

-----\*\*\*-----  
Số: 19/2021/TB/TLD

V.v: Công bố thông tin

Hà Nội, ngày 28 tháng 10 năm 2021

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

**Kính gửi: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước**

**Sở giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh**

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

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

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

Điện thoại: 024.3363.1063 Fax: 024.3373.3333

Mã chứng khoán: **TLD**

Loại chứng khoán: Cổ phiếu phổ thông

Sàn giao dịch: **HSX**

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

Điện thoại: 024.3363.1063

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

**Nội dung thông tin công bố:** Công bố thông tin về Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất Quý III năm 2021 của CTCP Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long (TLD) (Chi tiết theo File đính kèm).

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

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

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- SGDC, UBCK;
- Lưu VT.



**NGUYỄN AN NGỌC**

**CTCP ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT  
TRIỂN ĐÔ THỊ THĂNG LONG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Số: 04/2021/CV-GTCL/TLD

Hà Nội, ngày 27 tháng 10 năm 2021

V/v: Giải trình chênh lệch BCTC

Quý III năm 2021

**Kính gửi:** - ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC  
- SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HÀ CHÍ MINH

1. Tên Công ty: **Công ty Cổ phần Đầu Tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long**
2. Mã chứng khoán: **TLD**
3. Địa chỉ trụ sở chính: Thôn Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.
4. Điện thoại: (024).3363.1063
5. Nội dung giải trình:

Giải trình chênh lệch biến động về kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trên Báo cáo tài chính Quý III năm 2021 so với Báo cáo tài chính Quý III năm 2020 như sau:

<b>CHỈ TIÊU</b>	<b>Quý III Năm 2021 (VND)</b>	<b>Quý III Năm 2020 (VND)</b>	<b>Chênh lệch (+/- VND)</b>	<b>Tỉ lệ tăng giảm (%)</b>
<b>A. Báo cáo tài chính hợp nhất</b>				
Doanh thu thuần	102.646.863.225	80.618.029.128	22.028.834.097	27,3%
Lợi nhuận sau thuế	2.740.960.610	8.503.166.858	(5.762.206.248)	(67,7%)
<b>B. Báo cáo tài chính riêng</b>				
Doanh thu thuần	77.279.774.025	79.533.939.946	(2.254.165.921)	(2,8%)
Lợi nhuận sau thuế	7.131.439.004	8.571.765.817	(1,440,326,813)	(16,8%)

Chênh lệch về doanh thu thuần và lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính Quý III năm 2021 so với cùng kỳ năm 2020 do các nguyên nhân chủ yếu sau:

**A. Báo cáo tài chính hợp nhất**

Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ Quý III năm 2021 của Công ty tăng 27,3% so với cùng kỳ năm 2020 chủ yếu do hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty đang được đẩy mạnh, đồng thời Công ty cũng tiếp tục mở rộng thêm thị trường đầu ra với nhiều đối tác khách hàng mới. Tuy nhiên, Lợi nhuận sau thuế Quý III năm 2021 giảm 67,7% so với năm 2020, nguyên nhân chủ yếu do giá vốn hàng bán có sự biến động mạnh





trong đợt dịch, chiếm tỷ trọng cao trên doanh thu thuần. Ngoài ra, trong Quý III/2021 Công ty phát sinh thêm chi phí bán hàng dẫn đến lợi nhuận giảm so với cùng kỳ năm trước.

**B. Báo cáo tài chính riêng**

Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ Quý III năm 2021 của Công ty mẹ giảm 2,8% và Lợi nhuận sau thuế giảm 16,8% chủ yếu do hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty chịu ảnh hưởng từ dịch Covid-19, giá nguyên liệu và các chi phí đầu vào tăng cao dẫn đến lợi nhuận giảm.

Vậy Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long xin giải trình các lý do chênh lệch tại Báo cáo tài chính Quý III năm 2021 so với năm 2020 như trên để Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh được biết.

Xin trân trọng cảm ơn!

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Lưu VT.

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT



CHỦ TỊCH HĐQT

*Nguyễn An Ngọc*

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
Cho kỳ kế toán Quý III năm 2021**





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

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

---

**MỤC LỤC**

<u><b>NỘI DUNG</b></u>	<u><b>TRANG</b></u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	02-03
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	04 - 05
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	06 - 07
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	08 - 09
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	10 - 32

050  
C  
C  
ĐẦU TƯ X  
HÁT TR  
THÂN  
PHU

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

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

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long (sau đây gọi tắt là “Công ty”) đệ trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho kỳ kế toán quý III năm 2021.

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

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

**Hội đồng Quản trị**

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

**Ban Tổng Giám đốc**

Ông Nguyễn An Quân	Tổng Giám đốc
Ông Phạm Văn Tuyến	Phó Tổng Giám đốc

**Ban Kiểm soát**

Bà Lê Thị Huyền Thanh	Trưởng ban
Ông Trần Đức Mưu	Thành viên
Bà Mai Thị Hương Lan	Thành viên

**TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

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

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



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

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

---

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 30/09/2021, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán Quý III năm 2021, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

**Cam kết khác**

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 06 tháng 11 năm 2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc



---

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

*Hà Nội, ngày 26 tháng 10 năm 2021*

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2021

MÃ SỐ B 01-DN  
Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2021 VND	01/01/2021 VND
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>415.910.214.467</b>	<b>319.719.742.380</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5</b>	<b>12.911.005.877</b>	<b>25.884.901.512</b>
1. Tiền	111		12.911.005.877	25.884.901.512
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>6</b>	<b>6.900.000.000</b>	<b>6.490.000.000</b>
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		6.900.000.000	6.490.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>163.910.289.826</b>	<b>153.827.273.500</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	102.366.191.138	56.849.973.993
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	22.448.069.931	39.150.017.551
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	9	35.000.000.000	50.000.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	10	4.096.028.757	7.827.281.956
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>11</b>	<b>217.693.324.002</b>	<b>123.071.164.342</b>
1. Hàng tồn kho	141		217.693.324.002	123.071.164.342
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>14.495.594.762</b>	<b>10.446.403.026</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	13	551.271.414	191.116.527
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		11.044.823.008	7.776.583.549
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	16	2.899.500.340	2.478.702.950
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>281.605.796.889</b>	<b>305.873.861.612</b>
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>209.696.207.625</b>	<b>96.565.940.762</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	12	209.696.207.625	96.565.940.762
- Nguyên giá	222		260.267.132.482	137.598.753.564
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(50.570.924.857)	(41.032.812.802)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>-</b>	<b>137.199.020.851</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	137.199.020.851
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>6</b>	<b>60.007.293.525</b>	<b>68.781.823.994</b>
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		60.007.293.525	68.781.823.994
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>11.902.295.739</b>	<b>3.327.076.005</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	13	11.902.295.739	3.165.679.472
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	161.396.533
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>697.516.011.356</b>	<b>625.593.603.992</b>



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2021

MẪU SỐ B 01-DN  
Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2021	01/01/2021
			VND	VND
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>247.571.605.228</b>	<b>185.197.520.579</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>218.040.025.278</b>	<b>155.677.335.635</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	14	113.084.596.685	41.428.561.666
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	15	22.652.957.737	28.397.785.000
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	16	554.908.292	520.341.633
4. Phải trả người lao động	314		26.939.000	32.280.000
5. Phải trả ngắn hạn khác	319	17	819.678.534	228.818.258
6. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	18	80.900.945.030	85.069.549.078
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>29.531.579.950</b>	<b>29.520.184.944</b>
1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	18	29.531.579.950	29.520.184.944
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>449.944.406.128</b>	<b>440.396.083.413</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>19</b>	<b>449.944.406.128</b>	<b>440.396.083.413</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		399.563.720.000	399.563.720.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		399.563.720.000	399.563.720.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(38.050.000)	(38.050.000)
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		9.000.000	9.000.000
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		46.280.213.985	36.395.520.623
- LNST chưa phân phối lũy kết đến cuối năm trước	421a		36.395.520.623	16.866.242.448
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		9.884.693.362	19.529.278.175
6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		4.129.522.143	4.465.892.790
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+ 400)</b>	<b>440</b>		<b>697.516.011.356</b>	<b>625.593.603.992</b>

*Trần Thị Nga*

*Trần Thị Nga*



Trần Thị Nga  
Người lập

Trần Thị Nga  
Kế toán trưởng

Nguyễn An Quân  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 26 tháng 10 năm 2021

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất  
Cho kỳ kế toán Quý III năm 2021

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

Quý III năm 2021

MÃ SỐ B 02-DN  
Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý III năm 2021		Quý III năm 2020		Từ ngày 01/01/2021 đến 30/09/2021		Từ ngày 01/01/2020 đến 30/09/2020	
			VND	VND	VND	VND	VND	VND		
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	20	102.646.863.225	80.618.029.128	249.756.985.981	292.908.356.081				
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-				
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		102.646.863.225	80.618.029.128	249.756.985.981	292.908.356.081				
4. Giá vốn hàng bán	11	21	95.743.134.486	69.292.416.577	229.825.077.750	266.536.293.079				
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		6.903.728.739	11.325.612.551	19.931.908.231	26.372.063.002				
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	22	294.073.048	315.808.098	1.808.447.026	867.716.892				
7. Chi phí tài chính	22	23	1.403.388.351	1.494.389.872	5.175.631.923	6.047.305.396				
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		1.403.388.351	1.469.565.242	5.393.807.926	5.986.241.766				
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		22.193.125	(46.700.755)	7.293.525	(35.222.902)				
9. Chi phí bán hàng	25		1.052.768.527	-	1.412.235.083	-				
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		1.895.123.273	1.481.982.770	4.818.586.754	4.162.909.393				
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)+(24-(25+26))	30		2.868.714.761	8.618.347.252	10.341.195.022	16.994.342.203				
12. Thu nhập khác	31		1.180.332	431	102.013.831	354.699				
13. Chi phí khác	32		52.544.752	51.229.594	363.900.325	246.615.474				
14. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(51.364.420)	(51.229.163)	(261.886.494)	(246.260.775)				





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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất  
Cho kỳ kế toán Quý III năm 2021

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

Quý III năm 2021

MÃ SỐ B 02-DN  
Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý III năm 2021		Quý III năm 2020		Từ ngày 01/01/2021 đến 30/09/2021		Từ ngày 01/01/2020 đến 30/09/2020	
			VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		2.817.350.341	8.567.118.089	10.079.308.528	16.748.081.428				
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51		66.076.398	63.951.231	225.781.916	213.767.757				
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		10.313.333	-	-	-				
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		2.740.960.610	8.503.166.858	9.853.526.612	16.534.313.671				
19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		2.740.960.610	8.503.166.858	9.884.693.362	16.514.361.975				
20. Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát	62		-	-	(31.166.750)	19.951.696				

Trần Thị Nga  
Người lập

Nguyễn An Quân  
Tổng Giám đốc



Hà Nội, ngày 26 tháng 10 năm 2021

12/10/2021  
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THĂNG LONG

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2021 đến ngày 30/09/2021

(Theo phương pháp gián tiếp)

MẪU SỐ B 03-DN

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ ngày 01/01/2021	Từ ngày 01/01/2020
			đến 30/09/2021	đến 30/09/2020
			VND	VND
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		10.079.308.528	16.748.081.428
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		10.379.169.198	4.692.916.682
- Các khoản dự phòng	03		(218.176.006)	(551.908.794)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(1.808.445.929)	-
- Chi phí lãi vay	06		5.393.807.926	4.516.676.524
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		23.825.663.717	25.405.765.840
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(28.610.656.642)	(26.768.526.945)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(94.622.159.660)	8.347.201.224
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		145.472.782.282	(37.366.712.284)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(9.096.771.154)	83.544.356
- Tiền lãi vay đã trả	14		(5.393.807.926)	(4.516.676.524)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(178.453.768)	(169.172.291)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		31.396.596.849	(34.984.576.624)
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(65.622.334.365)	(2.318.000.000)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		22.000.000	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(86.400.000.000)	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		100.990.000.000	-
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		9.000.000.000	-
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		1.808.445.929	551.908.794
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(40.201.888.436)	(1.766.091.206)
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
1. Tiền thu từ đi vay	33		121.806.817.752	48.218.439.654
2. Tiền trả nợ gốc vay	34		(125.975.421.800)	(29.176.018.428)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(4.168.604.048)	19.042.421.226



## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2021 đến ngày 30/09/2021

(Theo phương pháp gián tiếp)

MẪU SỐ B 03-DN

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ ngày 01/01/2021	Từ ngày 01/01/2020
			đến 30/09/2021	đến 30/09/2020
			VND	VND
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		(12.973.895.635)	(17.708.246.604)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		25.884.901.512	33.031.967.034
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	70	5	<u>12.911.005.877</u>	<u>15.323.720.430</u>





Trần Thị Nga  
Người lập

Trần Thị Nga  
Kế toán trưởng

Nguyễn An Quân  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 26 tháng 10 năm 2021



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**MẪU SỐ B 09-DN**

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

**1 . ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**

**Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long (tên viết tắt THANGLONG DECO., JSC) tiền thân là Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Ngọc Hà, được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0302000049 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Hà Tây cấp ngày 21 tháng 09 năm 2000. Công ty chuyển đổi thành Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Hạ tầng Ngọc Hà theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103037857 do Sở Kế hoạch Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 27 tháng 05 năm 2009. Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Hạ tầng Ngọc Hà được đổi tên thành Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0500383583 đăng ký thay đổi lần thứ ba ngày 09 tháng 12 năm 2010. Công ty hoạt động theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 10 ngày 04 tháng 03 năm 2021.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Thôn Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng, Thành phố Hà Nội.

Vốn điều lệ của Công ty theo đăng ký là 399.563.720.000 đồng, vốn điều lệ thực góp đến ngày 30 tháng 09 năm 2021 là 399.563.720.000 đồng; tương đương 39.956.372 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

**Lĩnh vực kinh doanh**

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

**Ngành nghề kinh doanh**

Hoạt động chính của Công ty là:

- Lắp đặt hệ thống điện;
- Dịch vụ chăm sóc duy trì cảnh quan (Chi tiết: trồng cây, chăm sóc và duy trì Công viên và vườn cho: Nhà riêng và công cộng, Công trình công cộng hoặc bán công cộng (trường học, bệnh viện, cơ quan hành chính, nhà thờ,...), Khu đất đô thị (công viên, khu vực cây xanh, nghĩa trang,...), cây trên trục cao tốc (đường bộ, đường tàu hỏa, xe điện, cảng), tòa nhà công nghiệp và thương mại; Trồng cây xanh cho: các tòa nhà (vườn trên nóc, vườn mặt trước, vườn trong nhà), sân thể thao, sân chơi và công viên giải trí khác (sân thể thao, sân chơi, bãi cỏ phơi nắng, sân golf), nước theo 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 (trừ mặt hàng Nhà nước cấm);
- Khách sạn;
- Hoạt động vui chơi giải trí khác chưa được phân vào đâu: Hoạt động của các khu giải trí, bãi biển; Hoạt động hội chợ và trưng bày các đồ trang trí mang tính chất giải trí tự nhiên;
- Kinh doanh lẻ hành;
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động;
- Cho thuê máy móc, thiết bị, đồ dùng hữu hình khác;



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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất  
Cho kỳ kế toán Quý III năm 2021

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

MẪU SỐ B 09-DN

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

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

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

Công ty có các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 30/09/2021 bao gồm:

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

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

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

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND).

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**MẪU SỐ B 09-DN**

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

### **3 . CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

#### **Chế độ kế toán áp dụng**

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

#### **Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán**

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

### **4 . TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

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

#### **Ước tính kế toán**

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

#### **Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho đến ngày 31 tháng 12 hàng năm. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

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

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

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Công ty. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**MẪU SỐ B 09-DN**

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

**Lợi thế thương mại**

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

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

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

**Công cụ tài chính**

**Ghi nhận ban đầu**

*Tài sản tài chính:* Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó. Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền, các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác, các khoản ký quỹ, các khoản đầu tư tài chính và các công cụ tài chính phái sinh.

*Công nợ tài chính:* Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó. Công nợ tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả khác, các khoản chi phí phải trả, các khoản nợ thuê tài chính, các khoản vay và công cụ tài chính phái sinh.

**Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu**

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

**Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**MẪU SỐ B 09-DN**

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

**Các khoản đầu tư tài chính**

**Đầu tư vào công ty liên kết**

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

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

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

**Nợ phải thu**

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

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

**Hàng tồn kho**

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

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

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

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

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

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



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**MẪU SỐ B 09-DN**

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

**Tài sản cố định hữu hình và khấu hao**

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

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

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

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

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

**Chi phí trả trước**

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

**Các khoản nợ phải trả**

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

**Vay và nợ phải trả thuê tài chính**

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

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

**Chi phí đi vay**

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

**Chi phí phải trả**

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

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



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**MẪU SỐ B 09-DN**

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

**Vốn chủ sở hữu**

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

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

**Doanh thu**

***Doanh thu bán hàng***

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

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

***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

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

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

***Doanh thu hợp đồng xây dựng***

- Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, thì doanh thu, chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong kỳ phản ánh trên hóa đơn đã lập.

***Doanh thu hoạt động tài chính***

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

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





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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất  
Cho kỳ kế toán Quý III năm 2021

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

MÃ SỐ B 09-DN

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

### Giá vốn hàng bán

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

### Chi phí tài chính

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

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

### Thuế

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

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

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

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

### Các bên liên quan

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

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

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

## 5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30/09/2021	01/01/2021
	VND	VND
Tiền mặt	9.691.675.857	8.954.747.510
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	3.219.330.020	16.930.154.002
	<b>12.911.005.877</b>	<b>25.884.901.512</b>

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**6 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

	30/09/2021		01/01/2021	
	Giá gốc	Giá trị khoản đầu tư được hợp nhất theo phương pháp vốn chủ	Giá gốc	Giá trị khoản đầu tư được hợp nhất theo phương pháp vốn chủ
	VND	VND	VND	VND
<b>Đầu tư vào công ty liên-doanh, liên kết</b>	<b>60.000.000.000</b>	<b>60.007.293.525</b>	<b>69.000.000.000</b>	<b>68.781.823.994</b>
Công ty CP Xây dựng và Thương mại Hưng Thịnh	-	-	9.000.000.000	8.781.823.994
Công ty Cổ phần Ván ép Đồng Hới	60.000.000.000	60.007.293.525	60.000.000.000	60.000.000.000
	<b>60.000.000.000</b>	<b>60.007.293.525</b>	<b>69.000.000.000</b>	<b>68.781.823.994</b>

3583  
TY  
ẤN  
BƯNG  
Y ĐÔ T  
LONG  
- TP.



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THĂNG LONG**Thôn Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng,  
Thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
Cho kỳ kế toán Quý III năm 2021**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT****MẪU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***7 . PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG**

	30/09/2021	01/01/2021
	VND	VND
Công ty TNHH MTV ván ép Tây Hà Nội	11.046.248.568	20.984.387.900
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Miền Bắc	5.013.895.455	5.013.895.455
Công ty TNHH MTV XNK Gỗ Hà Nội	24.254.911.810	3.936.512.060
Công ty TNHH Tâm Điền	14.950.083.500	-
BQL DA đầu tư XD huyện Đông Anh-Hà Nội	3.023.623.800	3.080.539.800
Công ty TNHH Chế biến tre gỗ Chương Mỹ	13.607.528.197	3.074.830.197
Công ty TNHH kỹ nghệ Gỗ HOA NÉT	2.420.363.440	-
Công ty TNHH Hà Gia Bảo	-	1.456.460.000
Công ty CP Đầu tư XD và CBLS An Khang	2.409.887.500	566.775.000
Các khoản phải thu khách hàng khác	25.639.648.868	18.736.573.581
	<b>102.366.191.138</b>	<b>56.849.973.993</b>

**8 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	30/09/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Hộ Vũ Thu Chang	-	-	3.600.000.000	-
Hộ dân Đào Thị Mai	-	-	3.705.880.000	-
Công ty CP Xây dựng Vận tải và Thương mại Công Huy	5.117.285.094	-	5.017.925.191	-
Công ty TNHH MTV Ván ép Tây Hà Nội	3.985.990.600	-	1.992.995.600	-
Ông Nguyễn Hợp	2.000.000.000	-	-	-
Trường - Liên Trung	-	-	-	-
Ông Vũ Đình Thắng - Liên Trung	5.000.000.000	-	-	-
Ông Nguyễn Đình Chung - Liên Trung	3.000.000.000	-	-	-
Trả trước khác	3.344.794.237	-	24.833.216.760	-
	<b>22.448.069.931</b>	<b>-</b>	<b>39.150.017.551</b>	<b>-</b>

**9 . PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN**

	30/09/2021	01/01/2021
	VND	VND
Bà Nguyễn Thị Hoa	-	20.000.000.000
Ông Lâm Văn Đào	-	30.000.000.000
Cán bộ nhân viên	35.000.000.000	-
	<b>35.000.000.000</b>	<b>50.000.000.000</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THĂNG LONG**Thôn Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng,  
Thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
Cho kỳ kế toán Quý III năm 2021**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT****MẪU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***10 . PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC**

	30/09/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Phải thu về kinh phí công đoàn	18.008.157	-	-	-
Phải thu về bảo hiểm xã hội	13.498.000	-	-	-
Tạm ứng	3.000.000.000	-	6.000.000.000	-
Ký cược, ký quỹ	1.064.522.600	-	1.827.281.956	-
	<b>4.096.028.757</b>	<b>-</b>	<b>7.827.281.956</b>	<b>-</b>

**11 . HÀNG TỒN KHO**

	30/09/2021		01/01/2021	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	25.107.764.574	-	28.672.071.374	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	138.539.066.827	-	31.583.076.808	-
Thành phẩm	23.253.920.196	-	21.005.087.947	-
Hàng hoá	30.792.572.405	-	41.810.928.213	-
	<b>217.693.324.002</b>	<b>-</b>	<b>123.071.164.342</b>	<b>-</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THĂNG LONG**Thôn Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng,  
Thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
Cho kỳ kế toán Quý III năm 2021**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT****MÃ SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***12 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Cộng
	VND	VND	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>				
Tại ngày 01/01/2021	39.038.881.286	88.818.450.351	9.741.421.927	137.598.753.564
Mua sắm	-	1.969.183.636	-	1.969.183.636
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	100.518.970.699	21.021.281.726	-	121.540.252.425
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(841.057.143)	(841.057.143)
<b>Tại ngày 30/09/2021</b>	<b>139.557.851.985</b>	<b>111.808.915.713</b>	<b>8.900.364.784</b>	<b>260.267.132.482</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Tại ngày 01/01/2021	10.294.877.963	25.727.515.260	5.010.419.579	41.032.812.802
Trích khấu hao	2.507.454.893	6.994.123.466	824.982.374	10.379.169.198
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(841.057.143)	(841.057.143)
<b>Tại ngày 30/09/2021</b>	<b>12.802.332.856</b>	<b>32.721.638.726</b>	<b>4.994.344.810</b>	<b>50.570.924.857</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Tại ngày 01/01/2021	28.744.003.323	63.090.935.091	4.731.002.348	96.565.940.762
<b>Tại ngày 30/09/2021</b>	<b>126.755.519.129</b>	<b>79.087.276.987</b>	<b>3.906.019.974</b>	<b>209.696.207.625</b>

21.10.2021  
S. D. M.  
Đ. P.  
Đ. DAN

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

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

**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
Cho kỳ kế toán Quý III năm 2021

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT****MẪU SỐ B 09-DN**

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

**13 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	<u>30/09/2021</u>	<u>01/01/2021</u>
	VND	VND
<b>a) Chi phí trả trước ngắn hạn</b>		
Chi phí CCDC	-	1.999.949
Phí bảo hiểm, phí đường bộ	307.704.624	57.272.728
Phí kiểm định	-	94.343.850
Chi phí khác	243.566.790	37.500.000
	<b><u>551.271.414</u></b>	<b><u>191.116.527</u></b>
<b>b) Chi phí trả trước dài hạn</b>		
Chi phí CCDC	225.829.147	111.497.446
Phí bảo dưỡng xe	120.415.693	127.408.327
Phí kiểm định	-	96.552.092
Chi phí san lấp mặt bằng	2.726.946.607	2.830.221.607
Chi phí chung xây dựng nhà máy	8.556.488.601	-
Chi phí trả trước dài hạn khác	272.615.691	-
	<b><u>11.902.295.739</u></b>	<b><u>3.165.679.472</u></b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THĂNG LONG**Thôn Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng,  
Thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
Cho kỳ kế toán Quý III năm 2021**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT****MẪU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***14 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	30/09/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Số có khả năng trả	Giá trị	Số có khả năng trả
	VND	VND	VND	VND
Công ty CP đầu tư BKG Việt Nam	29.085.360.000	29.085.360.000	-	-
Công ty CP kinh doanh thương mại và phát triển Trường Phát	27.137.000.000	27.137.000.000	-	-
Công ty CP Xuất nhập khẩu BKG Home	12.927.200.000	12.927.200.000	-	-
Công ty Cổ phần đầu tư thương mại BMC	8.406.778.300	8.406.778.300	907.206.000	907.206.000
Công ty CP ĐT PT Thực Phẩm Hồng Hà	3.148.489.300	3.148.489.300	-	-
Công ty TNHH Thuận Hà	2.102.945.966	2.102.945.966	3.449.757.543	3.449.757.543
Công ty Cổ phần VCTT	1.545.304.700	1.545.304.700	2.292.600.150	2.292.600.150
Công ty TNHH TMDV phát triển Gia An	1.430.000.000	1.430.000.000	-	-
Công ty TNHH xây dựng TM và vận tải Thành Công	1.428.598.175	1.428.598.175	2.694.098.175	2.694.098.175
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Khải Hưng	762.855.404	762.855.404	2.633.555.404	2.633.555.404
Công ty CP Vận tải và Xây dựng Nam Hùng	264.300.000	264.300.000	3.423.850.000	3.423.850.000
Công ty TNHH XD TM và DV Bình An Việt	339.425.178	339.425.178	2.750.000.000	2.750.000.000
Công ty TNHH Thương mại và Sản xuất VNF	-	-	1.225.394.408	1.225.394.408
Chi nhánh Công ty CP đầu tư BKG Việt Nam	1.011.272.300	1.011.272.300	-	-
Công ty CP Bê tông Cường Thịnh	937.494.035	937.494.035	2.037.494.035	2.037.494.035
Các khoản phải trả khác	22.557.573.327	22.557.573.327	20.014.605.951	20.014.605.951
	<b>113.084.596.685</b>	<b>113.084.596.685</b>	<b>41.428.561.666</b>	<b>41.428.561.666</b>

**15 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

	30/09/2021	01/01/2021
	VND	VND
Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Mê Linh (CT hạ tầng đấu giá quyền sử dụng đất)	14.399.301.000	26.118.785.000
Ban QLDA đầu tư XD huyện Phúc Thọ - CT đường Sen Chiểu	-	2.279.000.000
Ban QLDA ĐTXD huyện Đan Phượng (CT Đường Tân Hội - Hạ Mỗ)	8.036.484.000	-
Phải thu khác	217.172.737	-
	<b>22.652.957.737</b>	<b>28.397.785.000</b>

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất  
Cho kỳ kế toán Quý III năm 2021

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

MÃ SỐ B 09-DN

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

**16 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	Số phải thu đầu kỳ	Số phải nộp đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số phải thu cuối kỳ	Số phải nộp cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế Giá trị gia tăng	2.468.348.291	502.298.752	940.561.381	1.424.236.135	2.889.145.681	439.421.388
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	9.354.659	18.042.881	275.897.791	178.453.768	9.354.659	115.486.904
Các loại thuế khác	1.000.000	-	-	-	1.000.000	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	247.446.052	247.446.052	-	-
	<b>2.478.702.950</b>	<b>520.341.633</b>	<b>1.463.905.224</b>	<b>1.850.135.955</b>	<b>2.899.500.340</b>	<b>554.908.292</b>

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





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

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

**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
Cho kỳ kế toán Quý III năm 2021

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT****MẪU SỐ B 09-DN**

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

**17 . PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

	<u>30/09/2021</u>	<u>01/01/2021</u>
	VND	VND
Kinh phí công đoàn	38.732.499	45.215.499
Bảo hiểm xã hội	72.886.364	154.562.759
Bảo hiểm y tế	8.631.000	-
Bảo hiểm thất nghiệp	3.840.340	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	695.588.331	29.040.000
	<u><b>819.678.534</b></u>	<u><b>228.818.258</b></u>

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất  
Cho kỳ kế toán Quý III năm 2021

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**MÃ SỐ B 09-DN**

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

**18 . VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH**

	01/01/2021		Trong kỳ		30/09/2021	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>a) Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn</b>						
<i>Vay ngắn hạn</i>	<b>79.030.729.078</b>	<b>79.030.729.078</b>	<b>121.806.817.752</b>	<b>121.287.516.780</b>	<b>79.550.030.050</b>	<b>79.550.030.050</b>
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Đan Phượng	10.000.000.000	10.000.000.000	15.040.000.000	15.040.000.000	10.000.000.000	10.000.000.000
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Sơn Tây	69.030.729.078	69.030.729.078	106.766.817.752	106.247.516.780	69.550.030.050	69.550.030.050
<i>Vay và nợ dài hạn đến hạn trả</i>	<b>6.038.820.000</b>	<b>6.038.820.000</b>	-	<b>4.687.905.020</b>	<b>1.350.914.980</b>	<b>1.350.914.980</b>
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Sơn Tây	5.826.420.000	5.826.420.000	-	4.528.605.000	1.297.815.000	1.297.815.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Tây Hà Nội	212.400.000	212.400.000	-	159.300.020	53.099.980	53.099.980
	<b>85.069.549.078</b>	<b>85.069.549.078</b>	<b>121.806.817.752</b>	<b>125.975.421.800</b>	<b>80.900.945.030</b>	<b>80.900.945.030</b>
<b>b) Vay và nợ thuê tài chính dài hạn</b>						
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Sơn Tây	28.845.984.944	28.845.984.944	11.395.006	-	28.857.379.950	28.857.379.950
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Tây Hà Nội	674.200.000	674.200.000	-	-	674.200.000	674.200.000
	<b>29.520.184.944</b>	<b>29.520.184.944</b>	<b>11.395.006</b>	<b>-</b>	<b>29.531.579.950</b>	<b>29.531.579.950</b>



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

Thôn Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng,

Thành phố Hà Nội

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho kỳ kế toán Quý III năm 2021

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT****MÃ SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***19 . VỐN CHỦ SỞ HỮU****Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 01/01/2020.	187.197.880.000	-	9.000.000	35.889.192.448	4.459.432.599	227.555.505.047
Trả cổ tức bằng cổ phiếu	19.022.950.000	-	-	(19.022.950.000)	-	-
Phát hành cổ phiếu thu bằng tiền	193.342.890.000	-	-	-	-	193.342.890.000
Lãi trong năm 2020	-	-	-	19.529.278.175	6.460.191	19.535.738.366
Chi phí phát hành cổ phiếu	-	(38.050.000)	-	-	-	(38.050.000)
<b>Tại ngày 31/12/2020</b>	<b>399.563.720.000</b>	<b>(38.050.000)</b>	<b>9.000.000</b>	<b>36.395.520.623</b>	<b>4.465.892.790</b>	<b>440.396.083.413</b>
Tại ngày 01/01/2021	399.563.720.000	(38.050.000)	9.000.000	36.395.520.623	4.465.892.790	440.396.083.413
Lãi/lỗ trong kỳ này	-	-	-	9.884.693.362	(31.166.750)	9.853.526.612
Công ty con trả cổ tức	-	-	-	-	(50.000.000)	(50.000.000)
Tặng/giảm khác	-	-	-	-	(255.203.897)	(255.203.897)
<b>Tại ngày 30/09/2021</b>	<b>399.563.720.000</b>	<b>(38.050.000)</b>	<b>9.000.000</b>	<b>46.280.213.985</b>	<b>4.129.522.143</b>	<b>449.944.406.128</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THĂNG LONG**Thôn Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng,  
Thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
Cho kỳ kế toán Quý III năm 2021**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT****MẪU SỐ B 09-DN**

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

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

	Tỷ lệ (%)	30/09/2021 VND	Tỷ lệ (%)	01/01/2021 VND
Vốn góp của các cổ đông	100,0%	399.563.720.000	100,0%	399.563.720.000

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

	Từ ngày 01/01/2021 đến 30/09/2021 VND	Từ ngày 01/01/2020 đến 30/09/2020 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	399.563.720.000	380.540.770.000
- <i>Vốn góp đầu kỳ</i>	399.563.720.000	187.197.880.000
- <i>Vốn góp tăng trong kỳ</i>	-	193.342.890.000
- <i>Vốn góp cuối kỳ</i>	399.563.720.000	380.540.770.000

**d) Cổ phiếu**

	30/09/2021	01/01/2021
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	39.956.372	39.956.372
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	39.956.372	39.956.372
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	39.956.372	39.956.372
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	39.956.372	39.956.372
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	39.956.372	39.956.372
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND)	10.000	10.000



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THĂNG LONG**Thôn Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng,  
Thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
Cho kỳ kế toán Quý III năm 2021**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT****MẪU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***20 . DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	<u>Quý III năm 2021</u>	<u>Quý III năm 2020</u>	<u>Từ ngày 01/01/2021 đến 30/09/2021</u>	<u>Từ ngày 01/01/2020 đến 30/09/2020</u>
	VND	VND	VND	VND
Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm	102.646.863.225	80.618.029.128	249.756.985.981	292.908.356.081
	<b><u>102.646.863.225</u></b>	<b><u>80.618.029.128</u></b>	<b><u>249.756.985.981</u></b>	<b><u>292.908.356.081</u></b>

**21 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	<u>Quý III năm 2021</u>	<u>Quý III năm 2020</u>	<u>Từ ngày 01/01/2021 đến 30/09/2021</u>	<u>Từ ngày 01/01/2020 đến 30/09/2020</u>
	VND	VND	VND	VND
Giá vốn bán hàng hoá, thành phẩm	95.743.134.486	69.292.416.577	229.825.077.750	266.536.293.079
	<b><u>95.743.134.486</u></b>	<b><u>69.292.416.577</u></b>	<b><u>229.825.077.750</u></b>	<b><u>266.536.293.079</u></b>

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

	<u>Quý III năm 2021</u>	<u>Quý III năm 2020</u>	<u>Từ ngày 01/01/2021 đến 30/09/2021</u>	<u>Từ ngày 01/01/2020 đến 30/09/2020</u>
	VND	VND	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	294.073.048	315.808.098	1.808.445.929	867.716.892
Doanh thu hoạt động tài c	-	-	1.097	-
	<b><u>294.073.048</u></b>	<b><u>315.808.098</u></b>	<b><u>1.808.447.026</u></b>	<b><u>867.716.892</u></b>

**23 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	<u>Quý III năm 2021</u>	<u>Quý III năm 2020</u>	<u>Từ ngày 01/01/2021 đến 30/09/2021</u>	<u>Từ ngày 01/01/2020 đến 30/09/2020</u>
	VND	VND	VND	VND
Lãi tiền vay	1.403.388.351	1.469.565.242	5.393.807.926	5.986.241.766
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	-	24.824.630	-	61.063.630
Hoàn nhập dự phòng tồn thất đầu tư	-	-	(218.176.006)	-
Chi phí tài chính khác	-	-	3	-
	<b><u>1.403.388.351</u></b>	<b><u>1.494.389.872</u></b>	<b><u>5.175.631.923</u></b>	<b><u>6.047.305.396</u></b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THĂNG LONG**Thôn Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng,  
Thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
Cho kỳ kế toán Quý III năm 2021**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT****MẪU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***24 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH**

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

	Giá trị sổ kế toán			
	30/09/2021		01/01/2021	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
<b>Tài sản tài chính</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	12.911.005.877	-	25.884.901.512	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	106.462.219.895	-	64.677.255.949	-
Các khoản cho vay	35.000.000.000	-	50.000.000.000	-
Đầu tư ngắn hạn	6.900.000.000	-	6.490.000.000	-
	<b>161.273.225.772</b>	<b>-</b>	<b>147.052.157.461</b>	<b>-</b>
<b>Nợ phải trả tài chính</b>				
Giá trị sổ kế toán				
	30/09/2021		01/01/2021	
	VND		VND	
Vay và nợ	110.432.524.980		114.589.734.022	
Phải trả người bán, phải trả khác	113.904.275.219		41.657.379.924	
	<b>224.336.800.199</b>		<b>156.247.113.946</b>	

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

**Quản lý rủi ro tài chính**

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

**Rủi ro thị trường**

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

**Rủi ro về giá:**

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



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THĂNG LONG**Thôn Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng,  
Thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
Cho kỳ kế toán Quý III năm 2021**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT****MẪU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***Rủi ro về tỷ giá hối đoái:**

Công ty chịu rủi ro về tỷ giá do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá ngoại tệ khi các khoản vay, doanh thu và chi phí của Công ty được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ khác với đồng Việt Nam.

**Rủi ro về lãi suất:**

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

**Rủi ro tín dụng**

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

	Dưới 1 năm	Từ 1 - 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
<b>Tại ngày 30/09/2021</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	12.911.005.877	-	-	12.911.005.877
Phải thu khách hàng, phải thu khác	106.462.219.895	-	-	106.462.219.895
Các khoản cho vay	35.000.000.000	-	-	35.000.000.000
Đầu tư ngắn hạn	6.900.000.000	-	-	6.900.000.000
	<b>161.273.225.772</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>161.273.225.772</b>
<b>Tại ngày 01/01/2021</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	25.884.901.512	-	-	25.884.901.512
Phải thu khách hàng, phải thu khác	64.677.255.949	-	-	64.677.255.949
Các khoản cho vay	50.000.000.000	-	-	50.000.000.000
Đầu tư ngắn hạn	6.490.000.000	-	-	6.490.000.000
	<b>147.052.157.461</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>147.052.157.461</b>

**Rủi ro thanh khoản**

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

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THĂNG LONG**Thôn Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng,  
Thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
Cho kỳ kế toán Quý III năm 2021**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT****MẪU SỐ B 09-DN**

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

	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
<b>Tại ngày 30/09/2021</b>				
Vay và nợ	80.900.945.030	29.531.579.950	-	110.432.524.980
Phải trả người bán, phải trả khác	113.904.275.219	-	-	113.904.275.219
	<b>194.805.220.249</b>	<b>29.531.579.950</b>	<b>-</b>	<b>224.336.800.199</b>
<b>Tại ngày 01/01/2021</b>				
Vay và nợ	85.069.549.078	29.520.184.944	-	114.589.734.022
Phải trả người bán, phải trả khác	41.657.379.924	-	-	41.657.379.924
	<b>126.726.929.002</b>	<b>29.520.184.944</b>	<b>-</b>	<b>156.247.113.946</b>

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

**25 . NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN**

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

**26 . SỐ LIỆU SO SÁNH**

Số liệu so sánh là số liệu trên Bảng cân đối kế toán tại ngày ngày 31 tháng 12 năm 2020 và các thuyết minh tương ứng là số liệu đã được kiểm toán.. Số liệu trên Báo cáo kết quả kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các thuyết minh tương ứng cho kỳ kế toán Quý III năm 2020 và và các thuyết minh tương ứng là số liệu do Công ty lập.



Trần Thị Nga  
Người lập



Trần Thị Nga  
Kế toán trưởng



Nguyễn An Quân  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 26 tháng 10 năm 2021