Hà Nội cấp ngày 08/03/2005

Địa chỉ thường trú: Liên Trung – Đan Phượng – Hà Nội

Trình độ văn hoá: 12/12

Trình độ chuyên môn: Đại học

Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ nắm giữ
Từ 09/2003 → 04/2009	Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Ngọc Hà	Nhân viên Hành chính
Từ 04/2009 → 05/2009	Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Ngọc Hà	Nhân viên Hành chính
Từ 05/2009 → 12/2010	Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và Phát triển hạ tầng Ngọc Hà	Phó Tổng giám đốc

Từ 12/2010 → 12/2014	Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và Phát triển đô thị Thăng Long	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng giám đốc
Từ 01/2015 → Nay	Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Hưng Thịnh	Chủ tịch HĐQT kiêm Giám đốc
Từ 01/2015 → Nay	Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và Phát triển đô thị Thăng Long	Thành viên HĐQT kiêm Tổng giám đốc

Chức vụ đang nắm giữ tại Công ty: Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc

Chức vụ đang nắm giữ ở tổ chức khác: Chủ tịch HĐQT kiêm Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Hưng Thịnh

Số cổ phiếu sở hữu cá nhân: 1.479.000 cổ phần

Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu của Công ty”

Bố Nguyễn An Ngọc sở hữu 3.978.250 cổ phần  
Em trai Nguyễn An Dũng sở hữu 520.000 cổ phần  
Em gái Nguyễn Thanh Điệp sở hữu 520.000 cổ phần  
Em trai Nguyễn An Cường sở hữu 104.000 cổ phần  
Vợ Nguyễn Thị Kim Tuyền sở hữu 52.000 cổ phần

Các khoản nợ đối với Công ty: Không

Lợi ích liên quan đối với Công ty: Thù lao HĐQT, lương quản lý

Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích của Công ty: Không

Hành vi vi phạm pháp luật : Không

**❖ Ông Nguyễn Thanh Hải – Thành viên Hội đồng quản trị**

Họ và tên: Nguyễn Thanh Hải

Ngày sinh: 24/04/1978

Giới tính: Nam

Nơi sinh: Liên Trung – Đan Phượng – Hà Nội

Quốc tịch: Việt Nam

Số CMND: 111279313 do Công an Hà Tây cũ cấp ngày 16/11/2014

Địa chỉ thường trú: Liên Trung – Đan Phượng – Hà Nội

Trình độ văn hoá: 12/12

Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế

Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ nắm giữ
-----------	-----------------	-----------------

Từ 09/2000 → 04/2009	Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Ngọc Hà	Nhân viên kinh doanh
Từ 04/2009 → 05/2009	Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Ngọc Hà	Trưởng phòng kinh doanh
Từ 05/2009 → 12/2010	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Hạ tầng Ngọc Hà	Trưởng phòng kinh doanh
Từ 12/2010 → 04/2017	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển đô thị Thăng Long	Trưởng phòng kinh doanh
Từ 05/2017 → Nay	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển đô thị Thăng Long	Thành viên HĐQT

Chức vụ đang nắm giữ tại Công ty: Thành viên Hội đồng quản trị

Chức vụ đang nắm giữ ở tổ chức khác: Không

Số cổ phiếu sở hữu cá nhân 104.000 cổ phần

Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu của Công ty: Không

Các khoản nợ đối với Công ty: Không

Lợi ích liên quan đối với Công ty: Thù lao Hội đồng quản trị

Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích của Công ty: Không

Hành vi vi phạm pháp luật: Không

**❖ Ông Phạm Văn Tuyền – Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc**

Họ và tên: Phạm Văn Tuyền

Ngày sinh: 20/12/1980

Giới tính: Nam

Nơi sinh: Hồng Hà – Đan Phượng – Hà Nội.

Quốc tịch: Việt Nam

Số CMND: 111454039 do Công an Hà Nội cấp ngày 22/12/2009

Địa chỉ thường trú: Hồng Hà – Đan Phượng – Hà Nội.

Trình độ văn hoá: 12/12

Trình độ chuyên môn: Đại học

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ nắm giữ
-----------	-----------------	-----------------

Từ 10/2002 → 03/2004	Xí nghiệp số 9 - Công ty lắp máy điện nước Hà Nội	Cán bộ kỹ thuật
Từ 04/2004 → 06/2006	Công ty Liên doanh Xây dựng VIC	Cán bộ kỹ thuật
Từ 06/2006 → 09/2009	Chi nhánh Công ty Tricon Mỹ tại Việt Nam	Cán bộ - Trưởng nhóm phụ trách lập dự toán đấu thầu
Từ 05/2009 → 12/2010	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Hạ tầng Ngọc Hà	Trưởng phòng kỹ thuật
Từ 12/2010 → 12/2015	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long	Trưởng phòng kỹ thuật
Từ 01/2016 → nay	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc

Chức vụ đang nắm giữ tại Công ty: Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc

Chức vụ đang nắm giữ ở tổ chức khác: Không

Số cổ phiếu sở hữu cá nhân: 52.000 cổ phần

Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu của Công ty: Không

Các khoản nợ đối với Công ty: Không

Lợi ích liên quan đối với Công ty: Thù lao HĐQT, lương quản lý

Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích của Công ty: Không

Hành vi vi phạm pháp luật: Không

**❖ Bà Lê Thị Huyền Thanh – Trưởng Ban Kiểm soát**

Họ và tên: Lê Thị Huyền Thanh

Ngày sinh: 03/04/1982

Giới tính: Nữ

Nơi sinh: Thiệu Chính – Thiệu Hóa – Thanh Hóa.

Quốc tịch: Việt Nam

Số chứng minh nhân dân: 017349835 do Công an Hà Nội cấp ngày 22/02/2012

Địa chỉ thường trú: Tân Hội – Đan Phượng – Hà Nội

Trình độ văn hoá: 12/12

Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế - Chuyên ngành kế toán

Quá trình công tác:



Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ nắm giữ
Từ 09/2004 → 04/2009	Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Ngọc Hà	Nhân viên Kế toán
Từ 04/2009 → 05/2009	Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Ngọc Hà	Nhân viên Kế toán
Từ 05/2009 → 12/2010	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Hạ tầng Ngọc Hà	Nhân viên Kế toán
Từ 12/2010 → 03/2016	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long	Nhân viên Kế toán
Từ 04/2016 → Nay	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long	Trưởng Ban kiểm soát

Chức vụ đang nắm giữ tại Công ty: Trưởng Ban Kiểm soát

Chức vụ đang nắm giữ ở tổ chức khác: Không

Số cổ phiếu sở hữu cá nhân: 20.800 cổ phần

Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu của Công ty: Không

Các khoản nợ đối với Công ty: Không

Lợi ích liên quan đối với Công ty: Thù lao Ban kiểm soát

Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích của Công ty: Không

Hành vi vi phạm pháp luật: Không

**❖ Ông Trần Đức Mưu – Thành viên Ban Kiểm soát**

Họ và tên: Trần Đức Mưu

Ngày sinh: 29/03/1979

Giới tính: Nam

Nơi sinh: Tân Lập – Đan Phượng – Hà Nội.

Quốc tịch: Việt Nam

Số chứng minh nhân dân: 111652653 do Công an Hà Nội cấp ngày 04/12/2010

Địa chỉ thường trú: Tân Lập – Đan Phượng – Hà Nội

Trình độ văn hoá: 12/12

Trình độ chuyên môn: Đại học

Quá trình công tác

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ nắm giữ
-----------	-----------------	-----------------

Từ 09/2004 → 04/2009	Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Ngọc Hà	Nhân viên kế toán
Từ 04/2009 → 05/2009	Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Ngọc Hà	Nhân viên kế toán
Từ 05/2009 → 12/2010	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Hạ tầng Ngọc Hà	Nhân viên kế toán
Từ 12/2010 → 03/2016	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long	Nhân viên kế toán
Từ 04/2016 - Nay	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long	Thành viên Ban kiểm soát

Chức vụ đang nắm giữ tại Công ty: Thành viên Ban Kiểm soát

Chức vụ đang nắm giữ ở tổ chức khác: Không

Số cổ phiếu sở hữu cá nhân: 20.800 cổ phần

Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu của Công ty: Không

Các khoản nợ đối với Công ty: Không

Lợi ích liên quan đối với Công ty: Thù lao Ban kiểm soát

Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích của Công ty: Không

Hành vi vi phạm pháp luật: Không

❖ **Bà Mai Thị Hương Lan – Thành viên Ban Kiểm soát**

Họ và tên: Mai Thị Hương Lan

Ngày sinh: 08/01/1990

Giới tính: Nữ

Nơi sinh: Lạng Sơn

Quốc tịch: Việt Nam

Số chứng minh nhân dân: 082063536 do Công an tỉnh Lạng Sơn cấp ngày 15/09/2012

Địa chỉ thường trú: Cụm 2, Liên Hà, Đan Phượng, Hà Nội

Trình độ văn hoá: 12/12

Trình độ chuyên môn: Trung cấp kế toán

Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ nắm giữ
Từ 10/2012 → 11/2015	Công ty cổ phần Thương mại và Xây dựng Cường Ánh	Nhân viên kế toán

Từ 11/2015 → 06/2016	Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng và Chế biến Lâm sản Thăng Long	Nhân viên kế toán
Từ 01/2018 → 03/2018	Công ty cổ phần Kinh doanh và Sản xuất ván ép Trống Đồng	Nhân viên kế toán
Từ 04/2018 → Nay	Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng và Chế biến Lâm sản Thăng Long	Thành viên Ban kiểm soát

Chức vụ đang nắm giữ tại Công ty: Thành viên Ban Kiểm soát

Chức vụ đang nắm giữ ở tổ chức khác: Không

Số cổ phiếu sở hữu cá nhân: 114 cổ phần

Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu của Công ty: Không

Các khoản nợ đối với Công ty: Không

Lợi ích liên quan đối với Công ty: Thù lao Ban kiểm soát

Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích của Công ty: Không

Hành vi vi phạm pháp luật: Không

**❖ Bà Trần Thị Nga – Kế Toán Trưởng**

Họ và tên: Trần Thị Nga

Ngày sinh: 01/01/1956

Giới tính: Nữ

Nơi sinh: Trung Châu – Đan Phượng – Hà Nội

Quốc tịch: Việt Nam

Số căn cước công dân: 001156006520 do Cục cảnh sát ĐKQL cư trú và DLQG về dân cư cấp ngày 15/11/2016

Địa chỉ thường trú: Xã Đan Phượng, huyện Đan Phượng, TP. Hà Nội

Trình độ văn hoá: 12/12

Trình độ chuyên môn: Tài chính Kế toán – Chứng chỉ Kế toán trưởng

Quá trình công tác

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ nắm giữ
Từ 10/2002 → 03/2004	Công ty Xây dựng Đan Phượng Hà Nội (DNTN)	Kế toán trưởng
Từ 04/2004 → 05/2009	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hoàng Long	Kế toán trưởng
Từ 05/2009 → 12/2010	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát	Kế toán trưởng

	triển Hạ tầng Ngọc Hà	
Từ 12/2010 → Nay	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long	Kế toán trưởng

Chức vụ đang nắm giữ tại Công ty: Kế toán trưởng

Chức vụ đang nắm giữ ở tổ chức khác: Không

khác:

Số cổ phiếu sở hữu cá nhân: 104.000 cổ phần

Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu của Công ty: Không

Các khoản nợ đối với Công ty: Không

Lợi ích liên quan đối với Công ty: Lương quản lý

Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích của Công ty: Không

Hành vi vi phạm pháp luật: Không

#### 14. Tài sản

Tính đến thời điểm 31/12/2019, giá trị tài sản cố định hữu hình và vô hình của Công ty theo Báo cáo tài chính được thể hiện như sau:

##### ✦ Tài sản cố định hợp nhất

Đơn vị tính: Nghìn đồng

Stt	Khoản mục	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
<b>I</b>	<b>Tài sản cố định hữu hình</b>	<b>112.967.905</b>	<b>30.713.837</b>	<b>82.254.068</b>
1	Nhà cửa vật kiến trúc	38.947.881	8.306.419	30.641.462
2	Máy móc thiết bị	67.030.520	18.378.860	48.651.661
3	Phương tiện vận tải	6.989.504	4.136.788	2.960.946
4	Thiết bị dụng cụ quản lý	-	-	-
5	TSCĐ hữu hình khác	-	-	-
<b>II</b>	<b>Tài sản cố định vô hình</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
	<b>Tổng cộng</b>	<b>112.967.905</b>	<b>30.713.837</b>	<b>82.254.068</b>

(Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2019 đã kiểm toán của Công ty)

##### ✦ Tài sản cố định riêng Công ty mẹ

Đơn vị tính: Nghìn đồng

Stt	Khoản mục	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
-----	-----------	------------	----------------	-----------------

<b>I</b>	<b>Tài sản cố định hữu hình</b>	<b>80.963.383</b>	<b>20.588.936</b>	<b>60.374.447</b>
1	Nhà cửa vật kiến trúc	26.389.181	5.805.042	20.584.139
2	Máy móc thiết bị	49.123.970	11.343.621	37.780.349
3	Phương tiện vận tải	5.450.231	3.440.273	2.009.958
4	Thiết bị dụng cụ quản lý	-	-	-
5	TSCĐ hữu hình khác	-	-	-
<b>II</b>	<b>Tài sản cố định vô hình</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
	<b>Tổng cộng</b>	<b>80.963.383</b>	<b>20.588.936</b>	<b>60.374.447</b>

(Nguồn: Báo cáo tài chính riêng của Công ty mẹ năm 2019 đã kiểm toán)

## 15. Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức trong năm tiếp theo

### 15.1. Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức năm 2020

Đơn vị: Nghìn đồng

Stt	Chỉ tiêu	Năm 2019	Năm 2020	
			Giá trị	% tăng so với năm 2019
1	Doanh thu thuần	337.804.387	355.000.000	5,10
2	Lợi nhuận sau thuế	13.552.332	25.500.000	88,16
3	Vốn chủ sở hữu	227.394.109	433.876.717	90,8
4	Tỉ lệ lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	3,90%	7,18%	-
5	Tỉ lệ lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	5,80%	5,88%	-
6	Cổ tức	3%	6%	-

Nguồn: Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô Thị Thăng Long

### 15.2. Căn cứ để đạt được kế hoạch lợi nhuận và cổ tức nói trên.

Quý III/2018, Công ty đã bắt đầu thực hiện việc đầu tư xây dựng Nhà máy sản xuất váp ép công nghiệp – Khu công nghiệp Bắc Đồng Hới - Quảng Bình với công suất công suất khoảng 5.000 m<sup>3</sup>/tháng (gồm 02 phân xưởng: phân xưởng sản xuất ván BIRTH – phục vụ xuất khẩu, phân xưởng sản xuất ván cốp pha phủ phim – phục vụ nhu cầu trong nước). Cùng với đó trong năm 2020, sau khi thực hiện việc tăng vốn điều lệ để phục vụ đầu tư xây dựng nhà máy tại Quảng Bình nhằm mở rộng quy mô và nâng cao năng lực sản xuất ván ép đảm nhu cầu thị trường của thị trường. Do đó doanh thu trong năm 2020 từ ván ép sẽ tăng cao và giúp doanh thu của doanh nghiệp tăng so với năm 2019. Ngoài ra, Công ty hiện đang tiếp tục ký kết các hợp đồng

cung cấp ván ép cho các đối tác trong nước, cũng như một số hợp đồng lớn về xây dựng. Các hợp đồng này sẽ được thực hiện trong thời gian tới và đem lại nguồn thu lớn cho Công ty.

Năm 2019, lợi nhuận sau thuế của Công ty đạt 13,55 tỷ đồng giảm so với năm 2018 (20,18 tỷ đồng), việc thực hiện đầu tư vào dự án Nhà máy sản xuất ván ép công nghiệp – Khu công nghiệp Bắc Đồng Hới - Quảng Bình làm gia tăng chi phí tài chính và giảm hiệu quả trong việc sử dụng vốn của Công ty. Do đó, dự kiến trong năm 2020 khi việc phát hành hoàn tất và các nhà máy đi vào hoạt động ổn định sẽ làm gia tăng lợi nhuận của Công ty. Cùng với đó việc thực hiện quyết toán và bàn giao một số công trình và hạng mục công trình vào năm 2020 như: Trường THCS Đại Mỗ 2, Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội; Gói thầu số 8,9 xây dựng đường giao thông thoát nước trên địa bàn phường Ngọc Thụy, quận Long Biên, Hà Nội; Tuyến đường hành lang chân đê Hữu Hồng thuộc địa bàn huyện Ba Vì, Hà Nội; Xây dựng mạng đường ống cấp nước sạch xã Hà Hồi, huyện Thường Tín, Hà Nội ....sẽ đem lại trên 6 tỷ đồng lợi nhuận xây dựng, chính vì vậy mục tiêu 25,5 tỷ đồng lợi nhuận sau thuế năm 2020 là hoàn toàn khả thi.

#### **16. Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức**

Là đơn vị tư vấn cho Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long để chào bán cổ phiếu ra công chúng, Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Hồ Chí Minh đã thu thập thông tin, tiến hành nghiên cứu phân tích và đánh giá về hoạt động kinh doanh của Công ty.

Chúng tôi nhận thấy rằng kế hoạch kinh doanh của Công ty đặt ra trên cơ sở thận trọng dựa vào đánh giá tình hình kinh doanh và kinh nghiệm của bộ máy điều hành. Công ty đã tích cực trong việc đẩy mạnh doanh thu, tiết kiệm chi phí hoạt động kinh doanh và chi phí quản lý. Tuy nhiên để đạt được kế hoạch kinh doanh trên, Công ty vẫn cần sự nỗ lực rất lớn từ trong nội tại Công ty kết hợp với yếu tố thị trường thuận lợi. Nếu không có những biến động bất thường gây ra ảnh hưởng nghiêm trọng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty thì kế hoạch doanh thu và lợi nhuận mà Công ty đề ra trong năm 2020 có thể đạt được.

Chúng tôi cũng xin lưu ý rằng, các ý kiến nhận xét nêu trên được đưa ra dưới góc độ đánh giá của tổ chức tư vấn, dựa trên cơ sở thông tin do Công ty cung cấp, thu thập có chọn lọc, dựa trên lý thuyết về tài chính và chứng khoán mà không bao hàm ý bảo đảm giá trị chứng khoán cũng như tính chắc chắn của số liệu được dự báo. Những đánh giá trên đây của tổ chức tư vấn về kế hoạch doanh thu, lợi nhuận của Công ty chỉ có ý nghĩa tham khảo cho nhà đầu tư.

#### **17. Thời hạn dự kiến đưa cổ phiếu vào giao dịch trên thị trường có tổ chức.**

Toàn bộ số cổ phiếu phát hành thêm sẽ được Công ty đưa đăng ký niêm yết trên Sở Giao dịch chứng khoán TP. Hồ Chí Minh ngay sau khi hoàn tất việc phát hành theo quy định.

#### **18. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức đăng ký niêm yết .**

Không có.

**19. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cổ phiếu chào bán**

Không có

**20. Thông tin về tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán gần nhất**

Đợt chào bán gần nhất của Công ty là đợt chào bán cho cổ đông hiện hữu tăng vốn điều lệ từ 95 tỷ lên 180 tỷ trong đầu năm 2017. Chi tiết về tình hình sử dụng vốn như sau:

Nội dung góp vốn	Giá trị (đồng)	Tình hình sử dụng vốn góp
Ông Nguyễn An Quân (cổ đông Công ty) góp vốn bằng tài sản cố định là nhà xưởng, máy móc thiết bị sản xuất ván ép tại Tân Hội	12.380.000.000	Nhà xưởng hoạt động bình thường Công suất trung bình: 19.500 tấm/tháng Số lượng công nhân: 62 người Sản phẩm chính: Ván ép phủ keo đỏ, ván ép phủ phim
Ông Nguyễn An Dũng (cổ đông Công ty) góp vốn bằng tài sản cố định là nhà xưởng, máy móc thiết bị sản xuất ván ép tại Liên Trung	14.300.000.000	Nhà xưởng hoạt động bình thường Công suất trung bình: 18.800 tấm/tháng Số lượng công nhân: 54 người Sản phẩm chính: Ván ép tre phủ phim, ván ép phủ phim
Ông Nguyễn An Ngọc (cổ đông Công ty) góp vốn bằng cổ phần tại CTCP Xây dựng Thương mại và Sản xuất ván ép Thăng Long	30.800.000.000	Công ty hoạt động bình thường - Doanh thu 6 tháng năm 2019 đạt: 53,3 tỷ đồng - Lợi nhuận sau thuế 6 tháng năm 2019 đạt: 2,5 tỷ đồng Hoạt động chính: Sản xuất ván ép phủ phim
Bà Nguyễn Thanh Diệp (cổ đông Công ty) góp vốn bằng cổ phần tại CTCP Xây dựng Thương mại và Sản xuất ván ép Thăng Long	500.000.000	
Ông Nguyễn Duy Sơn (cổ đông Công ty) góp vốn bằng cổ phần tại CTCP Xây dựng Thương mại và Sản xuất ván	3.200.000.000	

ép Thăng Long		
Bà Lê Thị Ánh (cổ đông Công ty) góp vốn bằng cổ phần tại CTCP Xây dựng và Chế biến Lâm sản Thăng Long	14.000.000.000	<p>Công ty hoạt động bình thường</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Doanh thu 6 tháng năm 2019 đạt: 34,7 tỷ đồng</li> <li>- Lợi nhuận sau thuế 6 tháng năm 2019 đạt: 380 triệu đồng</li> </ul> <p>Hoạt động chính: Sản xuất ván ép phủ phim</p>
Góp vốn bằng tiền	9.820.000.000	Bổ sung vốn lưu động của Công ty cho hoạt động sản xuất, kinh doanh ván ép.
<b>Tổng cộng</b>	<b>85.000.000.000</b>	

Như vậy toàn bộ tài sản và số tiền thu được từ đợt chào bán tăng vốn điều lệ từ 95 tỷ đồng lên 180 tỷ đồng trong năm 2017, hiện nay đều được sử dụng phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, đúng mục đích sử dụng vốn đã thông qua tại Đại hội đồng cổ đông Công ty



## V. CỔ PHIẾU CHÀO BÁN

### 1. Loại cổ phiếu

Loại cổ phiếu chào bán: Cổ phiếu phổ thông

### 2. Mệnh giá

10.000 đồng/cổ phiếu

### 3. Tổng số cổ phiếu dự kiến chào bán

19.359.894 (Mười chín triệu, ba trăm năm mươi chín nghìn, tám trăm chín mươi tư) cổ phiếu.

Trong đó:

- Chào bán cho cổ đông hiện hữu: 9.359.894 cổ phiếu (Chín triệu, ba trăm năm mươi chín nghìn, tám trăm chín mươi tư)
- Chào bán cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư xác định: 10.000.000 cổ phiếu (Mười triệu cổ phiếu)

### 4. Giá chào bán dự kiến.

Giá chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu và Giá chào bán cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư thực hiện theo phương án phát hành tại Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2018 số 03/2018/NQ-ĐHĐCĐ/TLD ngày 18/12/2018 của Công ty là 10.000 đồng/cổ phiếu.

### 5. Phương pháp tính giá

#### 5.1. Giá trị sổ sách

Dựa trên BCTC 6 tháng đầu năm 2018 đã được soát xét, giá trị sổ sách của một cổ phiếu Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô Thị Thăng Long được tính như sau:

$$\text{Giá trị sổ sách của cổ phiếu} = \frac{\text{Vốn chủ sở hữu}}{\text{Tổng số lượng cổ phiếu đang lưu hành}}$$

Giá trị sổ sách cổ phiếu TLD của Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô Thị Thăng Long tại thời điểm 30/06/2018 theo BCTC Công ty như sau:

Đơn vị tính: Đồng

Chỉ tiêu	31/12/2017
Tổng vốn chủ sở hữu tại thời điểm 30/06/2018 (A)	213.890.481.822
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành tại thời điểm 30/06/2018 (B)	18.000.000
<b>Giá trị sổ sách mỗi cổ phần (A)/(B)</b>	<b>11.883</b>

(Nguồn: Tính toán dựa trên số liệu BCTC hợp nhất 6 tháng đầu năm 2018 đã soát xét)

Để đảm bảo việc phát hành thành công và tăng yếu tố tích cực của đợt chào bán, Đại hội đồng cổ đông bất thường Công ty đã thông qua giá chào bán cho cổ đông hiện hữu và giá chào bán cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư xác định là 10.000 đồng/cổ phần.

**6. Phương thức phân phối**

Cổ phiếu phát hành cho cổ đông hiện hữu và cổ phiếu riêng lẻ phát hành cho nhà đầu tư xác định được phân phối theo quy định hiện hành sau khi nhận được Giấy phép phát hành cổ phiếu của Ủy ban chứng khoán nhà nước.

**7. Thời gian phân phối**

Thời gian phân phối được thực hiện sau khi công ty được Ủy ban chứng khoán nhà nước cấp phép chào bán và trong vòng 90 ngày kể từ ngày nhận được giấy chứng nhận đăng ký chào bán.

**8. Đăng ký mua cổ phiếu của cổ đông hiện hữu**

Sau khi nhận giấy phép chào bán cổ phiếu của Ủy ban chứng khoán nhà nước, Hội đồng quản trị Công ty sẽ tiến hành họp thông qua việc chốt danh sách cổ đông thực hiện phân bổ quyền mua cổ phiếu phát hành thêm. Các bước cụ thể như sau:

- Nhận giấy phép chào bán cổ phiếu ra công chúng do UBCKNN cấp
- Công bố thông tin về được UBCKNN cấp giấy phép chào bán: Trong vòng 07 ngày kể từ ngày nhận được Giấy phép chào bán.
- Xác ngày đăng ký cuối cùng và danh sách người sở hữu chứng khoán được quyền mua cổ phiếu phát hành thêm: Công ty sẽ tiến hành chốt danh sách cổ đông để xác định danh sách sở hữu tại ngày đăng ký cuối cùng để xác định cổ đông được quyền mua cổ phiếu phát hành thêm.
- Phân bổ và thông báo quyền mua: Trong vòng 2 ngày làm việc kể từ ngày đăng ký cuối cùng, Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam sẽ gửi danh sách người sở hữu được phân bổ quyền mua cho Công ty. Sau khi Công ty xác nhận danh sách tổng hợp người sở hữu chứng khoán thì trong vòng 02 ngày làm việc Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam thông báo cho thành viên lưu ký nơi cổ đông trực tiếp mở tài khoản để thông báo cho nhà đầu tư. Trường hợp cổ đông chưa lưu ký Công ty sẽ thông báo trực tiếp cho cổ đông về quyền mua cổ phiếu.
- Chuyển quyền mua cổ phiếu: Quyền mua cổ phiếu được thực hiện chuyển nhượng trong một thời gian nhất định kể từ ngày thông báo danh sách cổ đông được phân bổ quyền. Các cổ đông đã lưu ký làm thủ tục chuyển nhượng quyền mua trực tiếp tại thành viên lưu ký. Đối với cổ đông chưa lưu ký sẽ thực hiện tại Công ty.
- Đăng ký thực hiện quyền và nộp tiền mua cổ phiếu: Trên cơ sở danh sách phân bổ quyền mua cổ phiếu do Trung tâm lưu ký cung cấp, các thành viên lưu ký sẽ hướng dẫn cho cổ đông đã lưu ký sẽ đăng ký và nộp tiền mua cổ phần. Đối với cổ đông chưa lưu ký, các cổ đông sẽ đăng ký và nộp tiền trực tiếp vào tài khoản phong tỏa của Công ty.
- Tổng hợp thực hiện quyền: Trong vòng 02 ngày làm việc sau ngày hết hạn đăng ký thực hiện quyền, thành viên lưu ký lập và gửi VSD báo cáo thực hiện quyền. Trên cơ sở danh sách cổ đông thực hiện quyền của Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam và danh sách cổ đông chưa lưu ký do Công ty tổng hợp, Công ty sẽ tiến hành chào bán cổ phiếu

chưa phân phối hết cho nhà đầu tư khác.

- Chào bán cổ phiếu chưa phân phối hết cho nhà đầu tư khác: Số lượng cổ phiếu cổ đông hiện hữu không mua hết sẽ được HĐQT phân phối cho các đối tượng khác theo cách thức và điều kiện phù hợp với giá bán không thấp hơn giá đã chào bán cho cổ đông hiện hữu (10.000 đồng/cổ phiếu). Số lượng cổ phiếu do HĐQT phân phối lại sẽ bị hạn chế chuyển nhượng 100% trong vòng 1 năm kể từ ngày hoàn thành đợt chào bán.
- Báo cáo kết quả phát hành: Trong vòng 10 ngày làm việc sau khi kết thúc việc phát hành, Công ty sẽ lập báo cáo phát hành gửi Ủy ban chứng khoán nhà nước.
- Chuyển giao cổ phiếu và thực hiện lưu ký, đăng ký giao dịch cổ phiếu: Đối với cổ đông chưa lưu ký chứng khoán, dự kiến 10 ngày làm việc sau khi kết thúc việc phát hành, Công ty sẽ trao chứng nhận sở hữu cổ phiếu cho cổ đông chưa lưu ký.

#### **9. Phương thức thực hiện quyền của cổ đông hiện hữu**

Công ty thực hiện phát hành thêm cổ phần và chào bán cổ phần cho tất cả các cổ đông phổ thông theo tỷ lệ cổ phần hiện có tại thời điểm chốt danh sách cổ đông thực hiện quyền mua thêm cổ phiếu. Cổ đông sau khi nhận thông báo về việc phân bổ quyền mua sẽ thực hiện quyền mua hoặc chuyển nhượng quyền mua và đăng ký mua cổ phần theo hướng dẫn tại Bản cáo bạch.

#### **10. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với nhà đầu tư nước ngoài**

Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty không giới hạn tỉ lệ nắm giữ cổ phiếu của cổ đông nước ngoài vì vậy cổ đông là người nước ngoài có thể tham gia mua bán cổ phần của Công ty theo quy định của Pháp luật Việt Nam hiện hành.

Tỷ lệ nắm giữ của các cổ đông nước ngoài tuân theo quy định hiện hành tại Nghị định số 60/2015/ND-CP ngày 26/06/2015 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 58/2012/NĐ-CP ngày 20/7/2012 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật chứng khoán và luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán, Luật đầu tư số 67/2014/QH13 ngày 26/11/2014 và Thông tư 123/2015/TT-BTC ngày 18/08/2015 của Bộ Tài chính quy định về hoạt động của nhà đầu tư nước ngoài trên thị trường chứng khoán Việt Nam: *“Trường hợp công ty đại chúng hoạt động trong ngành, nghề đầu tư kinh doanh mà pháp luật về đầu tư, pháp luật liên quan có quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài thì thực hiện theo quy định tại pháp luật đó. Đối với công ty đại chúng hoạt động trong ngành, nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện áp dụng đối với nhà đầu tư nước ngoài mà chưa có quy định cụ thể về sở hữu nước ngoài, thì tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa là 49%”*. Hiện tại, ngành nghề hoạt động sản xuất kinh doanh chính của Công ty không thuộc danh mục ngành nghề, đầu tư kinh doanh có điều kiện tại Phụ lục 4, Luật đầu tư số 67/2014/QH13 ngày 26/11/2014, do đó tỉ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài tối đa tại Công ty là 49%.

#### **11. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng**

Số lượng cổ phiếu phát hành chào bán cho cổ đông hiện hữu được tự do chuyển nhượng.

Trừ các cổ phiếu lẻ và cổ phiếu cổ đông hiện hữu không mua hết được hội đồng quản trị phân phối cho đối tượng khác sẽ bị hạn chế chuyển nhượng 01 năm kể từ ngày hoàn thành đợt chào bán theo quy định tại Khoản 7 Điều 1 Nghị định 60/2015/NĐ-CP

Số lượng cổ phiếu riêng lẻ phát hành cho nhà đầu tư xác định bị hạn chế chuyển nhượng 01 năm kể từ ngày hoàn thành đợt phát hành theo quy định tại Khoản 6 Điều 1 Luật chứng khoán sửa đổi số 62/2010/QH12.

## **12. Các loại thuế có liên quan**

### **12.1. Đối với Công ty**

**Thuế thu nhập doanh nghiệp:** Theo Luật Thuế TNDN số 14/2008/QH12 ngày 03/6/2008 và Luật số 32/2013/QH13 được Quốc hội ban hành ngày 19/06/2013 về việc sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp, thì mức thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty là 22% được áp dụng kể từ ngày 01/01/2014 và sẽ được áp dụng mức thuế 20% kể từ ngày 01/01/2016.

**Thuế giá trị gia tăng (VAT):** Thuế giá trị gia tăng áp dụng đối với hoạt động sản xuất, kinh doanh của Công ty thực hiện theo quy định của Luật Thuế giá trị gia tăng năm 2008 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế giá trị gia tăng năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành.

### **12.2. Đối với nhà đầu tư**

#### **✦ Đối với nhà đầu tư cá nhân**

- ✓ Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán:
  - Đối với nhà đầu tư cá nhân: thì thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán áp dụng thuế suất 0,1% trên giá chuyển nhượng chứng khoán từng lần theo Điều 16 Thông tư 92/2015/TT-BTC ngày 15/06/2015.
- ✓ Thu nhập từ cổ tức:
  - Theo Thông tư số 111/2013/TT-BTC, thu nhập từ cổ tức của cá nhân thuộc diện thu nhập chịu thuế với mức thuế suất toàn phần là 5%.

#### **✦ Đối với nhà đầu tư tổ chức**

- ✓ Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán:
  - Tổ chức trong nước: Theo quy định tại Luật Thuế TNDN số 14/2008/QH12 ngày 03/06/2008 và Luật số 32/2013/QH13 ngày 19/06/2013 sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Thuế TNDN số 14/2008/QH12 thì thu nhập từ chuyển nhượng vốn, chuyển nhượng chứng khoán là thu nhập khác áp dụng thuế suất thuế TNDN là 20%.
  - Riêng đối doanh nghiệp nước ngoài, tổ chức nước ngoài sản xuất kinh doanh tại Việt Nam không theo Luật Doanh nghiệp, Luật Đầu tư thì thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán sẽ nộp thuế TNDN theo tỷ lệ 0,1% trên doanh thu tính thuế.

- Thu nhập từ cổ tức: được miễn thuế theo quy định tại Khoản 6 Điều 4 Luật Thuế TNDN 2008.

**13. Ngân hàng mở tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu.**

Toàn bộ số tiền thu được từ đợt chào bán cho cổ đông hiện hữu sẽ được chuyển vào tài khoản phong tỏa:

- Số tài khoản: 11610000326514
- Mở tại: Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hoài Đức
- Chủ tài khoản: Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô Thị Thăng Long

Toàn bộ số tiền thu được từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư sẽ được chuyển vào tài khoản phong tỏa:

- Số tài khoản: 8301100829001
- Mở tại: Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Sơn Tây
- Chủ tài khoản: Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô Thị Thăng Long

**VI. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN.****1. Mục đích chào bán**

Toàn bộ số vốn huy động được từ đợt phát hành sẽ được sử dụng cho hoạt động xây dựng nhà máy ván ép tại Khu công nghiệp Bắc Đồng Hới, Quảng Bình và mua sắm máy móc thiết bị.

**2. Phương án khả thi****✦ Sự cần thiết đầu tư vào dự án.**

Trong những năm qua nền kinh tế nước nhà đã có sự phục hồi và phát triển sau một thời gian suy thoái. Theo đó ngành xây dựng trong những năm gần đây cũng phục hồi và phát triển mạnh và là một trong những lĩnh vực đi đầu kéo nền kinh tế phát triển. Từ yêu cầu thực tế của ngành xây dựng về việc sử dụng ván ép công nghiệp làm cốt pha thay thế các loại vật liệu làm cốt pha truyền thống để khắc phục những hạn chế của cốt pha truyền thống như cốt pha sắt rất nặng nề, cốt pha nhựa dễ cháy và không bền, cốt pha bằng gỗ thật khan hiếm dần và giá cao, cùng với đó trên thị trường cả nước nói chung, thị trường các tỉnh miền Nam, miền Trung nói riêng có rất nhiều Công ty xây dựng và các doanh nghiệp sản xuất cần sản phẩm ván ép công nghiệp phù hợp với khối lượng lớn để làm cốt pha. Hiện nay, Công ty đang cung cấp một số lượng lớn ván ép phù hợp cho các doanh nghiệp trải dài từ Bắc vào Nam và phải vận chuyển từ Đan Phượng - Hà Nội vào các tỉnh miền Trung, TP Hồ Chí Minh và các tỉnh miền Nam với chi phí vận chuyển đường dài cao kéo theo giá thành sản phẩm sẽ tăng. Từ thực tế nhu cầu đó của thị trường các tỉnh miền Trung và miền Nam nên việc đầu tư xây dựng nhà máy sản xuất ván ép công nghiệp để đáp ứng nhu cầu của thị trường tại các tỉnh Miền Trung, Miền Nam, và tiến tới xuất khẩu sang thị trường các nước trong khu vực và trên thế giới là rất cần thiết và mang lại hiệu quả kinh tế cao đồng thời tạo nhiều công ăn việc làm cho một bộ phận lao động là người địa phương.

**✦ Quy mô dự án:**

Công suất thiết kế: 60.000m<sup>3</sup>/năm với phương châm vừa xây dựng vừa sản xuất, trước tiên là bộ phận ván bóc đi vào hoạt động trước sau đó đến bộ phận ván ép các loại.

Sản phẩm sản xuất cung cấp ra thị trường: Ván ép phù phin, ván ép phù keo dỏ

Diện tích đất, mặt nước, mặt bằng dự kiến sử dụng: 4,9 ha. Trong đó diện tích xây dựng nhà xưởng sản xuất, các công trình phụ trợ, văn phòng làm việc, nhà ăn công nhân là: 2,453ha diện tích còn lại gồm các hạng mục sân đường nội bộ, cây xanh ... Tỷ lệ xây dựng đạt 50,06%.

Khái toán tổng vốn đầu tư: 250 tỷ đồng

**✦ Cơ cấu nguồn vốn đầu tư:**

Vốn góp để thực hiện dự án đầu tư:

STT	Nguồn vốn huy động	Số vốn góp (Tỷ đồng)	Tỷ lệ (%)	Phương thức sử dụng vốn (*)	Tiến độ huy động vốn
1	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long	175	70%	Đầu tư xây dựng tài sản cố định và mua máy móc thiết bị phục vụ cho hoạt động xây dựng nhà máy ván ép tại Khu công nghiệp Bắc Đồng Hới, Quảng Bình ...	2018 - 2019
2	Huy động tổ chức tín dụng (Vốn vay thương mại của Ngân hàng cổ phần thương mại Quân Đội MB Sơn Tây 75 tỷ trong thời gian từ cuối Quý II năm 2018 đến hết Quý II năm 2019 với tỷ lệ 30% số vốn thực hiện dự án còn lại. )	75	30%		

#### ✦ Cơ quan phê duyệt phương án khả thi

Phương án khả thi thực hiện dự án xây dựng nhà máy ván ép tại Khu công nghiệp Bắc Đồng Hới, Quảng Bình đã được Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh Quảng Bình phê duyệt trong hồ sơ thủ tục để được Ban Quản lý Khu công nghiệp tỉnh Quảng Bình cấp Giấy chứng nhận đầu tư.

#### ✦ Tiến độ triển khai dự án nhà máy sản xuất ván ép công nghiệp tại Khu công nghiệp Bắc Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình.

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2018 số 03/2018/NQ-ĐHĐCĐ/TLD ngày 18/12/2018 thông qua phương án phát hành tăng vốn điều lệ và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019 thông qua điều chỉnh phương án phát hành tăng vốn điều lệ đã được thông qua tại Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2018 số 03/2018/NQ-ĐHĐCĐ/TLD ngày 18/12/2018 thì toàn bộ số tiền thu được từ đợt phát hành chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu và chào bán cổ phần riêng lẻ cho nhà đầu tư dự kiến là 193.598.940.000 đồng được sử dụng để đầu tư xây dựng nhà máy sản xuất ván ép công nghiệp tại khu công nghiệp Bắc Đồng Hới tỉnh Quảng Bình.

Hiện nay dự án đã được Công ty hoàn tất các thủ tục pháp lý sẵn sàng cho việc đầu tư xây dựng. Do Công ty chưa hoàn tất việc chào bán nên chưa có nguồn vốn để triển khai nên Công ty đã xin giãn tiến độ đến hết Quý II/2020 thì dự án đầu tư xây dựng nhà máy sản xuất ván ép công nghiệp tại Khu Công nghiệp Bắc Đồng Hới tỉnh Quảng Bình mới đi vào hoạt động. Công ty xin gửi kèm công văn này Quyết định chấp thuận giãn tiến độ dự án do Ban quản lý khu kinh tế tỉnh Quảng Bình cấp

## VII. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN

Toàn bộ số vốn huy động được từ đợt phát hành cho cổ đông hiện hữu sẽ được sử dụng cho hoạt động xây dựng nhà máy ván ép công nghiệp tại Khu công nghiệp Bắc Đồng Hới, Quảng Bình và mua sắm máy móc thiết bị.

Tổng số vốn dự kiến thu được từ đợt chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu và chào bán riêng lẻ cho nhà đầu tư tối đa là 193.589.940.000 đồng (Trong đó số vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu tối đa là 93.589.940.000 đồng và số vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư tối đa là 100.000.000.000 đồng) sẽ được sử dụng như sau:

Stt	Nội dung	Số tiền (Nghìn đồng)
<b>A</b>	<b>Đầu tư xây dựng nhà máy ván ép công nghiệp tại Khu công nghiệp Bắc Đồng Hới, Quảng Bình</b>	<b>75.618.000</b>
1	Xây hàng rào & hệ thống thoát nước	7.500.000
2	Xây dựng nhà xưởng SX	17.280.000
3	Xây dựng Nhà kho + Nhà sấy gỗ	8.400.000
4	Xây dựng đường nội bộ	10.500.000
5	Bể nước & hệ thống PCCC	3.198.000
6	Xây dựng đường dây và Trạm biến áp 1600KVA cấp điện cho nhà máy	1.500.000
7	Xây dựng nhà nấu keo + để nồi hơi	1.440.000
8	Xây dựng xưởng bóc gỗ	1.750.000
9	Xây dựng khu nhà để xe	466.000
10	Xây dựng khu nhà bếp, nhà ăn & khu vệ sinh, nhà ở công nhân	4.800.000
11	Xây dựng nhà văn phòng làm việc 2 tầng	4.212.000
12	Sân phơi + bãi đỗ xe	1.872.000
13	Xây dựng khu vệ sinh chung	600.000
14	Xây dựng nhà bảo vệ	500.000
15	Xây dựng bể nước sạch	600.000
16	Xây dựng bể nước hồi của Nồi hơi	300.000
17	Xây dựng tuyến cáp hạ thế	5.000.000
18	Xây dựng hệ thông chiếu sáng trong nội bộ Nhà máy	5.200.000
19	Trồng cây xanh xung quanh nhà máy tạo cảnh quan môi trường	500.000
<b>B</b>	<b>Đầu tư mua sắm máy móc thiết bị trong nhà máy ván ép công nghiệp tại Khu công nghiệp Bắc Đồng Hới, Quảng Bình</b>	<b>104.382.000</b>



1	Nồi hơi 7.000Kg (01 cái)	1.800.000
2	Nồi dầu nhiệt 3.000kcal (01 cái)	2.500.000
3	Hệ thống máy sấy ván Ấn Độ 100m <sup>3</sup> /ngày (02 hệ thống)	9.000.000
4	Máy bóc gỗ 15m <sup>3</sup> / ngày (06 cái)	3.600.000
5	Máy gọt tu vỏ gỗ (06 cái)	1.500.000
6	Máy mài dao (06 cái)	900.000
7	Máy tráng keo (08 cái)	1.600.000
8	Dàn xếp ván vào (08 dàn)	3.200.000
9	Máy ép sơ bộ nguội (16 cái)	6.400.000
10	Máy ép nóng 15 khe (08 cái)	12.000.000
11	Máy ép làm mặt BIRCH (Bớt) xuất khẩu (04 cái)	6.000.000
12	Máy ép phin 12 khe (04 cái)	6.600.000
13	Inox + Ni đồng + Phụ kiện 24 khe (04 cái)	3.400.000
14	Máy trà công suất 50m <sup>3</sup> / ngày (04 cái)	4.400.000
15	Máy cắt ván tự động công suất 100m <sup>3</sup> /ngày (02 cái)	1.400.000
16	Máy bơm hơi (04 cái)	600.000
17	Máy hút bụi + Hầm mùn cưa (cả xây) (03 cái)	900.000
18	Hệ thống nồi nấu keo (04 hệ thống)	1.600.000
19	Phụ kiện kèm theo nồi nấu keo (01 bộ)	1.000.000
20	Quạt hút thông xả hơi (10 cái)	500.000
21	Đường ống dẫn hơi xả hơi (01 hệ thống)	450.000
22	Đường ống nước + Hơi + dẫn dầu vào các máy (1.000m)	1.000.000
23	Xe cạp gỗ tròn (02 cái)	1.400.000
24	Xe vận tải loại 20 tấn chở hàng (03 cái)	13.500.000
25	Xe bán tải phục vụ nhà máy (02 cái)	2.000.000
26	Xe con phục vụ cán bộ (01 cái)	1.500.000
27	Dây điện trực chính kéo theo xường 4 đường + cột xung quanh (01 hệ thống)	2.500.000
28	Dây điện kéo vào các máy + điện ánh sáng (4.000 m)	2.040.000
29	Phụ kiện điện nước	1.000.000
30	Nhân công lắp máy + điện	2.000.000
31	Xe nâng phục vụ sản xuất (08 cái)	5.600.000
32	Chi phí khác	2.492.000
<b>C</b>	<b>Bổ sung vốn lưu động cho nhà máy ván ép công nghiệp tại Khu</b>	<b>13.589.940</b>

<b>công nghiệp Bắc Đồng Hới, Quảng Bình</b>	
<b>Tổng cộng</b>	<b>193.589.940.000</b>

**VIII. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI VIỆC CHÀO BÁN CHỨNG KHOÁN****1. Tổ chức kiểm toán****CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ THẨM ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM**

Trụ sở chính: Tầng 14 tòa nhà Sudico, đường Mễ Trì, phường Mỹ Đình 1, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội

Điện thoại: 024 3868 9566

Fax: 024 3868 9566

Website: <http://www.kiemtoanava.com.vn/>

**2. Tổ chức tư vấn****CÔNG TY TNHH CHỨNG KHOÁN NGÂN HÀNG TMCP NGOẠI THƯƠNG VIỆT  
NAM – CHI NHÁNH HỒ CHÍ MINH**

Địa chỉ: Lầu 1, tòa nhà Green Star, số 70 Phạm Ngọc Thạch, Phường 6, Quận 3, thành phố Hồ Chí Minh

Điện thoại: 028 3820 8116

Fax: 028 3820 8116

Website: <https://www.vCBS.com.vn/>

**IX. PHỤ LỤC**

Phụ lục I: Bản sao hợp lệ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp

Phụ lục II: Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2018 số 03/2018/NQ-ĐHĐCĐ/TLD ngày 18/12/2018 và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019 số 01/2019/NQ-ĐHĐCĐ/TLD ngày 17/04/2019.

Phụ lục III: Điều lệ Công ty.

Phụ lục IV: Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2017 và Báo cáo tài chính riêng của Công ty mẹ năm 2017 đã kiểm toán; Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2018 đã kiểm toán và Báo cáo tài chính riêng của Công ty mẹ năm 2018 đã kiểm toán; Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2019 đã kiểm toán và Báo cáo tài chính riêng của Công ty mẹ năm 2019 đã kiểm toán.

Phụ lục V: Các tài liệu khác.

