

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



## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

*Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2017 đến ngày 30/09/2017*



**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
**của CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT**  
**TRIỂN ĐÔ THỊ THĂNG LONG**

*Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2017 đến ngày 30/09/2017*

## **NỘI DUNG**

|   | <u>Trang</u> |
|---|--------------|
| <b>Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc</b>          | 3-4          |
| <b>Báo cáo tài chính hợp nhất</b>             | 5-30         |
| Bảng cân đối kế toán hợp nhất                 | 5-8          |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất | 9-10         |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất           | 11-12        |
| Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất    | 13-30        |



## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính của Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2017 đến ngày 30/09/2017.

### 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 Tỉnh Hà Tây cấp ngày 21 tháng 09 năm 2000. Công ty chuyển đổi thành Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Hạ tầng Ngọc Hà theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103037857 do Sở Kế hoạch Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 27 tháng 05 năm 2009. Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Hạ tầng Ngọc Hà được đổi tên thành Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0500383583 đăng ký thay đổi lần thứ ba ngày 09 tháng 12 năm 2010, đăng ký thay đổi lần thứ năm ngày 23 tháng 02 năm 2017.

Trụ sở chính của Công ty tại thôn Trung, xã Liên Trung, huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội.

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

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

#### Hội đồng Quản trị

|                      |  |
|----------------------|--|
| Ông Nguyễn An Ngọc   | : Chủ tịch                               |
| Ông Nguyễn An Quân   | : Thành viên                             |
| Ông Phạm Văn Cường   | : Thành viên (Bổ nhiệm ngày 10/5/2017)   |
| Ông Phạm Văn Tuyền   | : Thành viên (Bổ nhiệm ngày 15/04/2017)  |
| Ông Nguyễn Thanh Hải | : Thành viên (Bổ nhiệm ngày 10/5/2017)   |
| Ông Nguyễn An Bích   | : Thành viên (Miễn nhiệm ngày 10/5/2017) |
| Ông Trần Trọng Sinh  | : Thành viên (Miễn nhiệm ngày 10/5/2017) |
| Bà Trần Thị Thánh    | : Thành viên (Miễn nhiệm ngày 15/4/2017) |

#### Ban Tổng Giám đốc

|                    |                     |
|--------------------|---------------------|
| Ông Nguyễn An Quân | : Tổng Giám đốc     |
| Ông Phạm Văn Tuyền | : Phó Tổng Giám đốc |

### CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- 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;

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

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

- Lập và trình bày các báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và các quy định có liên quan hiện hành;
- 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 Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các số 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 Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại thời điểm ngày 30 tháng 09 năm 2017, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2017 đến ngày 30/09/2017, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

Hà Nội, ngày 30 tháng 09 năm 2017

TM. Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**  
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2017

Đơn vị tính: VND

| TÀI SẢN                                      | Mã số      | Thuyết minh | Số cuối kỳ             | Số đầu năm            |
|--|------------|-------------|------------------------|-----------------------|
| <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                   | <b>100</b> |             | <b>152.549.094.237</b> | <b>80.628.727.502</b> |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b> | <b>110</b> | <b>VI.1</b> | <b>5.297.627.176</b>   | <b>8.073.518.269</b>  |
| 1. Tiền                                      | 111        |             | 5.297.627.176          | 8.073.518.269         |
| 2. Các khoản tương đương tiền                | 112        |             | -                      | -                     |
| <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>         | <b>120</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        |             | -                      | -                     |
| <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>      | <b>130</b> |             | <b>94.367.254.541</b>  | <b>53.854.534.243</b> |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng          | 131        | VI.3        | 47.885.438.929         | 36.865.520.682        |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn          | 132        |             | 23.276.777.853         | 11.211.548.859        |
| 3. Phải thu nội bộ ngắn hạn                  | 133        |             | -                      | -                     |
| 4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch HDXD       | 134        |             | -                      | -                     |
| 5. Phải thu về cho vay ngắn hạn              | 135        | VI.4        | 20.030.000.000         | -                     |
| 6. Các khoản phải thu khác                   | 136        | VI.4        | 3.175.037.759          | 5.777.464.702         |
| 7. Dự phòng phải thu khó đòi (*)             | 137        |             | -                      | -                     |
| 8. Tài sản thiếu chờ xử lý                   | 139        |             | -                      | -                     |
| <b>IV. Hàng tồn kho</b>                      | <b>140</b> | <b>VI.5</b> | <b>52.275.102.745</b>  | <b>18.646.947.718</b> |
| 1. Hàng tồn kho                              | 141        |             | 52.275.102.745         | 18.646.947.718        |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)        | 149        |             | -                      | -                     |
| <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>              | <b>150</b> |             | <b>609.109.775</b>     | <b>53.727.272</b>     |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                | 151        | VI.7        | 23.319.920             | 53.727.272            |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ                   | 152        |             | 585.789.855            | -                     |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước  | 153        |             | -                      | -                     |
| 4. Giao dịch mua bán trái phiếu chính phủ    | 154        |             | -                      | -                     |
| 5. Tài sản ngắn hạn khác                     | 155        |             | -                      | -                     |
| <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                    | <b>200</b> |             | <b>123.492.289.558</b> | <b>70.471.672.391</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        |             | -                      | -                     |
| 5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)     | 219        |             | -                      | -                     |



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2017  
(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

| TÀI SẢN   | Mã số      | Thuyết minh | Số cuối kỳ             | Số đầu năm             |
|---|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| <b>II. Tài sản cố định</b>                        | <b>220</b> |             | <b>106.865.549.440</b> | <b>11.871.580.059</b>  |
| 1. Tài sản cố định hữu hình                       | 221        | V1.6        | 106.865.549.440        | 11.871.580.059         |
| - Nguyên giá                                      | 222        |             | 124.357.812.773        | 22.949.395.464         |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                          | 223        |             | (17.492.263.333)       | (11.077.815.405)       |
| 2. Tài sản cố định thuê tài chính                 | 224        |             | -                      | -                      |
| - Nguyên giá                                      | 225        |             | -                      | -                      |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                          | 226        |             | -                      | -                      |
| 3. Tài sản cố định vô hình                        | 227        |             | -                      | -                      |
| - Nguyên giá                                      | 228        |             | -                      | -                      |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                          | 229        |             | -                      | -                      |
| <b>III. Bất động sản đầu tư</b>                   | <b>230</b> |             | <b>-</b>               | <b>-</b>               |
| - Nguyên giá                                      | 231        |             | -                      | -                      |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*)                      | 232        |             | -                      | -                      |
| <b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>                | <b>240</b> | <b>V1.8</b> | <b>-</b>               | <b>-</b>               |
| 1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn   | 241        |             | -                      | -                      |
| 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang                | 242        |             | -                      | -                      |
| <b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>                | <b>250</b> | <b>V1.2</b> | <b>9.003.027.914</b>   | <b>58.500.000.000</b>  |
| 1. Đầu tư vào công ty con                         | 251        |             | -                      | -                      |
| 2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh        | 252        |             | 9.003.027.914          | 58.500.000.000         |
| 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                 | 253        |             | -                      | -                      |
| 4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn (*) | 254        |             | -                      | -                      |
| 5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (dài hạn)      | 255        |             | -                      | -                      |
| <b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>                   | <b>260</b> |             | <b>7.623.712.204</b>   | <b>100.092.332</b>     |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn                      | 261        | V1.7        | 7.283.165.524          | 100.092.332            |
| 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại                 | 262        |             | -                      | -                      |
| 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        |             | 340.546.680            | -                      |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                          | <b>270</b> |             | <b>276.041.383.795</b> | <b>151.100.399.893</b> |

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2017

(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

| NGUỒN VỐN                                      | Mã số      | Thuyết minh | Số cuối kỳ            | Số đầu năm            |
|--|------------|-------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>                          | <b>300</b> |             | <b>82.619.949.912</b> | <b>55.980.841.803</b> |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                          | <b>310</b> |             | <b>67.913.727.306</b> | <b>54.772.508.465</b> |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn                 | 311        | VI.9        | 37.480.202.072        | 22.065.886.404        |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn           | 312        |             | 6.460.995.000         | 20.046.212.000        |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước         | 313        | VI.10       | 2.490.796.645         | 1.909.497.191         |
| 4. Phải trả người lao động                     | 314        |             | 34.974.000            | -                     |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                   | 315        |             | 152.967.314           | -                     |
| 6. Phải trả nội bộ ngắn hạn                    | 316        |             | -                     | -                     |
| 7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch HĐXD         | 317        |             | -                     | -                     |
| 8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn           | 318        |             | -                     | -                     |
| 9. Phải trả ngắn hạn khác                      | 319        | VI.11       | 2.053.694.660         | 15.819.620            |
| 10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn          | 320        | VI.8        | 19.005.004.365        | 10.500.000.000        |
| 11. Dự phòng phải trả ngắn hạn                 | 321        |             | 235.093.250           | 235.093.250           |
| 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>14.706.222.606</b> | <b>1.208.333.338</b>  |
| 1. Phải trả dài hạn người bán                  | 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        |             | -                     | -                     |
| 8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn            | 338        |             | 14.706.222.606        | 1.208.333.338         |
| 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        |             | -                     | -                     |



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2017

| NGUỒN VỐN                                      | (tiếp theo) |              | Số cuối kỳ             | Đơn vị tính: VND<br>Số đầu năm |
|--|-------------|--------------|------------------------|--------------------------------|
|  | Mã số       | Thuyết       |                        |                                |
| <b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                       | <b>400</b>  |              | <b>193.421.433.883</b> | <b>95.119.558.090</b>          |
| <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                       | <b>410</b>  | <b>VI.12</b> | <b>193.421.433.883</b> | <b>95.119.558.090</b>          |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu                      | 411         |              | 180.000.000.000        | 95.000.000.000                 |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết       | 411a        |              | 180.000.000.000        | 95.000.000.000                 |
| - Cổ phiếu ưu đãi                              | 411b        |              | -                      | -                              |
| 2. Thặng dư vốn cổ phần                        | 412         |              | -                      | -                              |
| 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 chưa phân phối                   | 421         |              | 9.309.045.393          | 110.558.090                    |
| - LNST chưa phân phối lấy kể đến cuối kỳ trước | 421a        |              | 110.558.090            | (6.725.064.434)                |
| - LNST chưa phân phối kỳ này                   | 421b        |              | 9.198.487.303          | 6.835.622.524                  |
| 12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản           | 422         |              | -                      | -                              |
| 13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát            | 429         |              | 4.103.388.490          | -                              |
| <b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>          | <b>430</b>  |              | <b>-</b>               | <b>-</b>                       |
| 1. Nguồn kinh phí                              | 431         |              | -                      | -                              |
| 2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ           | 432         |              | -                      | -                              |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                     | <b>440</b>  |              | <b>276.041.383.795</b> | <b>151.100.399.893</b>         |

Hà Nội, ngày 30 tháng 09 năm 2017

Người lập



Trần Thị Nga

Kế toán trưởng



Trần Thị Nga

Tổng Giám đốc



Nguyễn Thị Nga

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**  
Quý III năm 2017

| Chi tiêu   | Mã số | Thuyết minh | Kỳ này         | Kỳ trước      | Lấy kể từ đầu năm đến cuối quý này |                | Đơn vị tính: VND |
|--|-------|-------------|----------------|---------------|------------------------------------|----------------|------------------|
|  |       |             |                |               | Năm nay                            | Năm trước      |                  |
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ              | 00    | VI.25       | 52.000.853.956 | 6.019.311.800 | 116.234.320.978                    | 20.258.676.776 |                  |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                        | 02    | VI.26       | -              | -             | -                                  | -              |                  |
| 3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ        | 10    | VI.27       | 52.000.853.956 | 6.019.311.800 | 116.234.320.978                    | 20.258.676.776 |                  |
| 4. Giá vốn hàng bán                                    | 11    | VI.28       | 45.653.630.538 | 5.389.211.726 | 102.178.824.869                    | 17.323.342.868 |                  |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ       | 20    |             | 6.347.223.418  | 630.100.074   | 14.055.496.109                     | 2.935.333.908  |                  |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính                       | 21    | VI.29       | 902.896.924    | 379.985.333   | 2.626.875.559                      | 1.168.545.231  |                  |
| 7. Chi phí tài chính                                   | 22    | VI.30       | 553.342.948    | 367.995.124   | 2.055.900.564                      | 806.436.811    |                  |
| - Trong đó: Chi phí lãi vay                            | 23    |             | 379.999.283    | 367.995.124   | 1.882.536.899                      | 806.436.811    |                  |
| 8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết | 24    |             | 3.027.914      | -             | 12.698.408                         | -              |                  |
| 9. Chi phí bán hàng                                    | 25    |             | -              | -             | -                                  | -              |                  |
| 10. Chi phí quản lý doanh nghiệp                       | 26    |             | 1.428.231.143  | 689.506.637   | 3.402.868.599                      | 1.646.020.919  |                  |
| 11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh            | 30    |             | 5.271.574.165  | (47.416.354)  | 11.223.602.505                     | 1.651.421.409  |                  |
| 12. Thu nhập khác                                      | 31    |             | 11.197.835     | 593.721.250   | 142.390.920                        | 1.019.366.131  |                  |
| 13. Chi phí khác                                       | 32    |             | 44.860.894     | -             | 64.687.578                         | 429            |                  |

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**  
Quý III năm 2017

| Chi tiêu   | Mã số | Thuyết minh | Kỳ này        | Kỳ trước    | Đơn vị tính: VND                   |               |
|--|-------|-------------|---------------|-------------|------------------------------------|---------------|
|  |       |             |               |             | Lấy kể từ đầu năm đến cuối quý này | Năm trước     |
| 14. Lợi nhuận khác                                 | 40    |             | (33.663.059)  | 593.721.250 | 77.703.342                         | 1.019.365.702 |
| 15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế              | 50    |             | 5.237.911.106 | 546.304.896 | 11.301.305.847                     | 2.670.787.111 |
| 16. Chi phí thuế TNDN hiện hành                    | 51    | VI.31       | 1.054.575.884 | 109.260.979 | 2.200.017.338                      | 534.157.422   |
| 17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại                     | 52    | VI.32       | -             | -           | (164.363.681)                      | -             |
| 18. Lợi nhuận sau thuế TNDN                        | 60    |             | 4.183.335.222 | 437.043.917 | 9.265.652.190                      | 2.136.629.689 |
| 19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ  | 61    |             | 4.172.211.415 | 437.043.917 | 9.198.487.303                      | 2.136.629.689 |
| 20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát | 62    |             | 11.123.807    | -           | 79.863.295                         | -             |
| 21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)                   | 70    |             | 241           | 46          | 532                                | 564           |
| 22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)                 | 71    |             |               |             |                                    |               |

Người lập



Trần Thị Nga

Kế toán trưởng



Trần Thị Nga

Hà Nội, ngày 30 tháng 09 năm 2017

Tổng Giám đốc



Nguyễn Văn Tuấn



## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Theo phương pháp gián tiếp

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2017 đến ngày 30/09/2017

Đơn vị tính: VND

| Chỉ tiêu   | Mã số     | Thuyết minh | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này |                      |
|--|-----------|-------------|------------------------------------|----------------------|
|  |           |             | Năm nay                            | Năm trước            |
| <b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>  |           |             |                                    |                      |
| <b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>   | <b>01</b> |             | <b>11.301.305.847</b>              | <b>2.670.787.111</b> |
| <b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>   |           |             |                                    |                      |
| - Khấu hao tài sản cố định   | 02        |             | 8.010.847.928                      | 1.126.291.785        |
| - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư  | 05        |             | (2.681.421.014)                    | (1.168.545.231)      |
| - Chi phí lãi vay  | 06        |             | 2.055.900.564                      | 806.436.811          |
| <b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay</b>   | <b>08</b> |             | <b>18.686.633.325</b>              | <b>3.434.970.476</b> |
| - Tăng, giảm các khoản phải thu  | 09        |             | (21.058.076.303)                   | (39.935.415.200)     |
| - Tăng, giảm hàng tồn kho  | 10        |             | (33.628.155.027)                   | (2.911.149.623)      |
| - Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) | 11        |             | 23.794.897.693                     | 44.648.469.708       |
| - Tăng, giảm chi phí trả trước   | 12        |             | (7.152.665.840)                    | 29.945.723           |
| - Tiền lãi vay đã trả  | 13        |             | (2.055.900.564)                    | (806.436.811)        |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp  | 14        |             | (1.809.565.406)                    | (5.000.000)          |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>   | <b>20</b> |             | <b>(23.222.832.122)</b>            | <b>4.455.384.273</b> |
| <b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>   |           |             |                                    |                      |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác                                | 21        |             | (3.000.000.000)                    | (3.060.140.000)      |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác                             | 22        |             | 54.545.455                         | 1.325.500.000        |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác  | 23        |             | (18.030.000.000)                   | (8.125.000.000)      |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác                                  | 24        |             | 14.000.000.000                     | 8.030.000.000        |
| 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia   | 27        |             | 2.626.875.559                      | 1.168.545.231        |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>   | <b>30</b> |             | <b>(4.348.578.986)</b>             | <b>(661.094.769)</b> |
| <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        |             | 15.526.076.382                     | -                    |
| 3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được  | 33        |             | 30.131.900.873                     | 13.099.235.000       |
| 4. Tiền chi trả nợ gốc vay   | 34        |             | (20.862.457.240)                   | (10.985.895.294)     |
| 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>24.795.520.015</b>              | <b>2.113.339.706</b> |

|  |    |                      |                      |
|--|----|----------------------|----------------------|
| Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ                       | 50 | (2.775.891.093)      | 5.907.629.210        |
| Tiền và tương đương tiền đầu năm                     | 60 | 8.073.518.269        | 2.165.889.059        |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại | 61 | -                    | -                    |
| Tiền và tương đương tiền cuối kỳ                     | 70 | <u>5.297.627.176</u> | <u>8.073.518.269</u> |

Hà Nội, ngày 30 tháng 09 năm 2017

Người lập



Trần Thị Nga

Kế toán trưởng



Trần Thị Nga



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2017 đến ngày 30/09/2017

### I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG DOANH NGHIỆP

#### 1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long (tên viết tắt THANGLONG DECO., JSC) tiền thân là Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Ngọc Hà, được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0302000049 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Hà Tây cấp ngày 21 tháng 09 năm 2000. Công ty chuyển đổi thành Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Hạ tầng Ngọc Hà theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103037857 do Sở Kế hoạch Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 27 tháng 05 năm 2009. Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Hạ tầng Ngọc Hà được đổi tên thành Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0500383583 đăng ký thay đổi lần thứ ba ngày 09 tháng 12 năm 2010, đăng ký thay đổi lần thứ năm ngày 23 tháng 02 năm 2017.

Trụ sở chính của Công ty tại Thôn Trung, xã Liên Trung, huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội.

Vốn điều lệ của Công ty theo đăng ký là: 180.000.000.000 đồng, vốn thực góp đến ngày 30 tháng 09 năm 2017 là 180.000.000.000 đồng; tương đương 18.000.000 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

#### 2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh chủ yếu của Công ty là thương mại, dịch vụ, xây lắp và sản xuất công nghiệp nhẹ.

#### 3. Ngành nghề kinh doanh

- Lắp đặt hệ thống điện;
- Dịch vụ chăm sóc duy trì cảnh quan (Chi tiết: trồng cây, chăm sóc và duy trì Công viên và vườn cho: Nhà riêng và công cộng, Công trình công cộng hoặc bán công cộng (trường học, bệnh viện, cơ quan hành chính, nhà thờ,...), Khu đất đô thị (công viên, khu vực cây xanh, nghĩa trang,...), cây trên trục cao tốc (đường bộ, đường tàu hỏa, xe điện, cảng), tòa nhà công nghiệp và thương mại; Trồng cây xanh cho: các tòa nhà (vườn trên nóc, vườn mặt trước, vườn trong nhà), sân thể thao, sân chơi và công viên giải trí khác (sân thể thao, sân chơi, bãi cỏ phơi nắng, sân golf), nước theo luống và nước tĩnh (bồn, vùng nước đối lưu, ao, bể bơi, mương, sông, suối, hệ thống cây xanh trên vùng nước thải), trồng cây để chống lại tiếng ồn, gió, sự ăn mòn, chói sáng);
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác (Chi tiết: Lắp đặt hệ thống thiết bị công nghiệp trong ngành xây dựng và xây dựng dân dụng: Thang máy, cầu thang tự động, các loại cửa tự động, hệ thống đèn chiếu sáng, hệ thống hút bụi, hệ thống âm thanh, hệ thống thiết bị dùng cho vui chơi giải trí);
- Xuất nhập khẩu các mặt hàng Công ty kinh doanh (trừ mặt hàng Nhà nước cấm);
- Khách sạn;
- Hoạt động vui chơi giải trí khác chưa được phân vào đầu: Hoạt động của các khu giải trí, bãi biển; Hoạt động hội chợ và trưng bày các đồ trang trí mang tính chất giải trí tự nhiên;
- Kinh doanh lữ hành;
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động;
- Cho thuê máy móc, thiết bị, đồ dùng hữu hình khác;
- Hoàn thiện công trình xây dựng;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác: Công trình điện, công trình bưu chính viễn thông, công trình thể thao ngoài trời, hạ tầng kỹ thuật đô thị;
- Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình;
- Lập dự án đầu tư xây dựng công trình;
- Bán lẻ hoa và cây cảnh;



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

#### **4. Cấu trúc doanh nghiệp**

Công ty có các công ty con, công ty liên kết và chi nhánh sau:

| <b>Tên doanh nghiệp</b>                                      | <b>Địa chỉ</b>   | <b>Quyền biểu quyết</b> |
|--|------------------|-------------------------|
| <b>Công ty con</b>   |                  |                         |
| Công ty CP Xây dựng Thương mại và Sản xuất Ván ép Thăng Long | Thành phố Hà Nội | 98,57%                  |
| Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Chế biến Lâm sản Thăng Long    | Thành phố Hà Nội | 90,63%                  |
| <b>Công ty liên kết</b>                                      |                  |                         |
| Công ty CP Xây dựng và Thương mại Hưng Thịnh                 | Thành phố Hà Nội | 45%                     |

## **II. KỶ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**

### **1. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

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

### **2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam**

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

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

### **1. Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

**2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán**

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

**3. Hình thức kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng hình thức kế toán Nhật ký chung.

**4. Cơ sở hoạt động liên tục**

Các báo cáo tài chính của Công ty được lập trên cơ sở hoạt động liên tục với giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động trong tương lai có thể nhìn thấy được.

**IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

**1. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển, tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian đáo hạn không quá 03 tháng kể từ ngày mua có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

Các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá thực tế tại thời điểm phát sinh nghiệp vụ. Tại thời điểm cuối kỳ các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá giao dịch bình quân của các ngân hàng thương mại Công ty có mở tài khoản công bố vào ngày cuối kỳ.

Chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch tỷ giá đo đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm cuối kỳ được kết chuyển vào doanh thu hoặc chi phí tài chính trong kỳ tài chính.

**2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính**

**a) Chứng khoán kinh doanh:**

**b) Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn:**

**c) Các khoản cho vay:**

Các khoản cho vay được phản ánh theo khế ước cho vay giữa Công ty với các đối tượng vay không được giao dịch mua bán trên thị trường như chứng khoán.

**d) Đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết:**

Khoản đầu tư vào công ty con được kế toán theo phương pháp giá gốc. Lợi nhuận thuần được chia từ công ty con phát sinh sau ngày đầu tư được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh. Các khoản được chia khác (ngoài lợi nhuận thuần) được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết được phản ánh theo phương pháp giá gốc.

**d) Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác**

**e) Các phương pháp kế toán đối với các giao dịch khác liên quan đến đầu tư tài chính:**

**f) Lập dự phòng đầu tư tài chính**

**3. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu**

**a) Nguyên tắc ghi nhận**

Các khoản phải thu khách hàng, khoản trả trước cho người bán, phải thu nội bộ và các khoản phải thu khác tại thời điểm báo cáo nếu:

- Có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán đến 1 năm (hoặc trong một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là tài sản ngắn hạn.



- Có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán trên 1 năm (hoặc trên một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là tài sản dài hạn.

**b) Lập dự phòng phải thu khó đòi**

Dự phòng nợ phải thu khó đòi là dự phòng phần giá trị bị tổn thất của các khoản nợ phải thu quá hạn thanh toán, nợ phải thu chưa quá hạn nhưng có thể không đòi được do khách nợ không có khả năng thanh toán, điều kiện lập dự phòng theo hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 của Bộ Tài chính ban hành và Thông tư số 89/2013/TT-BTC hướng dẫn bổ sung Thông tư số 228/2009/TT-BTC về điều kiện lập dự phòng.

**4. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho**

**a) Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến 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.

Giá gốc của hàng tồn kho mua ngoài bao gồm giá mua, các loại thuế không được hoàn lại, chi phí vận chuyển, bốc xếp, bảo quản trong quá trình mua hàng và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho.

Giá gốc của hàng tồn kho do đơn vị tự sản xuất bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí nhân công trực tiếp, chi phí sản xuất chung cố định và chi phí sản xuất chung biến đổi phát sinh trong quá trình chuyển hóa nguyên liệu, vật liệu thành thành phẩm.

Những chi phí không được ghi nhận vào giá gốc của hàng tồn kho:

- Các khoản chiết khấu thương mại và giảm giá hàng mua do hàng mua không đúng quy cách, phẩm chất;
- Chi phí nguyên vật liệu, chi phí nhân công và các chi phí sản xuất kinh doanh khác phát sinh trên mức bình thường;
- Chi phí bảo quản hàng tồn kho trừ các chi phí bảo quản hàng tồn kho cần thiết cho quá trình sản xuất tiếp theo và chi phí bảo quản hàng tồn kho phát sinh trong quá trình mua hàng;
- Chi phí bán hàng;
- Chi phí quản lý doanh nghiệp.

**b) Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho**

- Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho: Hàng tồn kho được phân ánh theo nguyên tắc giá gốc bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và chi phí liên quan trực tiếp khác.

Hàng tồn kho của Công ty bao gồm: Nguyên vật liệu, công cụ dụng cụ, chi phí sản xuất kinh doanh dở dang, thành phẩm, hàng hóa, hàng gửi đi bán.

- Phương pháp tính giá hàng tồn kho: Bình quân gia quyền.

**c) Phương pháp hạch toán hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được hạch toán:

- Theo phương pháp kê khai thường xuyên.

**d) Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho**

Số dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. 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 sản phẩm và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Việc lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho được thực hiện trên cơ sở từng mặt hàng tồn kho. Tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được kết chuyển vào giá vốn hàng bán trong năm.

**1. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định, tài sản thuê tài chính, bất động sản đầu tư**

**a) Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định**



Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Khấu hao trích theo phương pháp đường thẳng được quy định tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

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

*b) Nguyên tắc ghi nhận tài sản thuê tài chính*

*c) Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư*

**2. Nguyên tắc kế toán các hợp đồng hợp tác kinh doanh**

**3. Nguyên tắc kế toán tài sản thuê thu nhập hoãn lại**

**4. Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước**

Các chi phí trả trước chỉ liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh năm tài chính hiện tại được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn và được tính vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính.

Các chi phí đã phát sinh trong năm tài chính nhưng liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều năm tài chính được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm tài chính sau. Các chi phí sau đây đã phát sinh trong năm tài chính nhưng được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong nhiều năm:

- Công cụ dụng cụ xuất dùng có giá trị lớn.
- Chi phí chuẩn bị mặt bằng nhà xưởng.

**9 Nguyên tắc kế toán nợ phải trả**

Các khoản phải trả người bán được từng đội theo dõi và chịu trách nhiệm.

Sổ dư các khoản phải trả người bán, phải trả nội bộ, phải trả khác và các khoản vay tại thời điểm báo cáo được phân loại và phản ánh trên báo cáo như sau:

- Là khoản nợ ngắn hạn nếu có thời hạn phải thanh toán đến 1 năm (hoặc trong một chu kỳ sản xuất kinh doanh).
- Là khoản nợ dài hạn nếu có thời hạn phải thanh toán trên 1 năm (hoặc trên một chu kỳ sản xuất kinh doanh).

**10 Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ phải trả thuê tài chính**

Vay được ghi nhận theo số tiền vay mà Công ty nhận được theo hợp đồng vay;

Nợ cho thuê tài chính được ghi nhận theo số tài sản thuê tài chính mà Công ty nhận được tương ứng với số tiền thuê mà Công ty phải trả theo hợp đồng thuê tài chính.

**11 Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay**

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hóa) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay".

**12 Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả**

**13 Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận các khoản dự phòng phải trả**

**14 Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**

Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu, thặng dư vốn cổ phần, quyền chọn trái phiếu chuyển đổi, vốn khác của chủ sở hữu:

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

Vốn khác của chủ sở hữu được ghi theo giá trị còn lại giữa giá trị hợp lý của các tài sản mà doanh nghiệp được các tổ chức, cá nhân khác tặng, biếu sau khi trừ (-) các khoản thuế phải nộp (nếu có) liên quan đến các tài sản được tặng, biếu này; và khoản bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh.

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

- Nguyên tắc ghi nhận chênh lệch tỷ giá:

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá đều được phản ánh ngay vào doanh thu hoạt động tài chính (nếu lãi) hoặc chi phí hoạt động tài chính (nếu lỗ).

- Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối:

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

## **15 Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu**

### *Doanh thu bán hàng*

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty 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

### *Doanh thu hoạt động tài chính*

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

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

## **16 Nguyên tắc kế toán các khoản giảm trừ doanh thu**

## **17 Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán**

Giá vốn hàng bán phản ánh giá trị vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư, giá thành sản phẩm của sản phẩm xây lắp bán ra trong kỳ.

## **18 Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính**

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

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí cho vay và đi vay vốn;
- Các khoản lỗ do thay đổi tỷ giá hối đoái của các nghiệp vụ phát sinh liên quan đến ngoại tệ;
- Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán.



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

### **19 Nguyên tắc kế toán chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp**

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hóa, cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm, hoa hồng bán hàng, chi phí bảo hành sản phẩm, hàng hóa (trừ hoạt động xây lắp), chi phí bảo quản, đóng gói, vận chuyển...

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các khoản chi phí quản lý chung của Công ty, gồm các chi phí về tiền lương của bộ phận quản lý doanh nghiệp, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp, chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao tài sản cố định dùng cho quản lý doanh nghiệp, tiền thuê đất, thuế môn bài, khoản dự phòng phải thu khó đòi, dịch vụ mua ngoài và chi phí bằng tiền khác.

### **20 Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN.

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

### **21 Công cụ tài chính**

#### **a) Tài sản tài chính**

Theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 06 tháng 11 năm 2009, tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Công ty quyết định phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo nguyên giá cộng với chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

Các tài sản tài chính của công ty bao gồm tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các công cụ tài chính được niêm yết, không được niêm yết.

#### **b) Nợ phải trả tài chính**

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 của công ty gồm các khoản phải trả người bán, các khoản phải trả khác, nợ và vay.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

### **22 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.

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 Công ty.



***Lĩnh vực kinh doanh***

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.

***Khu vực địa lý***

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

W  
O  
I  
O  
T  
X  
P  
M  
T  
A

## VI. Thông tin bổ sung cho các khoản trình bày trong Bảng cân đối kế toán

Đơn vị tính: VND

| 1 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN                            | Số cuối kỳ            |          | Số đầu năm            |          |
|---|-----------------------|----------|-----------------------|----------|
|   | Giá trị               | Dự phòng | Giá trị               | Dự phòng |
| Tiền mặt  | 3.597.525.828         | -        | 1.037.298.643         | -        |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn                                   | 1.700.101.348         | -        | 7.036.219.626         | -        |
| Tiền đang chuyển  | -                     | -        | -                     | -        |
| <b>Cộng</b>   | <b>5.297.627.176</b>  | <b>-</b> | <b>8.073.518.269</b>  | <b>-</b> |
| <b>2 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH</b>                             |                       |          |                       |          |
|   | Số cuối kỳ            |          | Số đầu năm            |          |
|   | Giá trị               | Dự phòng | Giá trị               | Dự phòng |
| Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                    | -                     | -        | -                     | -        |
| - Đầu tư vào Công ty con  | -                     | -        | -                     | -        |
| - Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết                         | 9.003.027.914         | -        | 9.000.000.000         | -        |
| - Công ty CP Xây dựng và Thương mại Hưng Thịnh - tỷ lệ sở hữu 45% | 9.003.027.914         | -        | 9.000.000.000         | -        |
| <b>Cộng</b>   | <b>9.003.027.914</b>  | <b>-</b> | <b>9.000.000.000</b>  | <b>-</b> |
| <b>3 . PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG</b>                                |                       |          |                       |          |
|   | Số cuối kỳ            |          | Số đầu năm            |          |
| a) Phải thu khách hàng ngắn hạn                                   | 47.885.438.929        | -        | 36.865.520.682        | -        |
| - Công ty CP Xây dựng và Thương mại Hưng Thịnh                    | 5.228.352.850         | -        | 2.310.045.350         | -        |
| - Công ty CP Tư vấn đầu tư Thương mại dịch vụ Quang Minh          | 3.958.720.000         | -        | 11.039.820.000        | -        |
| - Công ty Cổ phần cơ khí và xây dựng Bắc Bộ                       | 10.006.837.500        | -        | 955.805.000           | -        |
| - Các khách hàng khác   | 28.691.528.579        | -        | 22.559.850.332        | -        |
| b) Phải thu của khách hàng là các bên liên quan                   | 5.228.352.850         | -        | 2.310.045.350         | -        |
| <b>Cộng</b>   | <b>47.885.438.929</b> | <b>-</b> | <b>36.865.520.682</b> | <b>-</b> |
| <b>4 . PHẢI THU VỀ CHO VAY VÀ PHẢI THU KHÁC</b>                   |                       |          |                       |          |
|   | Số cuối kỳ            |          | Số đầu năm            |          |
|   | Giá trị               | Dự phòng | Giá trị               | Dự phòng |
| a) Ngắn hạn   | 23.205.037.759        | -        | 5.777.464.702         | -        |
| - Tạm ứng   | 2.350.000.000         | -        | 1.000.000.000         | -        |
| - Cầm cố, thế chấp, ký quỹ, ký cược                               | 814.519.165           | -        | 4.722.556.256         | -        |
| - Phải thu khác   | 10.518.594            | -        | 54.908.446            | -        |
| - Cho vay ngắn hạn  | 20.030.000.000        | -        | -                     | -        |
| b) Dài hạn  | -                     | -        | -                     | -        |
| <b>Cộng</b>   | <b>23.205.037.759</b> | <b>-</b> | <b>5.777.464.702</b>  | <b>-</b> |
| <b>5 . HÀNG TỒN KHO</b>   |                       |          |                       |          |
|   | Số cuối kỳ            |          | Số đầu năm            |          |
| Nguyên vật liệu   | 15.677.999.426        | -        | 5.965.336.948         | -        |
| Chi phí SXKD dở dang  | 14.928.420.199        | -        | 8.877.572.808         | -        |
| Thành phẩm nhập kho   | 6.487.015.207         | -        | 251.491.510           | -        |
| Hàng hóa  | 15.181.667.913        | -        | 3.552.546.452         | -        |
| <b>Cộng</b>   | <b>52.275.102.745</b> | <b>-</b> | <b>18.646.947.718</b> | <b>-</b> |

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Thôn Trung, xã Liên Trung, huyện Đan Phượng, TP. Hà Nội

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2017 đến ngày 30/09/2017

**6. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

Đơn vị tính: VND

| Khoản mục                         | Nhà cửa<br>vật kiến trúc | Máy móc<br>thiết bị | Phương tiện<br>vận tải | Thiết bị<br>dụng cụ quản lý | TSCĐ<br>khác | Cộng            |
|-----------------------------------|--------------------------|---------------------|------------------------|-----------------------------|--------------|-----------------|
| <b>I. Nguyên giá</b>              |                          |                     |                        |                             |              |                 |
| Số dư đầu năm                     | 10.252.181.286           | 5.965.583.161       | 6.731.631.017          | -                           | -            | 22.949.395.464  |
| Tăng trong kỳ                     | 57.025.873.212           | 43.502.921.369      | 2.476.022.728          | -                           | -            | 103.004.817.309 |
| - Mua trong kỳ                    |                          | 150.000.000         |                        |                             |              | 150.000.000     |
| - Nhận góp vốn                    | 16.137.000.000           | 10.228.000.000      | 315.000.000            |                             |              | 26.680.000.000  |
| - Tăng khác (*)                   | 40.888.873.212           | 33.124.921.369      | 2.161.022.728          |                             |              | 76.174.817.309  |
| Giảm trong kỳ                     |                          |                     | 1.596.400.000          |                             |              | 1.596.400.000   |
| - Thanh lý, nhượng bán            |                          |                     | 1.596.400.000          |                             |              | 1.596.400.000   |
| Số dư cuối kỳ                     | 67.278.054.498           | 49.468.504.530      | 7.611.253.745          | -                           | -            | 124.357.812.773 |
| <b>II. Giá trị hao mòn lũy kế</b> |                          |                     |                        |                             |              |                 |
| Số dư đầu năm                     | 2.049.476.520            | 5.767.827.392       | 3.260.511.493          | -                           | -            | 11.077.815.405  |
| Tăng trong kỳ                     | 2.668.020.419            | 4.597.806.540       | 745.020.969            | -                           | -            | 8.010.847.928   |
| - Số khấu hao trong kỳ            | 888.463.266              | 773.826.938         | 481.496.268            | -                           | -            | 2.143.786.472   |
| - Tăng khác (*)                   | 1.779.557.153            | 3.823.979.602       | 263.524.701            | -                           | -            | 5.867.061.456   |
| Giảm trong kỳ                     |                          |                     | 1.596.400.000          |                             |              | 1.596.400.000   |
| - Thanh lý, nhượng bán            |                          |                     | 1.596.400.000          |                             |              | 1.596.400.000   |
| Số dư cuối kỳ                     | 4.717.496.939            | 10.365.633.932      | 2.409.132.462          | -                           | -            | 17.492.263.333  |
| <b>III. Giá trị còn lại</b>       |                          |                     |                        |                             |              |                 |
| 1. Tại ngày đầu năm               | 8.202.704.766            | 197.755.769         | 3.471.119.524          | -                           | -            | 11.871.580.059  |
| 2. Tại ngày cuối kỳ               | 62.560.557.559           | 39.102.870.598      | 5.202.121.283          | -                           | -            | 106.865.549.440 |

(\*): Tăng do hợp nhất số liệu Báo cáo tài chính Công ty con



**7 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

|   | Số cuối kỳ           | Số đầu năm         |
|---|----------------------|--------------------|
| a) Ngân hạn   | 23.319.920           | 53.727.272         |
| b) Dài hạn  | 7.283.165.524        | 100.092.332        |
| - Chi phí đào đắp san lấp mặt bằng khu vực nhà máy sản xuất ván ép tại Ấp Hưng Thịnh, xã Lộc Thịnh, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước | 3.564.333.337        | -                  |
| - Chi phí đào đắp san lấp mặt bằng khu vực nhà máy sản xuất ván ép tại thôn Hạ, xã Liên Trung, huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội   | 3.270.375.000        | -                  |
| - Khác  | 448.457.187          | 100.092.332        |
| <b>Cộng</b>   | <b>7.306.485.444</b> | <b>153.819.604</b> |

**8 . VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH**

|                        | Số cuối kỳ            |                       | Số đầu năm            |                       |
|------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|                        | Giá trị               | Số có khả năng trả nợ | Giá trị               | Số có khả năng trả nợ |
| a) Vay ngắn hạn        | 19.005.004.365        | 19.005.004.365        | 10.500.000.000        | 10.500.000.000        |
| Vay ngân hàng(*)       | 18.880.004.365        | 18.880.004.365        | 10.000.000.000        | 10.000.000.000        |
| Vay các đối tượng khác | -                     | -                     | -                     | -                     |
| Nợ dài hạn đến hạn trả | 125.000.000           | 125.000.000           | 500.000.000           | 500.000.000           |
| b) Vay dài hạn         | 14.706.222.606        | 14.706.222.606        | 1.208.333.338         | 1.208.333.338         |
| Vay ngân hàng (**)     | 14.706.222.606        | 14.706.222.606        | 1.208.333.338         | 1.208.333.338         |
| Vay các đối tượng khác | -                     | -                     | -                     | -                     |
| <b>Cộng</b>            | <b>33.711.226.971</b> | <b>33.711.226.971</b> | <b>11.708.333.338</b> | <b>11.708.333.338</b> |

(\*) Vay ngắn hạn Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - CN Đan Phượng theo Hợp đồng tín dụng số 2211LAV20162345/HĐTD ngày 30/11/2016 với hạn mức cấp tín dụng tối đa 10.000.000.000 đồng, thời hạn cấp hạn mức của hợp đồng là 12 tháng, lãi suất cho vay theo từng giấy nhận nợ, mục đích vay mua các loại nguyên vật liệu và trả công lao động để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản của bên thứ ba số công chứng 2121/2012/HĐTC và số công chứng 2118/2012/HĐTC ngày 03/10/2012.

Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Sơn Tây theo Hợp đồng số 66272.16.830.2711868.TD ngày 05/03/2017 với hạn mức cấp tín dụng tối đa 10.000.000.000 đồng, thời hạn mỗi khoản vay theo khế ước không quá 09 tháng kể từ ngày nhận nợ, lãi suất thả nổi theo quy định trong từng thời kỳ, mục đích vay tài trợ vốn lưu động, phát hành báo lãnh phục vụ hoạt động thi công xây lắp. Khoản vay được đảm bảo bằng quyền đòi nợ phát sinh từ HĐCXĐCT số 22/2016/HD-XĐ ngày 20/09/2016 giữa Ban quản lý dự án Quận Nam Từ Liêm và liên danh Công ty CP Đầu tư xây dựng và Phát triển đô thị Thăng Long, Công ty XD 168 và Công ty TNHH Nam Anh.

(\*\*) Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN Thủ Đức theo Hợp đồng tín dụng số LD1613900028 ngày 18/05/2016 với hạn mức cấp tín dụng tối đa 2.000.000.000 đồng, thời hạn cấp hạn mức của hợp đồng là 48 tháng, lãi suất cho vay là 7,8%/năm áp dụng 12 tháng đầu tiên, từ tháng 13 áp dụng lãi suất theo từng thời kỳ, mục đích vay mua ô tô phục vụ nhu cầu đi lại. Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản của bên thứ ba số công chứng 2121/2012/HĐTC và số công chứng 2118/2012/HĐTC ngày 03/10/2012.

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

Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Tây Sơn theo Hợp đồng số 36610.16.830.2708421.TD ngày 07/06/2016 với hạn mức cấp tín dụng tối đa 15.000.000.000 đồng, thời hạn cấp hạn mức 60 tháng kể từ ngày giải ngân, lãi suất theo từng giấy nhận nợ, mục đích vay tài trợ bù đắp 1 phần tiền mua đất và tài trợ đầu tư máy móc thiết bị cho Dự án đầu tư xây dựng nhà máy sản xuất ván ép công nghiệp 2 tại Bình Phước. Khoản vay được đảm bảo bằng bất động sản theo tỷ lệ duy trì nghĩa vụ tài chính tối đa quy định trong Hợp đồng.

| 9 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN                              | Số cuối kỳ            |                       | Số đầu năm            |                       |
|---|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|   | Giá trị               | Số có khả năng trả nợ | Giá trị               | Số có khả năng trả nợ |
| a) Các khoản phải trả người bán ngắn hạn            | 37.480.202.072        | 37.480.202.072        | 22.065.886.404        | 22.065.886.404        |
| - Công ty Cổ phần xây dựng và thương mại Hưng Thịnh | 2.936.102.950         | 2.936.102.950         | 441.635.000           | 441.635.000           |
| - Các đối tượng khác                                | 34.544.099.122        | 34.544.099.122        | 21.624.251.404        | 21.624.251.404        |
| b) Số nợ quá hạn chưa thanh toán                    | -                     | -                     | -                     | -                     |
| <b>Cộng</b>   | <b>37.480.202.072</b> | <b>37.480.202.072</b> | <b>22.065.886.404</b> | <b>22.065.886.404</b> |

## 10 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

|   | Đầu năm              | Số phải nộp trong kỳ | Số đã nộp trong kỳ   | Cuối kỳ              |
|---|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| a) Phải nộp (Chi tiết cho từng loại thuế) |                      |                      |                      |                      |
| - Thuế GTGT                               | 90.104.924           | 190.847.522          | -                    | 280.952.446          |
| - Thuế TNDN                               | 1.819.392.267        | 2.200.017.338        | 1.809.565.406        | 2.209.844.199        |
| - Thuế TNCN                               | -                    | -                    | -                    | -                    |
| - Thuế tài nguyên                         | -                    | -                    | -                    | -                    |
| - Thuế nhà đất, tiền thuê đất             | -                    | -                    | -                    | -                    |
| - Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác  | -                    | 9.000.000            | 9.000.000            | -                    |
| <b>Cộng</b>                               | <b>1.909.497.191</b> | <b>2.399.864.860</b> | <b>1.818.565.406</b> | <b>2.490.796.645</b> |

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

## 11 . CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ KHÁC

|                           | Số cuối kỳ           | Số đầu năm        |
|---------------------------|----------------------|-------------------|
| a) Ngắn hạn               | 2.053.694.660        | 15.819.620        |
| - Kinh phí công đoàn      | 17.427.880           | 12.329.120        |
| - Bảo hiểm xã hội         | 49.795.130           | 488.000           |
| - Bảo hiểm y tế           | 4.653.450            | 3.002.500         |
| - Bảo hiểm thất nghiệp    | 2.068.200            | -                 |
| - Phải trả, phải nộp khác | 1.979.750.000        | -                 |
| b) Dài hạn                | -                    | -                 |
| <b>Cộng</b>               | <b>2.053.694.660</b> | <b>15.819.620</b> |

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

Thôn Trung, xã Liên Trung, huyện Đan Phượng, TP. Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2017 đến ngày 30/09/2017

**12 . VỐN CHỦ SỞ HỮU**

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

|                                   | Vốn đầu tư của chủ sở hữu | Thặng dư vốn cổ phần | Chênh lệch tỷ giá hối đoái | Quỹ đầu tư phát triển | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | Lợi ích cổ đông không kiểm soát | Tổng Cộng              |
|-----------------------------------|---------------------------|----------------------|----------------------------|-----------------------|-----------------------------------|---------------------------------|------------------------|
| Số dư đầu năm trước               | 95.000.000.000            | -                    | -                          | 9.000.000             | (6.725.064.434)                   | -                               | 88.283.935.566         |
| Tăng vốn năm trước                | -                         | -                    | -                          | -                     | -                                 | -                               | -                      |
| Lãi trong năm trước               | -                         | -                    | -                          | -                     | 6.835.622.524                     | -                               | 6.835.622.524          |
| Tăng do hợp nhất công ty con      | -                         | -                    | -                          | -                     | -                                 | -                               | -                      |
| Giảm vốn trong năm trước          | -                         | -                    | -                          | -                     | -                                 | -                               | -                      |
| <i>Trích lập các quỹ</i>          | -                         | -                    | -                          | -                     | -                                 | -                               | -                      |
| <i>Giảm khác</i>                  | -                         | -                    | -                          | -                     | -                                 | -                               | -                      |
| <b>Số dư cuối năm trước</b>       | <b>95.000.000.000</b>     | <b>-</b>             | <b>-</b>                   | <b>9.000.000</b>      | <b>110.558.090</b>                | <b>-</b>                        | <b>95.119.558.090</b>  |
| Tăng vốn trong kỳ                 | 85.000.000.000            | -                    | -                          | -                     | -                                 | -                               | 85.000.000.000         |
| Lãi trong kỳ                      | -                         | -                    | -                          | -                     | 9.198.487.303                     | 79.863.295                      | 9.278.350.598          |
| Tăng/giảm do hợp nhất công ty con | -                         | -                    | -                          | -                     | -                                 | 4.023.525.195                   | 4.023.525.195          |
| Giảm vốn trong kỳ                 | -                         | -                    | -                          | -                     | -                                 | -                               | -                      |
| <i>Trích lập các quỹ</i>          | -                         | -                    | -                          | -                     | -                                 | -                               | -                      |
| <i>Trả cổ tức trong kỳ</i>        | -                         | -                    | -                          | -                     | -                                 | -                               | -                      |
| Giảm khác                         | -                         | -                    | -                          | -                     | -                                 | -                               | -                      |
| <b>Số dư cuối kỳ</b>              | <b>180.000.000.000</b>    | <b>-</b>             | <b>-</b>                   | <b>9.000.000</b>      | <b>9.309.045.393</b>              | <b>4.103.388.490</b>            | <b>193.421.433.883</b> |



| b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu   | Tỷ lệ vốn góp | Số cuối kỳ      | Số đầu năm     |
|--|---------------|-----------------|----------------|
| Vốn góp của các đối tượng khác   | 100%          | 180.000.000.000 | 95.000.000.000 |
| <b>c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận</b>  |               |                 |                |
|  |               | Kỳ này          | Năm trước      |
| Vốn đầu tư của chủ sở hữu  |               |                 |                |
| - Vốn góp đầu năm  |               | 95.000.000.000  | 95.000.000.000 |
| - Vốn góp tăng trong kỳ  |               | 85.000.000.000  | -              |
| - Vốn góp giảm trong kỳ  |               |                 |                |
| - Vốn góp cuối kỳ  |               | 180.000.000.000 | 95.000.000.000 |
| Cổ tức, lợi nhuận đã chia  |               |                 |                |
| <b>d) Cổ phiếu</b>   |               |                 |                |
|  |               | Số cuối kỳ      | Số đầu năm     |
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành  |               | 18.000.000      | 9.500.000      |
| Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng   |               | 18.000.000      | 9.500.000      |
| - Cổ phiếu phổ thông   |               | 18.000.000      | 9.500.000      |
| - Cổ phiếu ưu đãi  |               |                 |                |
| Số lượng cổ phiếu được mua lại   |               |                 |                |
| - Cổ phiếu phổ thông   |               |                 |                |
| - Cổ phiếu ưu đãi  |               |                 |                |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành  |               | 18.000.000      | 9.500.000      |
| - Cổ phiếu phổ thông   |               | 18.000.000      | 9.500.000      |
| - Cổ phiếu ưu đãi  |               |                 |                |
| * Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/Cổ phiếu   |               |                 |                |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành bình quân  |               | 17.294.686      | 9.500.000      |
| <b>đ) Cổ tức</b>   |               |                 |                |
| g) Thu nhập và chi phí, lãi hoặc lỗ được ghi nhận trực tiếp vào Vốn chủ sở hữu theo quy định của các chuẩn mực kế toán cụ thể. |               |                 |                |

VII. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo kết quả kinh doanh

Đơn vị tính: VND

| 1 . TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này |                       |
|---|------------------------------------|-----------------------|
|   | Năm nay                            | Năm trước             |
| a) Doanh thu                                    | 116.234.320.978                    | 20.258.676.776        |
| - Doanh thu bán thành phẩm, hàng hóa            | 116.234.320.978                    | 20.258.676.776        |
| b) Doanh thu đối với các bên liên quan          | -                                  | -                     |
| <b>Cộng</b>                                     | <b>116.234.320.978</b>             | <b>20.258.676.776</b> |
| <b>2 . CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU</b>         |                                    |                       |
|   | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này |                       |
|   | Năm nay                            | Năm trước             |
| Hàng bán bị trả lại                             | -                                  | -                     |
| <b>Cộng</b>                                     | <b>-</b>                           | <b>-</b>              |
| <b>3 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN</b>                     |                                    |                       |
|   | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này |                       |
|   | Năm nay                            | Năm trước             |
| Giá vốn của thành phẩm, hàng hóa đã bán         | 102.178.824.869                    | 17.323.342.868        |
| <b>Cộng</b>                                     | <b>102.178.824.869</b>             | <b>17.323.342.868</b> |
| <b>4 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>        |                                    |                       |
|   | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này |                       |
|   | Năm nay                            | Năm trước             |
| Lãi tiền gửi, cho vay                           | 2.626.875.559                      | 1.168.545.231         |
| <b>Cộng</b>                                     | <b>2.626.875.559</b>               | <b>1.168.545.231</b>  |

**5 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

|             | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này |                    |
|-------------|------------------------------------|--------------------|
|             | Năm nay                            | Năm trước          |
|             | Lãi tiền vay                       | 2.055.900.564      |
| <b>Cộng</b> | <b>2.055.900.564</b>               | <b>806.436.811</b> |

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

|  | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này |                    |
|--|------------------------------------|--------------------|
|  | Năm nay                            | Năm trước          |
|  | Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế  | 11.301.305.847     |
| - Các khoản điều chỉnh tăng lợi nhuận kế toán trước thuế | 210.428.699                        | -                  |
| + Chi phí không được trừ                                 | 210.428.699                        | -                  |
| - Các khoản điều chỉnh giảm lợi nhuận kế toán trước thuế | -                                  | -                  |
| Tổng thu nhập chịu thuế                                  | 11.511.734.546                     | 2.670.787.111      |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành                              | <b>2.200.017.338</b>               | <b>534.157.422</b> |

**VIII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ****IX . NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**

- Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác
- Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày lập Báo cáo tài chính đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính.

**4 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH****4.1 Tổng quan**

Các loại rủi ro mà Công ty phải đối mặt do việc sử dụng các công cụ tài chính của mình bao gồm:

- Rủi ro tài chính
- Rủi ro thanh toán
- Rủi ro thị trường

Thuyết minh này cung cấp thông tin về từng loại rủi ro nêu trên mà Công ty có thể gặp phải và mô tả các mục tiêu, chính sách và các quy trình Công ty sử dụng để đo lường và quản lý rủi ro.

**Khung quản lý rủi ro**

Ban Giám đốc có trách nhiệm chung trong việc thiết lập và giám sát khung quản lý rủi ro của Công ty. Ban Giám đốc có trách nhiệm xây dựng và giám sát các chính sách quản lý rủi ro của Công ty.

Các chính sách quản lý rủi ro của Công ty được thiết lập để phát hiện và phân tích các rủi ro mà Công ty gặp phải, đưa ra các hạn mức và biện pháp kiểm soát rủi ro phù hợp và theo dõi các rủi ro và tuân thủ theo các hạn mức. Các chính sách và hệ thống quản lý rủi ro được xem xét thường xuyên để phản ánh các thay đổi về điều kiện thị trường và các hoạt động của Công ty. Công ty thông qua các chuẩn mực và quy trình đào tạo quản lý nhằm mục đích phát triển một môi trường kiểm soát có kỷ luật và có tính xây dựng trong đó tất cả các nhân viên hiểu được vai trò và trách nhiệm của mình.

**4.2 Rủi ro tín dụng**

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà đối tác sẽ không thực hiện các nghĩa vụ của mình theo quy định của một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình bao gồm tiền gửi ngân hàng và các công cụ tài chính khác.

**Ảnh hưởng của rủi ro tài chính**

Tổng giá trị ghi sổ của các tài sản tài chính thể hiện mức rủi ro tín dụng tối đa. Mức độ rủi ro tín dụng tối đa tại ngày báo cáo như sau:

|                                      | Số cuối kỳ<br>VND     | Số đầu năm<br>VND      |
|--------------------------------------|-----------------------|------------------------|
| Tiền gửi ngân hàng                   | 1.700.101.348         | 7.036.219.626          |
| Phải thu khách hàng và phải thu khác | 51.060.476.688        | 42.642.985.384         |
| <b>Cộng</b>                          | <b>61.763.605.950</b> | <b>108.179.205.010</b> |

**4.3 Rủi ro thanh khoản**

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn trong việc đáp ứng các nghĩa vụ tài chính do tình trạng thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty phát sinh chủ yếu do không tương xứng trong các kỳ hạn của tài sản tài chính và các khoản phải trả tài chính.

Công ty giám sát rủi ro thanh khoản bằng việc duy trì tỷ lệ tiền mặt và các khoản tương đương tiền ở mức mà Ban Giám đốc cho là đủ để hỗ trợ tài chính cho các hoạt động kinh doanh của Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những thay đổi các luồng tiền.

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

**4.4 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 bao gồm 03 loại: rủi ro ngoại tệ, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá khác

**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.

**Rủi ro lãi suất**

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động do thay đổi lãi suất thị trường. Rủi ro về thay đổi lãi suất thị trường của Công ty chủ yếu liên quan đến các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản vay.

**Rủi ro về giá khác**

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



**4.5 Giá trị hợp lý**

- So sánh giá trị hợp lý và giá trị ghi sổ

Giá trị hợp lý của các tài sản và nợ phải trả tài chính cũng với các giá trị ghi sổ được trình bày tại bảng cân đối kế toán, như sau:

|  | Số cuối kỳ             |                  | Số đầu năm            |                  | Đơn vị tính: VND |
|--|------------------------|------------------|-----------------------|------------------|------------------|
|  | Giá trị ghi sổ         | Giá trị hợp lý   | Giá trị ghi sổ        | Giá trị hợp lý   |                  |
| <b>Được phân loại là các khoản cho vay và phải thu:</b>                            |                        |                  |                       |                  |                  |
| - Tiền và các khoản tương đương tiền   | 5.297.627.176          | 5.297.627.176    | 8.073.518.269         | 8.073.518.269    |                  |
| - Phải thu khách hàng và phải thu khác   | 51.060.476.688         | (*)              | 42.642.985.384        | (*)              |                  |
| - Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn và dài hạn khác                              |                        |                  |                       |                  |                  |
| <b>Được phân loại là tài sản tài chính sẵn sàng để bán:</b>                        |                        |                  |                       |                  |                  |
| - Các khoản đầu tư vào công cụ vốn chủ sở hữu                                      | 9.003.027.914          | (*)              | 58.500.000.000        | (*)              |                  |
| <b>Được phân loại là nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ:</b> |                        |                  |                       |                  |                  |
| - Vay ngắn hạn   | (19.005.004.365)       | (19.005.004.365) | (10.500.000.000)      | (10.500.000.000) |                  |
| - Phải trả người bán và phải trả khác  | (39.533.896.732)       | (39.533.896.732) | (22.081.706.024)      | (22.081.706.024) |                  |
| - Vay dài hạn  | (14.706.222.606)       | (14.706.222.606) | (1.208.333.338)       | (1.208.333.338)  |                  |
| <b>Cộng</b>  | <b>(7.883.991.925)</b> | <b>(*)</b>       | <b>75.426.464.291</b> | <b>(*)</b>       |                  |

(\*) Liên quan đến việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản và nợ phải trả tài chính này để thuyết minh theo quy định tại Điều 28 Thông tư 210/2009/TT-BTC ngày 06 tháng 11 năm 2009 của Bộ Tài chính, bởi vì không có giá trị niêm yết trên thị trường cho các tài sản và nợ phải trả tài chính này và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, hệ thống Kế toán Việt Nam không có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý trong trường hợp không có giá trị niêm yết trên thị trường. Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các tài sản và nợ phải trả tài chính này cho mục đích thuyết minh.

- Cơ sở xác định giá trị hợp lý

Nợ phải trả tài chính phi phải sinh ngắn hạn

Giá trị hợp lý của nợ phải trả tài chính phi phải sinh ngắn hạn xấp xỉ giá trị ghi sổ do tính chất ngắn hạn của các công cụ tài chính này. Giá trị hợp lý của các công cụ này được xác định nhằm mục đích thuyết minh thông tin.

5 . Thông tin về các bên liên quan

*Giao dịch với các bên liên quan*

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong 9 tháng đầu năm 2017:

| Các bên liên quan                                   | Mối quan hệ      | Nội dung | Giá trị (VND) |
|---|------------------|----------|---------------|
| - Công ty CP Xây dựng và Thương mại Hưng Thịnh      | Công ty liên kết | Bán hàng | 2.453.750.000 |
| Thu nhập của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc |                  |          | 300.500.000   |

*Số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán:*

| Mối quan hệ                                    | Số cuối kỳ    | Số đầu năm    |
|--|---------------|---------------|
|  | VND           | VND           |
| <b>Phải thu ngắn hạn khách hàng</b>            |               |               |
| - Công ty CP Xây dựng và Thương mại Hưng Thịnh | 5.228.352.850 | 2.310.045.350 |
| <b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>             |               |               |
| - Công ty CP Xây dựng và Thương mại Hưng Thịnh | 2.936.102.950 | 441.635.000   |

6 . Số liệu so sánh

Số liệu so sánh trên Bảng Cân đối kế toán hợp nhất 9 tháng đầu năm 2017 và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán. Số liệu trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2016 đến ngày 30/09/2016 do Công ty lập.

7 . Thông tin về hoạt động liên tục

Báo cáo tài chính này được lập trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục.

8 . Những thông tin khác

Ngoài những thông tin đã trình bày trên, trong kỳ Công ty không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra đòi hỏi phải trình bày hay công bố trên Báo cáo tài chính.

Người lập

Trần Thị Nga

Kế toán trưởng

Trần Thị Nga

Hà Nội, ngày 30 tháng 09 năm 2017

