

-----\*\*\*-----

Số: 10/2021/TB/TLD

V/v: Công bố thông tin

-----o0o-----

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 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 X Định kỳ

**Nội dung thông tin công bố:** Công bố thông tin về Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2020 của CTCP Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long (TLD) kèm theo giải trình chênh lệch kết quả kinh doanh. (Chi tiết theo File đính kèm).

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

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

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- SGDCK, UBCK;
- Lưu VT.



NGUYỄN AN NGỌC

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

-----\*\*\*-----

**Số: 02/2021/CV/TLD**

V/v: Giải trình BCTC kiểm toán năm 2020

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc lập – Tự do – Hạnh Phúc**

-----o0o-----

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2021

**Kính gửi:** - ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC (UBCKNN)  
- SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

1. Tên Công ty: **Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển và Xây dựng Đô thị Thăng Long**
2. Mã chứng khoán: **TLD**
3. Địa chỉ trụ sở chính: Thôn Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng, Hà Nội
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 kiểm toán năm 2020 so với Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2019 như sau:

<b>CHỈ TIÊU</b>	<b>Năm 2020 (VND)</b>	<b>Năm 2019 (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	375.943.937.326	337.809328.652	38.134.608.674	11,29%
Lợi nhuận sau thuế	19.535.738.366	13.552.331.538	5.983.406.828	44,15%
<b>B. Báo cáo tài chính riêng</b>				
Doanh thu thuần	282.534.634.725	260.992.048.433	21.542.586.292	8,25%
Lợi nhuận sau thuế	34.540.847.917	7.170.614.590	27.370.233.327	481,6%

Chênh lệch về doanh thu thuần và lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2020 so với năm 2019 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** năm 2020 của Công ty tăng trên 38,1 tỷ đồng so với năm 2019 (tương ứng tăng xấp xỉ 11,3%) và **Lợi nhuận sau thuế** tăng 5,9 tỷ đồng, tương ứng tăng 44,15% so với năm 2019 chủ yếu nhờ công tác quản lý và vận hành doanh nghiệp hiệu quả của Công ty. Việc đầu tư góp vốn mở rộng hoạt động sản xuất tại các công ty con, công ty liên kết của Công ty đã mang lại nguồn lợi nhuận đáng kể khi tận dụng được lợi thế quy mô sản xuất lớn và dần giúp Công ty tạo được lợi thế cạnh tranh thương mại so với các đơn vị cùng ngành trên cả nước.

**B. Báo cáo tài chính riêng**



+ **Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ** năm 2020 của Công ty mẹ tăng 8,25 % và **Lợi nhuận sau thuế** tăng 481,6.% (gần 05 lần) so với năm 2019 là do năm 2020 Công ty được chia cổ tức từ Công ty con là :15.180.000.000đồng ,Đồng thời về lợi nhuận sau thuế từ hoạt động kinh doanh cũng tăng 270% so với 2019 . Để đạt được kết quả này là nhờ sự phân bổ hợp lý về hệ thống nhân sự kèm theo việc tái cấu trúc ở tất cả các bộ phận sản xuất, hoạt động sản xuất kinh doanh vắn ép được đẩy mạnh vào cuối năm.

Vậy **Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển và Phát triển Đô thị Thăng Long** xin giải trình các lý do chênh lệch tại Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2020 so với năm 2019 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 HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



NGUYEN AN NGOC



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN**

**ĐÔ THỊ THĂNG LONG**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 đã được kiểm toán bởi**

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN NHÂN TÂM VIỆT**

## MỤC LỤC

<u>Nội dung</u>	<u>Trang</u>
<b>Báo cáo của Ban lãnh đạo</b>	<b>2-4</b>
<b>Báo cáo kiểm toán</b>	<b>5-6</b>
<b>Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán</b>	<b>7-42</b>
Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2020	7-10
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất năm 2020	11
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất năm 2020	12-13
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2020	14-42

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

## BÁO CÁO CỦA BAN LÃNH ĐẠO

Ban lãnh đạo Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 đã được kiểm toán.

### Khái quát về Công ty

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long (tên viết tắt THANGLONG DECO., JSC) tiền thân là Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Ngọc Hà, được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0302000049 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội 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 doanh nghiệp số 0103037857 ngày 27 tháng 05 năm 2009. 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 doanh nghiệp số 0500383583 ngày 09/12/2010.

Trong quá trình hoạt động, Công ty đã 10 lần thay đổi giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần thay đổi lần thứ 10 được cấp ngày 04 tháng 03 năm 2021.

**Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần thứ 10: 399.563.720.000 đồng.**

### Trụ sở hoạt động:

Địa chỉ : Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Điện thoại : 0243.3631063

Mã số thuế : 0 5 0 0 3 8 3 5 8 3

### Cấu trúc doanh nghiệp:

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Ngành nghề kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô Thị Thăng Long - Chi nhánh Miền trung	Lô B5, Khu Công nghiệp Bắc Đồng Hới, Xã Lý Trạch - Huyện Bố Trạch - Tỉnh Quảng Bình	Sản xuất, kinh doanh gỗ, ván ép

### Các công ty con, công ty liên kết:

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Tỷ lệ vốn góp thực tế	Ngành nghề kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại và Sản xuất Ván ép Thăng Long	Thôn Hạ, xã Liên Trung, Đan Phượng, Hà Nội	98,57%	Sản xuất, kinh doanh gỗ, ván ép
Công ty Cổ phần Xây dựng và Chế biến lâm sản Thăng Long	Thôn Hạ, xã Liên Trung, Đan Phượng, Hà Nội	90,63%	Sản xuất, kinh doanh gỗ, ván ép
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Hưng Thịnh	Thôn Thúy Hội, xã Liên Tân Hội, Đan Phượng, Hà Nội	45%	Sản xuất, kinh doanh gỗ, ván ép
Công ty Cổ phần Ván ép Đồng Hới	Lô B5, Khu Công nghiệp Bắc Đồng Hới, Xã Lý Trạch - Huyện Bố Trạch - Tỉnh Quảng Bình	33,33%	Sản xuất, kinh doanh gỗ, ván ép

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

BÁO CÁO CỦA BAN LÃNH ĐẠO (tiếp theo)

## Tình hình tài chính và hoạt động kinh doanh

Tình hình tài chính tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2020, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Công ty được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm báo cáo này (từ trang 07 đến trang 42).

## Sự kiện quan trọng phát sinh trong năm tài chính

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường số 03/2018/NQ-ĐHĐCĐ/TLD ngày 18 tháng 12 năm 2018 thông qua phương án phát hành tăng vốn cho việc xây dựng Nhà máy sản xuất ván ép Công nghiệp – Khu công nghiệp Bắc Đồng Hới, Quảng Bình, theo đó tăng vốn điều lệ từ 187.197.880.000 VND lên 380.540.770.000 VND. Nghị quyết Đại hội đồng thường niên năm 2019 số 01/2019/NQ-ĐHĐCĐ/TLD ngày 17 tháng 4 năm 2019 đã 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 số 03/2018/NQ-ĐHĐCĐ/TLD việc chào bán cổ phiếu riêng lẻ giai đoạn 2 sau khi được UBCKNN chấp thuận. Nghị quyết 04/2019/NQ-HĐQT/TLD ngày 22/5/2019 thông qua điều chỉnh danh sách Nhà đầu tư mua cổ phiếu trong đợt phát hành riêng lẻ. Theo Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng số 101/GCN của UBCKNN ngày 28/5/2020 theo đó UBCKNN cấp Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng. Ngày 11/09/2020 công ty đã hoàn thành đợt phát hành cổ phiếu, ngày 05 tháng 11 năm 2020 Công ty được Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần thay đổi lần thứ 09 về việc thay đổi vốn này.

## Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Theo Nghị quyết Hội Đồng Quản trị số 12/2020/NQ-HĐQT/TLD ngày 13 tháng 11 năm 2020, công ty dự kiến phát hành 1.902.703 cổ phiếu để chi trả cổ tức năm 2018. Ngày 18/02/2021 Công ty đã nhận được thông báo về việc niêm yết và giao dịch chứng khoán trả cổ tức, tổng số lượng cổ phiếu phát hành trả cổ tức là 1.902.295 cổ phiếu, đưa số cổ phiếu lưu hành tại công ty lên 39.956.372 cổ phiếu, tương đương 399.563.720.000 VND. Công ty đã hoàn thành thủ tục thay đổi đăng ký kinh doanh.

Ngoài các sự kiện nêu trên, Ban lãnh đạo Công ty khẳng định không còn sự kiện nào xảy ra sau ngày 31 tháng 12 năm 2020 cho đến thời điểm lập báo cáo tài chính này mà chưa được xem xét điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính hợp nhất.

## Hội đồng quản trị và Ban Lãnh đạo

Thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban Lãnh đạo của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

### Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ
Ông Nguyễn An Ngọc	Chủ tịch
Ông Nguyễn An Quân	Thành viên
Ông Phạm Văn Cường	Thành viên
Ông Phạm Văn Tuyền	Thành viên
Ông Nguyễn Thanh Hải	Thành viên

### Ban kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ
Bà Lê Thị Huyền Thanh	Trưởng ban
Ông Trần Đức Mưu	Thành viên
Bà Mai Thị Hương Lan	Thành viên

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THĂNG LONG**  
BÁO CÁO CỦA BAN LÃNH ĐẠO (tiếp theo)

**Ban lãnh đạo**

Họ và tên	Chức vụ
Ông Nguyễn An Quân	Tổng Giám đốc
Ông Phạm Văn Tuyền	Phó Tổng Giám đốc

**Kiểm toán viên**

Công ty TNHH Kiểm toán Nhân Tâm Việt đã thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020.

**Xác nhận của Ban lãnh đạo**

Ban Lãnh đạo Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất, Ban Lãnh đạo Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Lãnh đạo Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính;
- Lập các Báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

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

Ban Lãnh đạo Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2020, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020, 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.

**Cam kết khác**

Ban Lãnh đạo cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 71/2017/NĐ - CP ngày 06/06/2017 hướng dẫn về quản trị công ty áp dụng đối với công ty đại chúng và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC ngày 06 tháng 10 năm 2015 và Thông tư 96/2020/TT - BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2021

Thay mặt Ban lãnh đạo,

**Chủ tịch Hội đồng Quản trị**



**Nguyễn An Ngọc**

20/03/2021  
CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM





Kết nối - Phát triển

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN NHÂN TÂM VIỆT**  
NHANTAMVIET AUDITING COMPANY

Số : 2511.01.01/2020/BCTC- NVT2

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP** **Về Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2020**

Kính gửi : **Các cổ đông, Hội đồng quản trị, Ban Lãnh đạo**  
**Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô Thị Thăng Long**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô Thị Thăng Long, được lập ngày 30 tháng 3 năm 2021 từ trang 07 đến trang 42, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2020, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

### **Trách nhiệm của Ban lãnh đạo**

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

### **Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

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

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

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

#### **Trụ Sở Chính:**

Số 8, phố Cát Linh, Phường Cát Linh, Quận Đống Đa, TP. Hà Nội  
[T] (84-24) 3761 3399 [F] (84-24) 3761 5599 [W] www.ntva.vn [E] vpa@ntva.vn

#### **Chi nhánh tại Hà Nội:**

Số 21 ngõ 80, phố Nhân Hòa, Phường Nhân Chính, Quận Thanh Xuân, TP. Hà Nội

#### **Chi nhánh tại TP. Hồ Chí Minh:**

104 - 106 Trần Lựu, Phường An Phú, Quận 2, TP. Hồ Chí Minh

84  
NG  
HIỆM  
A T  
TÀI  
A

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (tiếp theo)**

**Ý kiến của kiểm toán viên**

Theo ý kiến chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô Thị Thăng Long tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2020 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

**Vấn đề khác**

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam với ý kiến kiểm toán dạng chấp nhận toàn phần.

Một số chỉ tiêu so sánh được trình bày lại trong Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 được trình bày tại thuyết minh VIII.4.

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2021

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN NHÂN TÂM VIỆT**

**Phó Tổng Giám đốc**



**Nguyễn Thị Hạnh**

GCNĐKHNKT số: 1690-2018-124-1

**Kiểm toán viên**

**Phạm Văn Tuấn**

GCNĐKHNKT số: 4497-2018-124-1

2-1  
TY  
HỮU  
DÁ  
VI  
T.

**Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long**

Địa chỉ: Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>319.719.742.380</b>	<b>289.310.427.040</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>25.884.901.512</b>	<b>33.031.967.034</b>
1. Tiền	111		25.884.901.512	33.031.967.034
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>6.490.000.000</b>	<b>11.384.000.000</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2a	6.490.000.000	11.384.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>153.827.273.500</b>	<b>100.237.718.253</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	56.849.973.993	74.893.885.233
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	39.150.017.551	16.982.804.978
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	50.000.000.000	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6	7.827.281.956	8.361.028.042
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		-	-
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>123.071.164.342</b>	<b>131.619.559.086</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.7	123.071.164.342	131.619.559.086
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>10.446.403.026</b>	<b>13.037.182.667</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8a	191.116.527	290.712.219
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		7.776.583.549	11.905.747.897
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		2.478.702.950	840.722.551
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

**Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long**

Địa chỉ: Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

**Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)**

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>305.873.861.612</b>	<b>182.733.443.079</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		-	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216		-	-
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>96.565.940.762</b>	<b>82.254.068.323</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	96.565.940.762	82.254.068.323
<i>Nguyên giá</i>	222		137.598.753.564	112.967.905.382
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(41.032.812.802)	(30.713.837.059)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
<i>Nguyên giá</i>	225		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
<i>Nguyên giá</i>	228		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		-	-
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		-	-
<i>Nguyên giá</i>	231		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		-	-
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>V.10</b>	<b>137.199.020.851</b>	<b>88.074.065.477</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		137.199.020.851	88.074.065.477
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>68.781.823.994</b>	<b>8.984.005.623</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.2b	68.781.823.994	8.984.005.623
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>3.327.076.005</b>	<b>3.421.303.656</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8b	3.165.679.472	3.259.907.123
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		161.396.533	161.396.533
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5. Lợi thế thương mại	269		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>625.593.603.992</b>	<b>472.043.870.119</b>

**Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long**

Địa chỉ: Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

**Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)**

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>185.197.520.579</b>	<b>244.488.365.072</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>155.677.335.635</b>	<b>217.073.769.396</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.11	41.428.561.666	79.432.962.562
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.12	28.397.785.000	71.354.288.200
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.13	520.341.633	846.014.103
4. Phải trả người lao động	314		32.280.000	-
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		-	-
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.14a	228.818.258	74.979.987
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.15a	85.069.549.078	65.365.524.544
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		-	-
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>29.520.184.944</b>	<b>27.414.595.676</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.14b	-	2.714.000.000
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.15b	29.520.184.944	24.700.595.676
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

**Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long**

Địa chỉ: Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

**Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)**

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>440.396.083.413</b>	<b>227.555.505.047</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.16</b>	<b>440.396.083.413</b>	<b>227.555.505.047</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		399.563.720.000	187.197.880.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		399.563.720.000	187.197.880.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(38.050.000)	-
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		9.000.000	9.000.000
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		36.395.520.623	35.889.192.448
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		16.866.242.448	22.443.171.108
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		19.529.278.175	13.446.021.340
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		4.465.892.790	4.459.432.599
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>625.593.603.992</b>	<b>472.043.870.119</b>

Lập, ngày 30 tháng 3 năm 2021

Người lập biểu

Kế toán trưởng




Trần Thị Nga

Trần Thị Nga



Nguyễn An Ngọc

# Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long

Địa chỉ: Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

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

Năm 2020

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	
			Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	375.943.937.326	337.809.328.652
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		375.943.937.326	337.809.328.652
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	342.489.174.427	314.380.729.696
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		33.454.762.900	23.428.598.956
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	808.477.204	47.428.743
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	8.174.077.210	4.728.617.085
Trong đó: chi phí lãi vay	23		8.113.013.580	4.728.617.085
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		(202.181.629)	1.877.063
9. Chi phí bán hàng	25		-	-
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	5.825.204.819	5.786.831.883
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		20.061.776.446	12.962.455.794
12. Thu nhập khác	31		17.838.684	1.429.070.570
13. Chi phí khác	32	VI.6	319.623.030	420.965.934
14. Lợi nhuận khác	40		(301.784.346)	1.008.104.636
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		19.759.992.100	13.970.560.430
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.7	224.253.734	418.228.892
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		19.535.738.366	13.552.331.538
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		19.529.278.175	13.446.021.340
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		6.460.191	106.310.198
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.8	734,33	652,02

Người lập biểu

Trần Thị Nga

Kế toán trưởng

Trần Thị Nga



Lập ngày 30 tháng 3 năm 2021

Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Nguyễn An Ngọc

# Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long

Địa chỉ: Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

### BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2020

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã Thuyết số minh	Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	19.759.992.100	13.970.560.430
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	10.318.975.743	9.791.021.222
- Các khoản dự phòng	03	-	-
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(808.477.204)	(47.428.743)
- Chi phí lãi vay	06	8.113.013.580	4.728.617.085
- Các khoản điều chỉnh khác	07	-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	37.383.504.219	28.442.769.994
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	19.417.679	(36.061.871.583)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	8.548.394.744	(50.050.613.550)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	(83.427.527.851)	79.465.454.681
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	193.823.343	3.321.194.235
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14	(8.113.013.580)	(4.728.617.085)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(402.542.358)	(786.329.206)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	-	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>(45.797.943.804)</b>	<b>19.601.987.486</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	(93.197.852.724)	(59.200.042.659)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22	-	47.128.000.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(64.110.000.000)	(11.384.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	19.004.000.000	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(41.682.200.000)	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	808.477.204	47.428.743
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>(179.177.575.520)</b>	<b>(23.408.613.916)</b>



# Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long

Địa chỉ: Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

**Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất (tiếp theo)**

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh		
			Năm nay	Năm trước
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		193.304.840.000	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		122.575.774.276	120.983.698.767
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(98.052.160.474)	(90.956.786.720)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>217.828.453.802</b>	<b>30.026.912.047</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>		<b>(7.147.065.522)</b>	<b>26.220.285.617</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>V.1</b>	<b>33.031.967.034</b>	<b>6.811.681.417</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại	61		-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70</b>	<b>V.1</b>	<b>25.884.901.512</b>	<b>33.031.967.034</b>

Người lập biểu

Trần Thị Nga

Kế toán trưởng

Trần Thị Nga

Lập, ngày 30 tháng 3 năm 2021

Chủ tịch Hội đồng Quản trị



Nguyễn An Ngọc

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

Địa chỉ: Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT Năm 2020

### I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

- Hình thức sở hữu vốn** : Công ty Cổ phần
- Lĩnh vực kinh doanh** : Sản xuất, xây dựng, Thương mại dịch vụ.
- Ngành nghề kinh doanh** :
  - Lắp đặt hệ thống điện;
  - Dịch vụ chăm sóc duy trì cảnh quan; khu đô thị; cây trên trục cao tốc; tòa nhà công nghiệp và thương mại;
  - Lắp đặt xây dựng khác;
  - Xuất, nhập khẩu các mặt hàng công ty kinh doanh;
  - Sản xuất, kinh doanh gỗ, ván ép./.
- Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**  
Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của công ty không quá 12 tháng
- Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên BCTC**  
Số liệu BCTC năm 2020 hoàn toàn nhất quán và đảm bảo tính so sánh được với số liệu BCTC năm 2019.
- Nhân viên.**  
Tại ngày kết thúc năm tài chính Công ty có 125 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 128 nhân viên).
- Cấu trúc doanh nghiệp:**  
*Cấu trúc doanh nghiệp:*

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Ngành nghề kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long - Chi nhánh Miền trung	Lô B5, Khu Công nghiệp Bắc Đồng Hới, Xã Lý Trạch - Huyện Bố Trạch - Tỉnh Quảng Bình	Sản xuất, kinh doanh gỗ, ván ép

### 8. Danh sách các công ty con được hợp nhất:

*Các Công ty con:*

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Tỷ lệ vốn góp TT	Ngành nghề kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại và Sản xuất Ván ép Thăng Long	Thôn Hạ, xã Liên Trung, Đan Phượng, Hà Nội	98,57%	Sản xuất, kinh doanh gỗ, ván ép
Công ty Cổ phần Xây dựng và Chế biến lâm sản Thăng Long	Thôn Hạ, xã Liên Trung, Đan Phượng, Hà Nội	90,63%	Sản xuất, kinh doanh gỗ, ván ép

Các công ty con đang hoạt động kinh doanh bình thường.

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

Địa chỉ: Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

### 9. Danh sách các công ty liên kết được hợp nhất theo phương pháp vốn chủ:

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Tỷ lệ vốn góp thực tế	Ngành nghề kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Hưng Thịnh	Thôn Thúy Hội, xã Liên Tân Hội, Đan Phượng, Hà Nội	45%	Sản xuất, kinh doanh gỗ, ván ép
Công ty Cổ phần Ván ép Đồng Hới	Lô B5, Khu Công nghiệp Bắc Đồng Hới, Xã Lý Trạch - H. Bố Trạch - Tỉnh Quảng Bình	33,33%	Sản xuất, kinh doanh gỗ, ván ép

Các công ty liên kết đang hoạt động kinh doanh bình thường

## II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

### 1. Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

### 2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do việc thu, chi chủ yếu được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

## III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

### 1. Chuẩn mực kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

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

Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính.

## IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

### 1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long (công ty mẹ) và công ty con. Công ty con là đơn vị chịu sự kiểm soát của công ty mẹ. Sự kiểm soát tồn tại khi công ty mẹ có khả năng trực tiếp hay gián tiếp chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của công ty con để thu được các lợi ích kinh tế từ các hoạt động này. Khi đánh giá quyền kiểm soát có tính đến quyền biểu quyết tiềm năng hiện đang có hiệu lực hay sẽ được chuyển đổi.

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

Địa chỉ: Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

## **BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

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.

Trong trường hợp chính sách kế toán của công ty con khác với chính sách kế toán của áp dụng thống nhất trong Tập đoàn thì Báo cáo tài chính của công ty con sẽ có những điều chỉnh thích hợp trước khi sử dụng cho việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Số dư các tài khoản trên Bảng cân đối kế toán giữa các công ty trong cùng Tập đoàn, các giao dịch nội bộ, các khoản lãi nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất. Các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ cũng được loại bỏ trừ khi chi phí tạo nên khoản lỗ đó không thể thu hồi được.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát thể hiện phần lợi nhuận và tài sản thuần của công ty con không nắm giữ bởi các cổ đông của công ty mẹ và được trình bày ở mục riêng trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và Bảng cân đối kế toán hợp nhất. Lợi ích của cổ đông thiểu số bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông thiểu số tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông thiểu số trong biến động của vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ tương ứng với phần vốn của cổ đông thiểu số vượt quá phần vốn của họ trong vốn chủ sở hữu của công ty con được tính giảm vào phần lợi ích của Tập đoàn trừ khi cổ đông thiểu số có nghĩa vụ ràng buộc và có khả năng bù đắp khoản lỗ đó.

### **2. Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, vàng tiền tệ sử dụng với các chức năng cất trữ giá trị không bao gồm các loại vàng được phân loại là hàng tồn kho sử dụng với mục đích là nguyên vật liệu để sản xuất sản phẩm hoặc hàng hóa để bán.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

### **3. Các khoản đầu tư tài chính**

#### ***Các khoản cho vay***

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản cho vay được lập căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

#### ***Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác***

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Doanh nghiệp không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được/được ghi nhận theo mệnh giá (trừ công ty nhà nước thực hiện theo quy định hiện hành của pháp luật).

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

Địa chỉ: Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:

- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Doanh nghiệp so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

#### 4. Các khoản phải thu

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa công ty và người mua là đơn vị độc lập với công ty, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

#### 5. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu, hàng hóa: bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.
- Thành phẩm: bao gồm chi phí nguyên vật liệu, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung có liên quan tiếp được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường/chi phí quyền sử dụng đất, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình đầu tư xây dựng thành phẩm bất động sản.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: chỉ bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng. Giá trị hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt. Tăng, giảm số dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

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

Địa chỉ: Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

### 6. 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. Chi phí trả trước của công ty bao gồm các chi phí sau:

#### *Công cụ, dụng cụ*

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 03 năm.

### 7. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại Tài sản cố định hữu hình như sau:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	06 – 25
Máy móc và thiết bị	05 – 10
Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	06 - 10

### 8. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với công ty, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

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

Địa chỉ: Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

## 9. **Vốn chủ sở hữu**

### *Vốn góp của chủ sở hữu*

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

## 10. **Phân phối lợi nhuận**

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các qui định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

## 11. **Ghi nhận doanh thu và thu nhập**

### *a) Doanh thu bán hàng*

Doanh thu bán hàng hóa được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các 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. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hoá, đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hoá (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác).
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng

### *b) Doanh thu xây dựng*

Khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy thì:

- Đối với các hợp đồng xây dựng qui định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Các khoản tăng, giảm khối lượng xây lắp, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chỉ được ghi nhận doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

### *c) Doanh thu cung cấp dịch vụ*

Doanh thu của giao dịch cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi

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

Địa chỉ: Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp.

- 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 vào ngày kết thúc năm tài chính.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

### *d) Tiền lãi*

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

### *e) Cổ tức và lợi nhuận được chia*

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được/được ghi nhận theo mệnh giá.

## 12. Giá vốn hàng bán.

Giá vốn hàng bán trong năm được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong kỳ và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng.

## 13. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh. Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được vốn hóa. 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. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

## 14. Thuế thu nhập doanh nghiệp

### *Thuế thu nhập hiện hành*

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

## 15. Tài sản tài chính

### *Phân loại tài sản tài chính*

Công ty phân loại các tài sản tài chính thành các nhóm: tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, các khoản cho vay và phải thu, tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Việc phân loại các tài sản tài chính này phụ thuộc vào bản chất và mục đích của tài sản tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu.



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

Địa chỉ: Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

*Tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh*

Tài sản tài chính được phân loại là ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh nếu được nắm giữ để kinh doanh hoặc được xếp vào nhóm phản ánh theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

*Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các tài sản tài chính phi phái sinh với các khoản thanh toán cố định hoặc có thể xác định và có kỳ đáo hạn cố định mà Công ty có ý định và có khả năng giữ đến ngày đáo hạn.

*Các khoản cho vay và phải thu*

Các khoản cho vay và phải thu là các tài sản tài chính phi phái sinh với các khoản thanh toán cố định hoặc có thể xác định và không được niêm yết trên thị trường.

*Tài sản tài chính sẵn sàng để bán*

Tài sản tài chính sẵn sàng để bán là các tài sản tài chính phi phái sinh được xác định là sẵn sàng để bán hoặc không được phân loại là các tài sản tài chính ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn hoặc các khoản cho vay và phải thu.

*Giá trị ghi sổ ban đầu của tài sản tài chính*

Các tài sản tài chính được ghi nhận tại ngày mua và dừng ghi nhận tại ngày bán. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

## 16. Nợ phải trả tài chính

Các công cụ tài chính được phân loại là nợ phải trả tài chính hoặc công cụ vốn chủ sở hữu tại thời điểm ghi nhận ban đầu phù hợp với bản chất và định nghĩa của nợ phải trả tài chính và công cụ vốn chủ sở hữu.

*Nợ phải trả tài chính*

Công ty phân loại nợ phải trả tài chính thành các nhóm: nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Việc phân loại các khoản nợ tài chính phụ thuộc vào bản chất và mục đích của khoản nợ tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

*Nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh*

Nợ phải trả tài chính được phân loại là ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh nếu được nắm giữ để kinh doanh hoặc được xếp vào nhóm phản ánh theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

Nợ phải trả tài chính được phân loại vào nhóm chứng khoán nắm giữ để kinh doanh nếu:

- Được phát hành hoặc tạo ra chủ yếu cho mục đích mua lại trong thời gian ngắn;
- Công ty có ý định nắm giữ nhằm mục đích thu lợi ngắn hạn;
- Công cụ tài chính phái sinh (ngoại trừ các công cụ tài chính phái sinh được xác định là một hợp đồng bảo lãnh tài chính hoặc một công cụ phòng ngừa rủi ro hiệu quả).

*Các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ*

Nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ được xác định bằng giá trị ghi nhận ban đầu của nợ phải trả tài chính trừ đi các khoản hoàn trả gốc, cộng hoặc trừ các khoản phân bổ lũy kế tính theo phương pháp lãi suất thực tế của phần chênh lệch giữa giá trị ghi nhận ban đầu và giá trị đáo hạn, trừ đi các khoản giảm trừ (trực tiếp hoặc thông qua việc sử dụng một tài khoản dự phòng) do giảm giá trị hoặc do không thể thu hồi.

20  
CÔ  
HN  
TẾ  
ÂN  
3 E

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

Địa chỉ: Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

Phương pháp lãi suất thực tế là phương pháp tính toán giá trị phân bổ của một hoặc một nhóm nợ phải trả tài chính và phân bổ thu nhập lãi hoặc chi phí lãi trong kỳ có liên quan. Lãi suất thực tế là lãi suất chiết khấu các luồng tiền ước tính sẽ chi trả hoặc nhận được trong tương lai trong suốt vòng đời dự kiến của công cụ tài chính hoặc ngắn hơn, nếu cần thiết, trở về giá trị ghi sổ hiện tại thuần của nợ phải trả tài chính.

*Giá trị ghi sổ ban đầu của nợ phải trả tài chính*

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ tài chính đó.

*Công cụ vốn chủ sở hữu*

Công cụ vốn chủ sở hữu là hợp đồng chứng tỏ được những lợi ích còn lại về tài sản của Công ty sau khi trừ đi toàn bộ nghĩa vụ.

### 17. Báo cáo theo bộ phận

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

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

### 18. Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

Giao dịch với các bên có liên quan trong năm được trình bày ở thuyết minh số VIII.3.

384  
NG  
HIỆM  
M T  
TÂN  
A -

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

Địa chỉ: Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

### V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

#### 1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền mặt	8.954.747.510	4.690.785.221
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	16.930.154.002	28.341.181.813
<b>Cộng</b>	<b><u>25.884.901.512</u></b>	<b><u>33.031.967.034</u></b>

#### 2. Các khoản đầu tư tài chính

##### a. Đầu tư tài chính ngắn hạn

Là khoản tiền gửi có kỳ hạn 6 tháng, lãi suất 4,2%/năm tại Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Sơn Tây, đang được sử dụng để thế chấp cho các khoản vay tại ngân hàng này.

##### b. Đầu tư tài chính dài hạn

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá gốc</u>	<u>Giá trị khoản đầu tư được hợp nhất theo PP vốn chủ</u>	<u>Giá gốc</u>	<u>Giá trị khoản đầu tư được hợp nhất theo PP vốn chủ</u>
<b>Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết</b>	<b>69.000.000.000</b>	<b>68.781.823.994</b>	<b>9.000.000.000</b>	<b>8.984.005.623</b>
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Hưng Thịnh <sup>(a)</sup>	9.000.000.000	8.781.823.994	9.000.000.000	8.984.005.623
Công ty Cổ phần ván ép Đồng Hới <sup>(b)</sup>	60.000.000.000	60.000.000.000	-	-
<b>Cộng</b>	<b><u>167.000.000.000</u></b>	<b><u>68.781.823.994</u></b>	<b><u>9.000.000.000</u></b>	<b><u>8.984.005.623</u></b>

(a) Là khoản đầu tư góp vốn vào Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Hưng Thịnh, trong đó số vốn góp của Công ty tại Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Hưng Thịnh là 9.000.000.000 VND, tương đương tỷ lệ 45% vốn điều lệ. Giá trị khoản đầu tư hợp nhất được ghi giảm theo phương pháp vốn chủ tại thời điểm 31/12/2020 là 218.176.006 VND.

(b) Theo nghị quyết 11/2020/NQ-HĐQT/TLĐ ngày 12/11/2020 về việc đầu tư góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Ván ép Đồng Hới, theo đó Công ty góp 20.000.000.000 VND, trong đó góp vốn bằng tài sản 18.317.800.000 VND và bằng tiền 1.682.200.000 VND, tương đương 11,11% vốn điều lệ. Theo hợp đồng chuyên nhượng vốn ngày 25/12/2020 về việc Công ty mua 4.000.000 cổ phần của Ông Lê Quang Hoàn tại Công ty Cổ phần Ván ép Đồng Hới, nâng số vốn góp của Công ty lên 60.000.000.000 VND, tương đương 33,33% vốn điều lệ.

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

Địa chỉ: Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

### 3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Phải thu các bên liên quan</b>	<b>199.373.500</b>	-	<b>401.825.000</b>	-
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Hưng Thịnh	199.373.500	-	401.825.000	-
<b>Phải thu các khách hàng khác</b>	<b>56.650.600.493</b>	-	<b>74.492.060.233</b>	-
Công ty Cổ phần đầu tư phát triển xây dựng Miền Bắc	5.013.895.455	-	5.085.433.977	-
BQL DA đầu tư Xây dựng huyện Đông Anh-Hà Nội	3.080.539.800	-	-	-
Công ty TNHH Tiến Toàn Việt Nam	-	-	6.735.190.000	-
Công ty TNHH MTV ván ép Tây Hà Nội	20.984.387.900	-	-	-
Công ty TNHH Thuận Hà	-	-	8.769.200.000	-
Công ty TNHH MTV Xuất nhập khẩu gỗ Hà Nội	3.936.512.060	-	5.624.736.000	-
Công ty THHH Xây dựng Hà Gia Bảo	1.456.460.000	-	231.000.000	-
Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Quốc Toàn	580.460.000	-	4.979.700.000	-
Công ty Cổ phần kinh doanh và Sản xuất ván ép Trống Đồng	27.500.000	-	7.872.328.000	-
Các khách hàng khác	21.570.845.278	-	35.194.472.256	-
<b>Cộng</b>	<b>56.849.973.993</b>	-	<b>74.893.885.233</b>	-

### 4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Trả trước cho các bên liên quan</b>	-	-	<b>1.324.212.748</b>	-
Công ty Cổ phần xây dựng và thương mại Hưng Thịnh	-	-	1.324.212.748	-
<b>Trả trước cho người bán khác</b>	<b>39.150.017.551</b>	-	<b>15.658.592.230</b>	-
Công ty TNHH chế biến tre gỗ Chương Mỹ	-	-	2.237.249.000	-
Công ty TNHH xây dựng thương mại sản xuất và dịch vụ Xuân Phú	-	-	2.002.000.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng vận tải và Thương mại Công Huy	5.017.925.191	-	5.240.241.301	-
Công ty TNHH MTV Ván ép Tây Hà Nội	1.992.995.600	-	-	-
Hộ dân Vũ Thu Chang	3.600.000.000	-	-	-
Hộ dân Đào Thị Mai	3.705.880.000	-	-	-
Các đối tượng khác	24.833.216.760	-	6.179.101.929	-
<b>Cộng</b>	<b>39.150.017.551</b>	-	<b>16.982.804.978</b>	-

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

Địa chỉ: Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

### 5. Phải thu về cho vay ngắn hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<i>Phải thu cho vay tổ chức và cá nhân khác</i>	<b>50.000.000.000</b>	-	-	-
Bà Nguyễn Thị Hoa	20.000.000.000	-	-	-
Ông Lâm Văn Đào	30.000.000.000	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>50.000.000.000</b>	-	-	-

### 6. Các khoản phải thu khác

#### a. Các khoản phải thu khác ngắn hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	<b>6.000.000.000</b>	-	<b>6.500.000.000</b>	-
Tạm ứng thành viên Hội đồng quản trị	3.000.000.000	-	-	-
Tạm ứng Ông Nguyễn An Cường	1.000.000.000	-	2.000.000.000	-
Tạm ứng bà Lê Thị Ánh	2.000.000.000	-	4.500.000.000	-
<i>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</i>	<b>1.827.281.956</b>	-	<b>1.861.028.042</b>	-
Ký cược, ký quỹ, phải thu khác	1.827.281.956	-	1.861.028.042	-
<b>Cộng</b>	<b>7.827.281.956</b>	-	<b>8.361.028.042</b>	-

### 7. Hàng tồn kho

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	28.672.071.374	-	28.181.820.131	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	31.583.076.808	-	36.537.690.977	-
Thành phẩm	21.005.087.947	-	28.473.632.612	-
Hàng hóa	41.810.928.213	-	38.426.415.366	-
<b>Cộng</b>	<b>123.071.164.342</b>	-	<b>131.619.559.086</b>	-

### 8. Chi phí trả trước ngắn hạn

#### a. Chi phí trả trước ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí CCDC	1.999.949	3.753.001
Phí bảo hiểm xe, phí đường bộ	57.272.728	133.000.034
Phí kiểm định	94.343.850	102.837.001
Chi phí khác	37.500.000	51.122.183
<b>Cộng</b>	<b>191.116.527</b>	<b>290.712.219</b>

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

Địa chỉ: Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****b. Chi phí trả trước dài hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Chi phí CCDC	111.497.446	153.454.264
Phí bảo dưỡng xe	127.408.327	-
Phí kiểm định	96.552.092	138.531.252
Chi phí san lấp mặt bằng	2.830.221.607	2.967.921.607
<b>Cộng</b>	<b><u>3.165.679.472</u></b>	<b><u>3.259.907.123</u></b>

**9. Tăng giảm tài sản cố định hữu hình**

	<u>Nhà cửa, vật kiến trúc</u>	<u>Máy móc và thiết bị</u>	<u>Phương tiện vận tải, truyền dẫn</u>	<u>Cộng</u>
<b>Nguyên giá</b>				
Số đầu năm	38.947.881.286	67.030.520.351	6.989.503.745	112.967.905.382
Mua trong năm	-	270.500.000	350.000.000	620.500.000
Đầu tư XDCB, mua sắm hoàn thành	91.000.000	22.615.380.000	1.303.968.182	24.010.348.182
Phân loại lại	-	(1.097.950.000)	1.097.950.000	-
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>39.038.881.286</u></b>	<b><u>88.818.450.351</u></b>	<b><u>9.741.421.927</u></b>	<b><u>137.598.753.564</u></b>
<b>Đã khấu hao hết vẫn còn sử dụng</b>				
<b>Giá trị hao mòn</b>				
Số đầu năm	8.306.419.244	18.378.859.642	4.028.558.173	30.713.837.059
Khấu hao trong năm	1.949.039.692	7.471.964.316	897.971.735	10.318.975.743
Phân loại lại	39.419.027	(123.308.698)	83.889.671	-
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>10.294.877.963</u></b>	<b><u>25.727.515.260</u></b>	<b><u>5.010.419.579</u></b>	<b><u>41.032.812.802</u></b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Số đầu năm	30.641.462.042	48.651.660.709	2.960.945.572	82.254.068.323
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>28.744.003.323</u></b>	<b><u>63.090.935.091</u></b>	<b><u>4.731.002.348</u></b>	<b><u>96.565.940.762</u></b>

Tài sản cố định có nguyên giá và giá trị còn lại tương ứng là 56.110.156.382 VND và 48.725.519.005 VND đang được thế chấp để đảm bảo các khoản vay tại Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Sơn Tây và Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Tây Hà Nội.

**10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

Là chi phí xây dựng Dự án Nhà máy Ván ép tại Quảng Bình. Chi tiết phát sinh trong năm như sau:

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Số phát sinh trong năm</u>	<u>Số kết chuyển TSCĐ</u>	<u>Số góp vốn công ty liên kết</u>	<u>Số dư cuối năm</u>
Mua sắm máy móc, thiết bị	41.635.557.272	-	(23.919.348.182)		17.716.209.090
Xây dựng cơ bản dở dang	46.438.508.205	91.453.103.556	(91.000.000)	(18.317.800.000)	119.482.811.761
<b>Cộng</b>	<b><u>88.074.065.477</u></b>	<b><u>91.453.103.556</u></b>	<b><u>(24.010.348.182)</u></b>	<b><u>(18.317.800.000)</u></b>	<b><u>137.199.020.851</u></b>

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

Địa chỉ: Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Toàn bộ dự án đang được thế chấp để đảm bảo các khoản vay tại Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Sơn Tây và Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Sơn Tây.

### 11. Phải trả người bán ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	-	<b>434.500.000</b>
Công ty Cổ phần xây dựng và thương mại Hưng Thịnh	-	434.500.000
<i>Phải trả các nhà cung cấp khác</i>	<b>41.428.561.666</b>	<b>78.998.462.562</b>
Công ty Cổ phần VCTT	2.292.600.150	-
Công ty TNHH Thương mại và Sản xuất VNF	1.225.394.408	3.886.520.798
Công ty TNHH Thuận Hà	3.449.757.543	5.636.649.356
Công ty TNHH thương mại và XNK TL Trung Việt	-	12.231.750.000
Công ty TNHH Một thành viên XNK VietWood	-	7.901.447.351
Công ty Cổ phần bê tông Cường Thịnh	2.037.494.035	2.681.742.135
Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng Khải Hưng	2.633.555.404	4.632.562.000
Công ty Cổ phần vận tải và Xây dựng Nam Hùng	3.423.850.000	206.350.000
Công ty Cổ phần Sản Xuất công nghiệp và Xây dựng Thăng Long	-	1.495.234.352
Công ty TNHH MTV Xuất nhập khẩu gỗ Hà Nội	-	6.822.585.000
Công ty TNHH thương mại An Phát Việt Nam	-	7.632.350.000
Công ty TNHH xây dựng Thương mại và Dịch vụ Bình An Việt Nam	2.750.000.000	-
Các đối tượng khác	23.615.910.126	25.871.271.570
<b>Cộng</b>	<b>41.428.561.666</b>	<b>79.432.962.562</b>

### 12. Người mua trả tiền trước

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Trả trước của các khách hàng khác</i>	<b>28.397.785.000</b>	<b>71.354.288.200</b>
Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Mê Linh ( CT hạ tầng đấu giá QSD đất )	26.118.785.000	25.129.264.000
BQLDA đầu tư XD huyện Phúc Thọ - CT đường Sen Chiểu	2.279.000.000	-
BQLDA đầu tư XD CT văn hóa - xã hội TP Hà Nội (trụ sở CA huyện ĐP )	-	27.923.206.500
BQLDA đầu tư XD quận Nam Từ Liêm ( trường THCS Lý Nam Đế)	-	9.014.879.000
Công ty TNHH MTV xuất nhập khẩu gỗ Hà Nội	-	4.870.440.350
Các đối tượng khác	-	4.416.498.350
<b>Cộng</b>	<b>28.397.785.000</b>	<b>71.354.288.200</b>

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

Địa chỉ: Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

### 13. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm		Phát sinh trong năm			Số cuối năm	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã nộp	Giảm khác	Phải nộp	Phải thu
Thuế GTGT hàng bán nội địa	658.678.614	839.722.551	1.007.510.000	(2.775.621.696)	(16.893.906)	502.298.752	2.468.348.291
Thuế GTGT hàng nhập khẩu			447.857.688	(447.857.688)			
Thuế thu nhập doanh nghiệp	187.335.489	-	224.253.734	(402.542.358)	(358.643)	18.042.881	9.354.659
Các loại thuế khác	-	1.000.000	103.422.148	(103.422.148)		-	1.000.000
<b>Cộng</b>	<b>846.014.103</b>	<b>840.722.551</b>	<b>1.783.043.570</b>	<b>(3.729.443.890)</b>	<b>(17.252.549)</b>	<b>520.341.633</b>	<b>2.478.702.950</b>

#### Thuế giá trị gia tăng

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ. Thuế suất 10%.

#### Thuế thu nhập doanh nghiệp

Công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20%. Chi nhánh Miền Nam – Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô Thị Thăng Long và Chi nhánh Miền Nam Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại và Sản xuất Ván áp Thăng Long áp dụng mức thuế suất ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp là 10% trong thời gian 15 năm và được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp trong thời gian 4 năm và giảm 50% số thuế thu nhập doanh nghiệp trong 9 năm tiếp theo đối với thu nhập từ hoạt động sản xuất kinh doanh tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn

Việc xác định thuế TNDN của Công ty dựa 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 TNDN tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế.

#### Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

### 14. Phải trả khác

#### a. Phải trả khác ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Kinh phí công đoàn	45.215.499	44.561.681
Bảo hiểm xã hội	154.562.759	7.896.308
Bảo hiểm y tế	-	14.208.538
Bảo hiểm thất nghiệp	-	8.209.339
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	29.040.000	104.121
<b>Cộng</b>	<b>228.818.258</b>	<b>74.979.987</b>

#### b. Phải trả khác dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i>	-	2.714.000.000
Các khoản phải trả dài hạn khác	-	2.714.000.000
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>2.714.000.000</b>

328  
CÔ  
CH  
KIẾ  
IÂN  
/3/



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

Địa chỉ: Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****15. Vay và nợ thuê tài chính****a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số dư	Số có khả năng trả nợ	Số dư	Số có khả năng trả nợ
<b>Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn phải trả các tổ chức và cá nhân khác</b>	<b>85.069.549.078</b>	<b>85.069.549.078</b>	<b>65.365.524.544</b>	<b>65.365.524.544</b>
Vay ngắn hạn ngân hàng	79.030.729.078	79.030.729.078	60.838.755.220	60.838.755.220
Ngân hàng NN & PTNT Đan Phượng (1)	10.000.000.000	10.000.000.000	9.940.000.000	9.940.000.000
Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Sơn Tây (2)	69.030.729.078	69.030.729.078	50.898.755.220	50.898.755.220
Vay dài hạn đến hạn trả (xem chi tiết V.14b)	6.038.820.000	6.038.820.000	4.526.769.324	4.526.769.324
Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Sơn Tây	5.826.420.000	5.826.420.000	4.436.769.324	4.436.769.324
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Tây Hà Nội	212.400.000	212.400.000	90.000.000	90.000.000
<b>Cộng</b>	<b>85.069.549.078</b>	<b>85.069.549.078</b>	<b>65.365.524.544</b>	<b>65.365.524.544</b>

(1) Là khoản vay Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Đan Phượng Tây Đô theo Hợp đồng tín dụng số 2211-LAV-202000472 ngày 05 tháng 05 năm 2020, số tiền vay không vượt quá 10.000.000.000 VND; mục đích bổ sung vốn lưu động phục vụ cho hoạt động thi công xây dựng công trình và sản xuất các loại ván ép công nghiệp; thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày rút vốn đầu tiên, tài sản đảm bảo theo Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ 3 số 2118/2012HĐTC là Tài sản của Ông Nguyễn An Cường và Bà Lê Thị Ánh và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 10/2018 là Tài sản của Ông Nguyễn An Ngọc và Bà Trần Thị Thành.

(2) Là khoản vay Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Sơn Tây theo Hợp đồng tín dụng số 51407.20.830.2711868.TD ngày 05 tháng 05 năm 2020, hạn mức tín dụng gồm:

+ HMTD 1: số tiền vay không quá 77.500.000.000 VND;

+ HMTD 2: số tiền vay không quá 155.000.000.000 VND. HMTD 2 có hiệu lực khi Công ty sử dụng vượt HMTD 1.

Mục đích bổ sung vốn lưu động phục vụ cho hoạt động thi công xây lắp, kinh doanh ván gỗ ép, gỗ cốppha của Công ty và Chi nhánh Miền Trung; thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày rút vốn đầu tiên.

Tài sản đảm bảo là Hợp đồng tiền gửi số 37836.20.830.2711868.TG.DN; các bất động sản theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số CT09049, CS-ĐP15890, 00282/QSĐĐ/ĐP và các động sản bao gồm: xe ô tô BKS 30A-859.26; xe ô tô BKS 30F-024.26; xe ô tô BKS 30E-966.99; 4 máy ép thủy lực model SM-RY18A; 8 máy trộn keo model SR-Y1102A; 1 máy lật tấm ván model SREB-20A; 4 máy xếp ván bóc SR-PB24A; 6 máy bôi keo SM-1400A; máy sơn UV model MY-1300; 3 máy ép nguội model RD-LYJ; 3 máy ép nhiệt model RD-LY21/2019; 6 máy ép thủy lực model RD-LYJ; 3 máy xếp ván bóc model SRPB-20A; 2 máy mài model BSGN5213R-R; 1 máy lật model SRSJBJ-11K; 2 xe nâng model CPCD30T8; 2 xe nâng model FD35; 1 xe nâng model FD30; máy mài bóng model SR\*R1300A; máy mài ván QSCT-6A; máy ép SR-4z8LY; hệ thống lò dầu tải nhiệt 5.000.000KCAL/H; 2 máy ép thủy lực YQB-58; máy bôi keo; hệ thống bút bụi trung tâm; hệ thống thiết bị nổi hơi 7.000KG/H; máy sấy Rulo; 2 máy ép nhiệt thủy lực SM-RY15A.

Chi tiết số phát sinh trong năm về các khoản vay ngắn hạn như sau:

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

Địa chỉ: Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Số phát sinh trong năm</u>	<u>Kết chuyển từ vay và nợ dài hạn</u>	<u>Số tiền vay đã trả trong năm</u>	<u>Số cuối năm</u>
Vay ngắn hạn ngân hàng	60.838.755.220	106.153.774.276	-	(87.961.800.418)	79.030.729.078
Vay ngắn hạn các cá nhân	-	5.500.000.000	-	(5.500.000.000)	-
Vay dài hạn đến hạn trả	4.526.769.324	-	6.038.820.000	(4.526.769.324)	6.038.820.000
<b>Cộng</b>	<b>65.365.524.544</b>	<b>111.653.774.276</b>	<b>6.038.820.000</b>	<b>(97.988.569.742)</b>	<b>85.069.549.078</b>

**b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn**

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Số dư</u>	<u>Số có khả năng trả nợ</u>	<u>Số dư</u>	<u>Số có khả năng trả nợ</u>
<b>Vay và nợ thuê tài chính dài hạn phải trả các tổ chức và cá nhân khác</b>	<b>29.520.184.944</b>	<b>29.520.184.944</b>	<b>24.700.595.676</b>	<b>24.700.595.676</b>
Vay dài hạn ngân hàng	29.520.184.944	29.520.184.944	24.700.595.676	24.700.595.676
Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Sơn Tây (3)	28.845.984.944	28.845.984.944	24.700.595.676	24.700.595.676
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Tây Hà Nội(4)	674.200.000	674.200.000	-	-
<b>Cộng</b>	<b>29.520.184.944</b>	<b>29.520.184.944</b>	<b>24.700.595.676</b>	<b>24.700.595.676</b>

(3) Là khoản vay Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Sơn Tây theo Hợp đồng tín dụng số 33504.18.830.2711868.TD ngày 20 tháng 09 năm 2018, số tiền vay không vượt quá 35.000.000.000 VND; mục đích tài trợ chi phí lắp đặt máy móc thiết bị để thực hiện đầu tư xây dựng nhà máy ván ép công nghiệp tại KCN Bắc Đồng Hới - tỉnh Quảng Bình; thời hạn vay 96 tháng kể từ ngày rút vốn đầu tiên, tài sản đảm bảo là nhà xưởng và máy móc thiết bị hình thành trong tương lai từ phương án ngân hàng tài trợ;

Phụ lục hợp đồng hạn mức tín dụng số 33504.18.830.2711868.TD.PL.02 ngày 13 tháng 02 năm 2020 bổ sung hạn mức số tiền vay thêm 10.000.000.000 VND.

(4) Là khoản vay Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Tây Hà Nội theo Hợp đồng cho vay kèm thế chấp số 322/2020/HDTD/STY/01 ngày 26 tháng 10 năm 2020, số tiền vay 922.000.000 VND; mục đích thanh toán số tiền mua ô tô theo hợp đồng mua bán số 131/GMG-DTL/09.20 ngày 15/09/2020; thời hạn vay 60 tháng kể từ ngày rút vốn đầu tiên.

Chi tiết phát sinh trong năm:

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Số phát sinh trong năm</u>	<u>Kết chuyển nợ dài hạn đến hạn trả</u>	<u>Số tiền vay đã trả trong năm</u>	<u>Số cuối năm</u>
Vay dài hạn ngân hàng	24.700.595.676	10.922.000.000	(6.038.820.000)	(63.590.732)	29.520.184.944
<b>Cộng</b>	<b>24.700.595.676</b>	<b>10.922.000.000</b>	<b>(6.038.820.000)</b>	<b>(63.590.732)</b>	<b>29.520.184.944</b>

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

Địa chỉ: Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

### 16. Vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư và phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số đầu năm trước	187.197.880.000	-	9.000.000	22.281.774.575	4.353.122.401	213.841.776.976
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	13.446.021.340	106.310.198	13.552.331.538
Điều chỉnh ảnh hưởng tính bổ sung thuế hoãn lại	-	-	-	161.396.533	-	161.396.533
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>187.197.880.000</b>	<b>-</b>	<b>9.000.000</b>	<b>35.889.192.448</b>	<b>4.459.432.599</b>	<b>227.555.505.047</b>
Số dư đầu năm nay	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
Chi phí phát hành cổ phiếu	-	(38.050.000)	-	-	-	(38.050.000)
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	19.529.278.175	6.460.191	19.535.738.366
<b>Số dư cuối năm nay</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>

(\*) Chi tiết xem thuyết minh VIII.3.

### Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành		
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	39.956.372	18.719.788
- Cổ phiếu phổ thông	39.956.372	18.719.788
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	39.956.372	18.719.788
- Cổ phiếu phổ thông	39.956.372	18.719.788
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

## VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

### 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm	288.594.325.150	305.050.922.601
Doanh thu cung cấp dịch vụ	987.307.629	1.458.576.931
Doanh thu hợp đồng xây dựng	86.362.304.547	31.299.829.120
<b>Cộng</b>	<b>375.943.937.326</b>	<b>337.809.328.652</b>

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

Địa chỉ: Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Doanh thu với bên liên quan:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Công ty Cổ phần Xây dựng và thương mại Hưng Thịnh	599.135.000	2.511.200.000

### 2. Giá vốn hàng bán

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Giá vốn của hàng hóa đã bán	157.483.361.410	173.061.738.293
Giá vốn của thành phẩm đã bán	103.984.238.934	112.197.409.522
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	914.261.522	990.776.493
Giá vốn của hợp đồng xây dựng	80.107.312.561	28.130.805.388
<b>Cộng</b>	<b>342.489.174.427</b>	<b>314.380.729.696</b>

### 3. Doanh thu hoạt động tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi tiền gửi, cho vay	808.477.204	47.428.743
<b>Cộng</b>	<b>808.477.204</b>	<b>47.428.743</b>

### 4. Chi phí tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí lãi vay	8.113.013.580	4.728.617.085
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh	61.063.630	-
<b>Cộng</b>	<b>8.174.077.210</b>	<b>4.728.617.085</b>

### 5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí cho nhân viên	2.596.947.472	2.803.200.700
Chi phí vật liệu quản lý	283.343.983	317.222.709
Chi phí đồ dùng văn phòng	265.034.026	-
Chi phí khấu hao tài sản cố định	918.451.996	758.268.170
Thuế, phí và lệ phí	11.000.000	10.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.121.062.545	799.963.755
Các chi phí khác	629.364.798	1.098.176.549
<b>Cộng</b>	<b>5.825.204.819</b>	<b>5.786.831.883</b>

### 6. Chi phí khác

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi chậm nộp bảo hiểm	110.653.924	90.155.290
Khấu hao xe trên 1,6 tỷ	208.591.428	208.591.428
Chi phí khác	377.678	122.219.216
<b>Cộng</b>	<b>319.623.030</b>	<b>420.965.934</b>

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

Địa chỉ: Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

### 7. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong năm được dự tính như sau:

	<u>Năm nay</u>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	19.759.992.100
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	318.859.344
- Các khoản điều chỉnh tăng	334.853.721
<i>Tiền phạt chậm nộp thuế, bảo hiểm</i>	<i>110.653.924</i>
<i>Chi phí khác</i>	<i>1.608.369</i>
<i>Chi phí không hợp lệ</i>	<i>14.000.000</i>
<i>Tiền khấu hao xe trên 1,6 tỷ</i>	<i>208.591.428</i>
Các khoản điều chỉnh giảm	(15.994.377)
<i>Lãi phát sinh do hợp nhất</i>	<i>(15.994.377)</i>
Thu nhập chịu thuế	20.078.851.444
Thu nhập được miễn thuế tại CN Miền Trung - CTCP Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô Thị Thăng Long	(18.641.107.873)
Thu nhập tính thuế	1.437.743.571
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp theo thuế suất phổ thông</b>	<b>287.548.714</b>
<b>Giảm 50% tại CN phí Nam - CTCP XDTM và Sản xuất Ván ép Thăng Long</b>	<b>(10.321.060)</b>
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp được miễn, giảm theo Nghị định 114/2020/NĐ-CP ngày 25/9/2020</b>	<b>(83.168.296)</b>
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp</b>	<b>194.059.357</b>
<b>Điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của các năm trước</b>	<b>30.194.377</b>
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>224.253.734</b>

### 8. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	19.529.278.175	13.446.021.340
Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	19.529.278.175	13.446.021.340
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	26.594.524	20.622.083
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>734.33</b>	<b>652,02</b>

Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm được tính như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành đầu năm	18.719.788	18.719.788
Ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông <sup>7</sup> phát hành trong năm	5.972.441	
Ảnh hưởng phân phối cổ tức bằng cổ phiếu trả Theo Nghị quyết Hội Đồng Quản trị số 12/2020/NQ-HĐQT/TLĐ ngày 13 tháng 11 năm 2020	1.902.295	1.902.295
<b>Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm</b>	<b>26.594.524</b>	<b>20.622.083</b>

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

Địa chỉ: Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

### 9. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	<u>Năm nay</u>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	128.695.955.785
Chi phí nhân công	29.861.271.230
Chi phí khấu hao tài sản cố định	10.230.187.562
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.678.552.959
Chi phí khác	1.941.891.466
<b>Cộng</b>	<b><u>178.407.859.001</u></b>

### VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

#### 1. Giao dịch không bằng tiền

	<u>Năm nay</u>
Góp vốn bằng tài sản vào Công ty Cổ phần Ván ép Đồng Hới	18.317.800.000

### VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

#### 1. Những sự kiện phát sinh trong năm tài chính

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường số 03/2018/NQ-ĐHĐCĐ/TLĐ ngày 18 tháng 12 năm 2018 thông qua phương án phát hành tăng vốn cho việc xây dựng Nhà máy sản xuất ván ép Công nghiệp – Khu công nghiệp Bắc Đồng Hới, Quảng Bình, theo đó tăng vốn điều lệ từ 187.197.880.000 VND lên 380.540.770.000 VND. Nghị quyết Đại hội đồng thường niên năm 2019 số 01/2019/NQ-ĐHĐCĐ/TLĐ ngày 17 tháng 4 năm 2019 đã 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 số 03/2018/NQ-ĐHĐCĐ/TLĐ việc chào bán cổ phiếu riêng lẻ giai đoạn 2 sau khi được UBCKNN chấp thuận. Nghị quyết 04/2019/NQ-HĐQT/TLĐ ngày 22/5/2019 thông qua điều chỉnh danh sách Nhà đầu tư mua cổ phiếu trong đợt phát hành riêng lẻ. Theo Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng số 101/GCN của UBCKNN ngày 28/5/2020 theo đó UBCKNN cấp Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng. Ngày 11/09/2020 công ty đã hoàn thành đợt phát hành cổ phiếu, ngày 05 tháng 11 năm 2020 Công ty được Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần thay đổi lần thứ 09 về việc thay đổi vốn này.

#### 2. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Theo Nghị quyết Hội Đồng Quản trị số 12/2020/NQ-HĐQT/TLĐ ngày 13 tháng 11 năm 2020, công ty dự kiến phát hành 1.902.703 cổ phiếu để chi trả cổ tức năm 2018. Ngày 18/02/2021 Công ty đã nhận được thông báo về việc niêm yết và giao dịch chứng khoán trả cổ tức, tổng số lượng cổ phiếu phát hành trả cổ tức là 1.902.295 cổ phiếu, đưa số cổ phiếu lưu hành tại công ty lên 39.956.372 cổ phiếu, tương đương 399.563.720.000 VND. Công ty đã hoàn thành thủ tục thay đổi đăng ký kinh doanh.

#### 3. Thông tin về các bên liên quan

Các bên liên quan với Doanh nghiệp bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

#### A, Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị và các thành viên Ban điều hành (Ban lãnh đạo, kế toán trưởng). Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

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

Địa chỉ: Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

### Giao dịch với bên liên quan

Các nghiệp vụ chính phát sinh trong năm giữa Công ty với các bên liên quan như sau:

	<u>Năm nay</u>
Lương của Ban lãnh đạo	507.600.000
Tạm ứng	30.000.000.00
Thu tạm ứng	27.000.000.00

Tại ngày kết thúc năm tài chính, công nợ với các bên liên quan được trình bày chi tiết tại thuyết minh số V.5./.

### B, Giao dịch với các bên liên quan khác

Các bên liên quan khác với Doanh nghiệp bao gồm: các công ty con, các công ty liên kết, cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát, các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết ở Doanh nghiệp và các thành viên mật thiết trong gia đình của họ, các doanh nghiệp do các nhân viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết của Doanh nghiệp và các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

Các bên liên quan khác với Doanh nghiệp gồm:

#### Bên liên quan khác

Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Hưng Thịnh

Công ty Cổ phần Ván ép Đồng Hới

Ông Nguyễn An Cường

Bà Lê Thị Ánh

#### Mối quan hệ

Công ty liên kết

Công ty liên kết

Con trai Chủ tịch

HDQT

Con dâu Chủ tịch

HDQT

### Giao dịch với các bên liên quan khác

Các nghiệp vụ chính phát sinh trong năm giữa Công ty với các bên liên quan khác như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<b>Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Hưng Thịnh</b>		
- Phải thu tiền bán hàng	659.048.500	2.762.320.000
- Khách hàng trả tiền	861.500.000	2.639.759.900
- Mua hàng hóa	-	2.120.980.659
- Nhập mua hàng hóa	1.324.212.748	2.120.980.659
- Trả tiền mua hàng hóa	434.500.000	
<b>Công ty Cổ phần Ván ép Đồng Hới</b>		
Góp vốn thành lập	20.000.000.00	
<b>Ông Nguyễn An Cường</b>		
Tạm ứng tiền thu mua nguyên vật liệu	1.000.000.000	
Thu hồi tiền tạm ứng	2.000.000.000	
<b>Bà Lê Thị Ánh</b>		
Tạm ứng tiền thu mua nguyên vật liệu	2.000.000.000	
Thu hồi tiền tạm ứng	4.500.000.000	

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

Địa chỉ: Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

Tại ngày kết thúc năm tài chính, công nợ với các bên liên quan được trình bày chi tiết tại thuyết minh số V.3, V.4, V.10, V.14./.

#### 4. Thông tin về bộ phận

Thông tin bộ phận được trình bày theo lĩnh vực kinh doanh và khu vực địa lý. Báo cáo bộ phận chính yếu là theo lĩnh vực kinh doanh dựa trên cơ cấu tổ chức và quản lý nội bộ và hệ thống Báo cáo tài chính nội bộ của Doanh nghiệp do các hoạt động kinh doanh của Doanh nghiệp được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ do Doanh nghiệp cung cấp với mỗi bộ phận là một đơn vị kinh doanh cung cấp các sản phẩm khác nhau và phục vụ cho các thị trường khác nhau do rủi ro và tỷ suất sinh lời của Doanh nghiệp bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm và dịch vụ Doanh nghiệp cung cấp.

##### A, Thông tin về lĩnh vực kinh doanh

Công ty có các lĩnh vực kinh doanh chính sau:

- Lĩnh vực sản xuất, thương mại;
- Lĩnh vực dịch vụ;
- Lĩnh vực thi công xây lắp;

Thông tin về kết quả kinh doanh, tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác và giá trị các khoản chi phí lớn không bằng tiền của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty như sau:

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT



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

Địa chỉ: Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

	Lĩnh vực sản xuất, thương mại	Lĩnh vực dịch vụ	Lĩnh vực thi công xây lắp	Các khoản loại trừ	Cộng
<b>Năm nay</b>					
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	288.594.325.150	987.307.629	86.362.304.547		375.943.937.326
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận	18.681.196.090		(18.681.196.090)		-
<b>Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>307.275.521.240</b>	<b>987.307.629</b>	<b>86.362.304.547</b>	<b>(18.681.196.090)</b>	<b>375.943.937.326</b>
Chi phí bộ phận	(280.148.796.433)	(914.261.522)	(80.107.312.561)	18.681.196.090	(342.489.174.426)
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	27.126.724.807	73.046.107	6.254.991.986	-	33.454.762.900
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận					(5.825.204.819)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh					27.629.558.081
Phân lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết					(202.181.629)
Doanh thu hoạt động tài chính					808.477.204
Chi phí tài chính					(8.174.077.210)
Thu nhập khác					17.838.684
Chi phí khác					(319.623.030)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành					(224.253.734)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại					
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>					<b>19.535.738.366</b>
<b>Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác</b>					<b>92.073.603.556</b>
<b>Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn</b>					<b>10.744.738.987</b>

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

Địa chỉ: Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

Tài sản và nợ phải trả của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty như sau:

	Lĩnh vực sản xuất, thương mại	Lĩnh vực dịch vụ	Lĩnh vực thi công xây lắp	Cộng
Số cuối năm				
Tài sản trực tiếp của bộ phận	409.903.059.059	-	38.162.019.466	448.065.078.525
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận				177.528.525.467
<b>Tổng tài sản</b>				<b>625.593.603.992</b>
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	127.522.062.524	-	28.397.785.000	155.919.847.524
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận				29.277.673.055
<b>Tổng nợ phải trả</b>				<b>185.197.520.579</b>

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

Địa chỉ: Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

### **B, Thông tin về khu vực địa lý**

Toàn bộ hoạt động của Công ty hầu hết diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam.

## **5. Quản lý rủi ro tài chính**

Hoạt động của Công ty phát sinh các rủi ro tài chính sau: rủi ro tín dụng, rủi ro thanh khoản và rủi ro thị trường. Ban lãnh đạo chịu trách nhiệm trong việc thiết lập các chính sách và các kiểm soát nhằm giảm thiểu các rủi ro tài chính cũng như giám sát việc thực hiện các chính sách và các kiểm soát đã thiết lập.

### **A, Rủi ro tín dụng**

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty.

Doanh nghiệp có các rủi ro tín dụng phát sinh chủ yếu từ các khoản phải thu khách hàng, tiền gửi ngân hàng và cho vay.

#### *Phải thu khách hàng*

Để quản lý nợ phải thu khách hàng, Ban lãnh đạo đã ban hành qui chế bán hàng với các qui định chặt chẽ về các đối tượng mua hàng, định mức bán hàng, hạn mức nợ và thời hạn nợ một cách cụ thể. Ngoài ra, nhân viên phòng kế toán thường xuyên theo dõi nợ phải thu để đôn đốc thu hồi. Các đối tượng nợ lâu ngày hoặc khó thu hồi, đơn vị đều có phương án trích lập dự phòng kịp thời.

Khoản phải thu khách hàng của Doanh nghiệp liên quan đến nhiều đơn vị hoạt động trong các lĩnh vực và các khu vực địa lý khác nhau nên rủi ro tín dụng tập trung đối với khoản phải thu khách hàng là không cao.

#### *Tiền gửi ngân hàng*

Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn và không có kỳ hạn của Doanh nghiệp được gửi tại các ngân hàng trong nước. Ban lãnh đạo không nhận thấy có rủi ro tín dụng trọng yếu nào từ các khoản tiền gửi này.

#### *Các khoản cho vay*

Doanh nghiệp cho các cá nhân có uy tín và khả năng thanh toán tốt nên rủi ro tín dụng đối với các khoản cho vay là thấp.

### **B, Rủi ro thanh khoản**

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

Doanh nghiệp quản lý rủi ro thanh khoản thông qua các biện pháp: thường xuyên theo dõi các yêu cầu về thanh toán hiện tại và dự kiến trong tương lai để duy trì một lượng tiền cũng như các khoản vay ở mức phù hợp, giám sát các luồng tiền phát sinh thực tế với dự kiến nhằm giảm thiểu ảnh hưởng do biến động của luồng tiền.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính phi phái sinh (không bao gồm lãi phải trả) dựa trên thời hạn thanh toán theo hợp đồng và chưa được chiết khấu như sau:

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

Địa chỉ: Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

	<u>Từ 1 năm trở xuống</u>	<u>Trên 1 năm đến 5 năm</u>	<u>Trên 5 năm</u>	<u>Cộng</u>
<b>Số cuối năm</b>				
Vay và nợ	85.069.549.078	29.520.184.944	-	114.589.734.022
Phải trả người bán	41.428.561.666	-	-	41.428.561.666
Các khoản phải trả khác	261.098.258	-	-	261.098.258
<b>Cộng</b>	<b>126.759.209.002</b>	<b>29.520.184.944</b>	<b>-</b>	<b>156.279.393.946</b>
<b>Số đầu năm</b>				
Vay và nợ	65.365.524.544	24.700.595.676	-	90.066.120.220
Phải trả người bán	79.432.962.562	-	-	79.432.962.562
Các khoản phải trả khác	74.979.987	2.714.000.000	-	2.788.979.987
<b>Cộng</b>	<b>144.873.467.093</b>	<b>27.414.595.676</b>	<b>-</b>	<b>172.288.062.769</b>

Trình bày đánh giá về rủi ro thanh khoản.

Ban lãnh đạo cho rằng mức độ 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. Công ty có đủ khả năng tiếp cận các nguồn vốn và các khoản vay đến hạn trong vòng 12 tháng có thể được gia hạn với các bên cho vay hiện tại.

### C, Rủi ro thị trường

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

Rủi ro thị trường liên quan đến hoạt động của Doanh nghiệp gồm: rủi ro ngoại tệ, rủi ro lãi suất, rủi ro về giá chứng khoán và rủi ro giá hàng hóa/nguyên vật liệu.

#### *Rủi ro ngoại tệ*

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

Doanh nghiệp quản lý rủi ro liên quan đến biến động của tỷ giá hối đoái bằng cách tối ưu thời hạn thanh toán các khoản nợ, dự báo tỷ giá ngoại tệ, duy trì hợp lý cơ cấu vay và nợ giữa ngoại tệ và VND, lựa chọn thời điểm mua và thanh toán các khoản ngoại tệ tại thời điểm tỷ giá thấp, sử dụng tối ưu nguồn tiền hiện có để cân bằng giữa rủi ro tỷ giá và rủi ro thanh khoản.

#### *Rủi ro lãi suất*

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

Rủi ro lãi suất của Doanh nghiệp chủ yếu liên quan đến các khoản tiền gửi có kỳ hạn, các khoản cho vay và các khoản vay có lãi suất thả nổi.

Doanh nghiệp quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình thị trường để đưa ra các quyết định hợp lý trong việc chọn thời điểm vay và kỳ hạn vay thích hợp nhằm có được các lãi suất có lợi nhất cũng như duy trì cơ cấu vay với lãi suất thả nổi và cố định phù hợp.

#### *Rủi ro về giá hàng hóa*

Doanh nghiệp có rủi ro về sự biến động của giá hàng hóa/nguyên vật liệu. Doanh nghiệp quản lý rủi ro về giá hàng hóa/nguyên vật liệu bằng cách theo dõi chặt chẽ các thông tin và tình hình có liên quan

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

Địa chỉ: Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

của thị trường nhằm quản lý thời điểm mua hàng, kế hoạch sản xuất và mức hàng tồn kho một cách hợp lý.

### D, Tài sản đảm bảo

Công ty có tài sản tài chính thế chấp đảm bảo các khoản nợ vay được thuyết minh đầy đủ trong V.14. Công ty không nhận tài sản thế chấp từ các đơn vị khác

### 6. Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính

	Giá trị sổ sách		Giá trị hợp lý	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Tài sản tài chính</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	25.884.901.512	33.031.967.034	25.884.901.512	33.031.967.034
Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6.490.000.000	11.384.000.000	6.490.000.000	11.384.000.000
Phải thu khách hàng	56.849.973.993	74.893.885.233	56.849.973.993	74.893.885.233
Các khoản phải thu khác	17.827.281.956	8.361.028.042	17.827.281.956	8.361.028.042
Tài sản tài chính sẵn sàng để bán	68.781.823.994	8.984.005.623	68.781.823.994	8.984.005.623
<b>Cộng</b>	<b>175.833.981.455</b>	<b>136.654.885.932</b>	<b>175.833.981.455</b>	<b>136.654.885.932</b>
<b>Nợ phải trả tài chính</b>				
Vay và nợ	114.589.734.022	90.066.120.220	114.589.734.022	90.066.120.220
Phải trả người bán	41.428.561.666	79.432.962.562	41.428.561.666	79.432.962.562
Các khoản phải trả khác	261.098.258	2.788.979.987	261.098.258	2.788.979.987
<b>Cộng</b>	<b>156.279.393.946</b>	<b>172.288.062.769</b>	<b>156.279.393.946</b>	<b>172.288.062.769</b>

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị có thể được chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên có đầy đủ hiểu biết và mong muốn giao dịch.

Doanh nghiệp sử dụng phương pháp và giả định sau để ước tính giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính:

- Giá trị hợp lý của tiền và các khoản tương đương tiền, phải thu khách hàng, cho vay, các khoản phải thu khác, vay, phải trả người bán và các khoản phải trả khác ngắn hạn tương đương giá trị sổ sách (đã trừ dự phòng cho phần ước tính có khả năng không thu hồi được) của các khoản mục này do có kỳ hạn ngắn.
- Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn và các tài sản tài chính sẵn sàng để bán được niêm yết trên thị trường chứng khoán là giá giao dịch công bố tại ngày kết thúc năm tài chính/kỳ kế toán. Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn và các tài sản tài chính sẵn sàng để bán chưa niêm yết nhưng có giá giao dịch do 3 công ty chứng khoán công bố tại ngày kết thúc năm tài chính/kỳ kế toán thì giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này là giá trung bình trên cơ sở giá giao dịch do 3 công ty chứng khoán công bố.
- Giá trị hợp lý của các khoản cho vay, phải thu khách hàng, các khoản phải thu khác, vay, phải trả người bán và các khoản phải trả khác dài hạn, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn chưa niêm yết trên thị trường chứng khoán và không có giá giao dịch do 3 công ty chứng khoán công bố được ước tính bằng cách chiết khấu dòng tiền với lãi suất áp dụng cho các khoản nợ có đặc điểm và thời gian đáo hạn còn lại tương tự.

Doanh nghiệp chưa thực hiện đánh giá chính thức các tài sản tài chính sẵn sàng để bán chưa niêm yết và không có giá giao dịch của 3 công ty chứng khoán công bố. Tuy nhiên, Ban lãnh đạo đánh giá giá trị hợp lý của các tài sản tài chính này không có sự khác biệt trọng yếu so với giá trị ghi sổ.

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

Địa chỉ: Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

### 7. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam.

Một số chỉ tiêu trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất, Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày lại như sau:

	Mã số	Số liệu theo BCTC đã kiểm toán năm trước	Số liệu điều chỉnh lại	Số liệu Sau điều chỉnh
<b>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</b>				
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	74.789.896.233	103.989.000	74.893.885.233
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	16.529.279.978	453.525.000	16.982.804.978
Phải trả người bán ngắn hạn	311	78.546.487.562	886.475.000	79.432.962.562
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	71.683.249.200	(328.961.000)	71.354.288.200
Tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	262	-	161.396.533	161.396.533
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	35.727.795.915	161.396.533	35.889.192.448
LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a	22.281.774.575	161.396.533	22.443.171.108
<b>Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh</b>				
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	724	(71,98)	652,02
<b>Báo cáo Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất</b>				
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(1.474.791.396)	1.427.362.653	(47.428.743)
Tăng, giảm các khoản phải trả	11	(48.623.250.897)	(1.427.362.653)	(50.050.613.550)
<b>Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất</b>				
Giá vốn của hàng hóa đã bán		173.205.581.654	(143.843.361)	173.061.738.293
Giá vốn của thành phẩm đã bán		111.909.722.800	287.686.722	112.197.409.522
Giá vốn của hợp đồng xây dựng		28.274.648.749	(143.843.361)	28.130.805.388

Lập ngày 30 tháng 3 năm 2021

Người lập biểu

Trần Thị Nga

Kế toán trưởng

Trần Thị Nga



Nguyễn An Ngọc