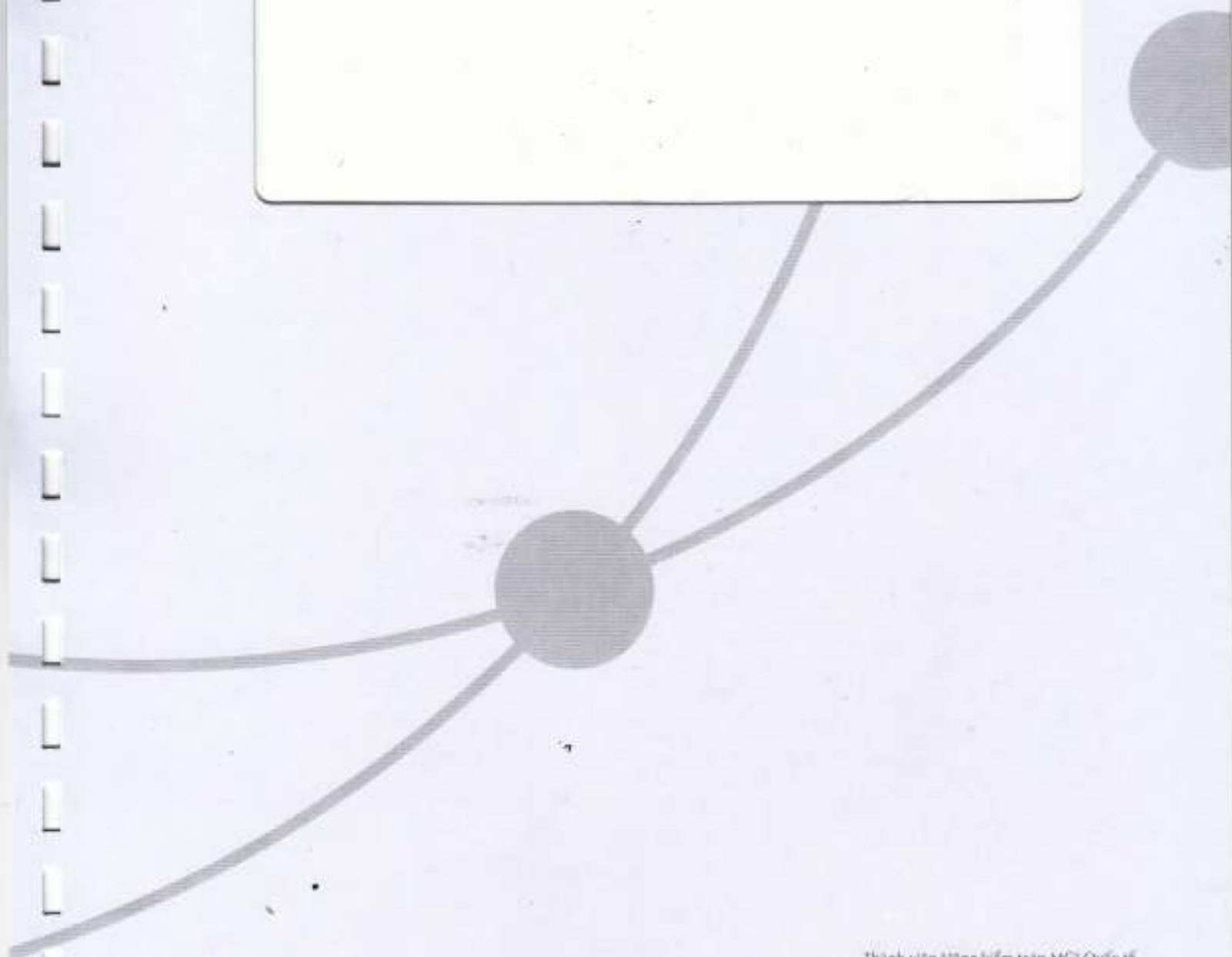




Vietnam Auditing  
and Valuation  
Company Limited



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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

Thôn Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng,

Thành phố Hà Nội

---

**MỤC LỤC**

<b><u>NỘI DUNG</u></b>	<b><u>TRANG</u></b>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	02-03
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	04-05
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG	06-07
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG	08
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG	09-10
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG	11-37



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

Thôn Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng,

Thành phố Hà Nội

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long (gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

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

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

#### Hội đồng Quản trị

Ông Nguyễn An Ngọc	Chủ tịch	
Ông Nguyễn An Quân	Thành viên	
Bà Nguyễn An Bích	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 10/5/2017
Ông Trần Trọng Sinh	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 10/5/2017
Ông Trần Thị Thành	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 10/5/2017
Ông Phạm Văn Cường	Thành viên	Bỏ nhiệm ngày 10/5/2017
Ông Phạm Văn Tuyền	Thành viên	Bỏ nhiệm ngày 15/4/2017
Ông Nguyễn Thanh Hải	Thành viên	Bỏ nhiệm ngày 10/5/2017

#### Ban Tổng Giám đốc

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

#### Ban Kiểm soát

Bà Lê Thị Huyền Thanh	Trưởng ban
Ông Trần Đức Mưu	Thành viên
Bà Lê Thị Ánh	Thành viên

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

TRÁ  
KH  
TH  
AN

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

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

---

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

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc



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

*Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2018*

11/01/2018



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

Số: 358/BCKT/TC/VN8

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 30 tháng 01 năm 2018, từ trang 06 đến trang 37, bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng.

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

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

### *Trách nhiệm của Kiểm toán viên*

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

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

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

### *Ý kiến của Kiểm toán viên*

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

**Vấn đề khác**

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016 được kiểm toán bởi Công ty kiểm toán khác. Báo cáo kiểm toán với ý kiến chấp nhận toàn phần.

**Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam**



---

**Ngô Quang Tiến**

**Phó Tổng Giám đốc**

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán  
số: 0448-2018-126-1

*Hà Nội, ngày 26 tháng 03 năm 2018*

---

**Nguyễn Bảo Trung**

**Kiểm toán viên**

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán  
số: 0373-2018-126-1

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

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

Báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

Mẫu số B 01-DN  
Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>117.348.492.141</b>	<b>80.628.727.502</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5</b>	<b>20.297.028.032</b>	<b>8.073.518.269</b>
1. Tiền	111		20.297.028.032	8.073.518.269
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>55.205.757.468</b>	<b>53.854.534.243</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	35.655.968.292	36.865.520.682
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	10.035.430.011	11.211.548.859
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	9	9.514.359.165	5.777.464.702
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>10</b>	<b>41.529.738.221</b>	<b>18.646.947.718</b>
1. Hàng tồn kho	141		41.529.738.221	18.646.947.718
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>315.968.420</b>	<b>53.727.272</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	12	13.325.672	53.727.272
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		233.921.248	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	15	68.721.500	-
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>142.867.280.823</b>	<b>70.471.672.391</b>
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>35.812.018.586</b>	<b>11.871.580.059</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	11	35.812.018.586	11.871.580.059
- Nguyên giá	222		48.182.995.464	22.949.395.464
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(12.370.976.878)	(11.077.815.405)
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>6</b>	<b>107.000.000.000</b>	<b>58.500.000.000</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		98.000.000.000	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		9.000.000.000	58.500.000.000
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>55.262.237</b>	<b>100.092.332</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	12	55.262.237	100.092.332
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>260.215.772.964</b>	<b>151.100.399.893</b>



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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

MẪU SỐ B 01-DN

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2017	01/01/2017
			VND	VND
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>69.560.359.221</b>	<b>55.980.841.803</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>68.852.025.875</b>	<b>54.772.508.465</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	13	31.137.589.920	22.065.886.404
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	14	21.664.557.000	20.046.212.000
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	15	2.686.176.876	1.909.497.191
4. Phải trả ngắn hạn khác	319		47.361.720	15.819.620
5. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	16	13.183.393.859	10.500.000.000
6. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		132.946.500	235.093.250
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>708.333.346</b>	<b>1.208.333.338</b>
1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	16	708.333.346	1.208.333.338
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>190.655.413.743</b>	<b>95.119.558.090</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>17</b>	<b>190.655.413.743</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
2. Quỹ đầu tư phát triển	418		9.000.000	9.000.000
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		10.646.413.743	110.558.090
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		110.558.090	(6.725.064.434)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		10.535.855.653	6.835.622.524
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+ 400)</b>	<b>440</b>		<b>260.215.772.964</b>	<b>151.100.399.893</b>

*Trần Thị Nga*

Trần Thị Nga  
Người lập

*Trần Thị Nga*

Trần Thị Nga  
Kế toán trưởng



Nguyễn An Quân  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2018

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

MẪU SỐ B 02-DN

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2017	Năm 2016
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	18	132.369.267.047	70.163.074.555
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		132.369.267.047	70.163.074.555
4. Giá vốn hàng bán	11	19	116.766.580.192	60.721.216.738
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		15.602.686.855	9.441.857.817
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	20	1.322.287.053	1.516.220.743
7. Chi phí tài chính	22	21	1.337.577.145	1.099.720.159
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		1.337.577.145	1.099.720.159
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	22	2.524.117.053	2.300.184.378
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(25+26))	30		13.063.279.710	7.558.174.023
11. Thu nhập khác	31		291.959.745	1.019.366.131
12. Chi phí khác	32		133.206.926	901.214
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		158.752.819	1.018.464.917
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		13.222.032.529	8.576.638.940
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	23	2.686.176.876	1.741.016.416
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		10.535.855.653	6.835.622.524

*Trần Thị Nga*

Trần Thị Nga  
Người lập

*Trần Thị Nga*

Trần Thị Nga  
Kế toán trưởng



Nguyễn An Quân  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2018

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

(Theo phương pháp gián tiếp)

MÃ SỐ B 03-DN

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	Thuyết minh	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		13.222.032.529	8.576.638.940
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		2.889.561.473	1.547.312.772
- Các khoản dự phòng	03		(102.146.750)	(581.155.900)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(1.376.832.508)	(1.519.337.724)
- Chi phí lãi vay	06		1.337.577.145	1.099.720.159
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		15.970.191.889	9.123.178.247
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(1.862.063.064)	1.452.716.512
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(22.882.790.503)	(7.245.629.976)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		10.631.485.692	37.665.208.642
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		85.231.695	(17.764.052)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(1.337.577.145)	(1.099.720.159)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(1.819.392.267)	(16.500.000)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		5.072.564.691	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(4.864.367.600)	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(1.006.716.612)</b>	<b>39.861.489.214</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		(150.000.000)	(3.564.685.455)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định 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		18.030.000.000	16.155.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(43.500.000.000)
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		1.322.287.053	1.516.220.743
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>1.226.832.508</b>	<b>(36.192.964.712)</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		9.820.000.000	-
2. Tiền thu từ đi vay	33		20.308.935.546	17.329.235.000
3. Tiền trả nợ gốc vay	34		(18.125.541.679)	(15.090.130.292)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>12.003.393.867</b>	<b>2.239.104.708</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THĂNG LONG**Thôn Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng,  
Thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính riêng**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG***Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017**(Theo phương pháp gián tiếp)***MÃ SỐ B 03-DN**

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2017	Năm 2016
			VND	VND
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	50		12.223.509.763	5.907.629.210
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		8.073.518.269	2.165.889.059
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60+61)	70	5	<u>20.297.028.032</u>	<u>8.073.518.269</u>

Trần Thị Nga  
Người lậpTrần Thị Nga  
Kế toán trưởngNguyễn An Quân  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2018

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

**MẪU SỐ B 09-DN**

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

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

#### **Hình thức sở hữu vốn**

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

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

Vốn điều lệ của Công ty theo đăng ký là 180.000.000.000 đồng, vốn điều lệ thực góp đến ngày 31 tháng 12 năm 2017 là 180.000.000.000 đồng; tương đương 18.000.000 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

#### **Lĩnh vực kinh doanh**

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

#### **Ngành nghề kinh doanh**

Hoạt động chính của Công ty là:

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

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

**MẪU SỐ B 09-DN**

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

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

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

### **Cấu trúc doanh nghiệp**

Thông tin về các công ty con, công ty liên kết của Công ty xem chi tiết tại Thuyết minh số 6.

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

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

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MẪU SỐ B 09-DN

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

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

#### Chế độ kế toán áp dụng

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

#### Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

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

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

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

#### Ước tính kế toán

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

#### Cơ sở lập báo cáo tài chính

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

Những người sử dụng các Báo cáo tài chính này nên đọc các Báo cáo tài chính riêng kết hợp với các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các Công ty con ("Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của cả Tập đoàn.

#### Công cụ tài chính

##### *Ghi nhận ban đầu*

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

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

11/5/17 5:00:00 PM

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MẪU SỐ B 09-DN

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

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

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

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

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

### **Các khoản đầu tư tài chính**

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

#### ***Các khoản đầu tư vào công ty con, góp vốn liên doanh, đầu tư vào công ty liên kết***

##### ***Đầu tư vào công ty con***

Công ty con là các công ty do Công ty kiểm soát. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

##### ***Đầu tư vào công ty liên kết***

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

Công ty ghi nhận ban đầu khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết theo giá gốc. Công ty hạch toán vào thu nhập trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khoản được chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của bên nhận đầu tư phát sinh sau ngày đầu tư. Các khoản khác mà Công ty nhận được ngoài lợi nhuận được chia được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.



## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

**MẪU SỐ B 09-DN**

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

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, công ty liên kết được trình bày trong Bảng cân đối kế toán theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá (nếu có). Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, công ty liên kết được trích lập theo quy định tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính về "Hướng dẫn chế độ trích lập và sử dụng các khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho, tồn thất các khoản đầu tư tài chính, nợ phải thu khó đòi và bảo hành sản phẩm, hàng hóa, công trình xây lắp tại doanh nghiệp", Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28 tháng 6 năm 2013 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi bổ sung Thông tư số 228/2009/TT-BTC và các quy định kế toán hiện hành.

### **Nợ phải thu**

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

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

### **Hàng tồn kho**

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

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

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

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

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

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

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

**MẪU SỐ B 09-DN**

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

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

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

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

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

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

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

### **Các khoản trả trước**

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

### **Các khoản nợ phải trả**

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

### **Vay và nợ phải trả thuê tài chính**

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

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

### **Chi phí đi vay**

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MẪU SỐ B 09-DN

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

### Chi phí phải trả

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

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

### Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng phải trả chỉ được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra;
- Sự giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ;
- Đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc năm tài chính.

Chỉ những khoản chi phí liên quan đến khoản dự phòng phải trả đã lập ban đầu mới được bù đắp bằng khoản dự phòng phải trả đó.

Dự phòng phải trả được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh của năm tài chính. Khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả đã lập ở năm trước chưa sử dụng hết lớn hơn số dự phòng phải trả lập ở năm báo cáo được hoàn nhập ghi giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm trừ khoản chênh lệch lớn hơn của khoản dự phòng phải trả về bảo hành công trình xây lắp được hoàn nhập vào thu nhập khác trong năm.

### Vốn chủ sở hữu

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

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

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MẪU SỐ B 09-DN

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

### **Doanh thu**

#### ***Doanh thu bán hàng***

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

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

#### ***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

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

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

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

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

- Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu của hợp đồng xây dựng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Công ty tự xác định vào ngày lập Báo cáo tài chính mà không phụ thuộc vào hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch đã lập hay chưa và số tiền ghi trên hóa đơn là bao nhiêu.
- Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, thì doanh thu, chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong kỳ phản ánh trên hóa đơn đã lập.

#### ***Doanh thu hoạt động tài chính***

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

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

#### ***Giá vốn hàng bán***

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

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

**MÃ SỐ B 09-DN**

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

### **Chi phí tài chính**

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

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

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

### **Thuế**

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

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

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

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

### **Các bên liên quan**

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

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

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

## **5 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Tiền mặt	1.848.395.454	1.037.298.643
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	18.448.632.578	7.036.219.626
	<u>20.297.028.032</u>	<u>8.073.518.269</u>

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

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

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

MÃU SỐ B 09-DN

### 6 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
<b>Đầu tư vào công ty con</b>	<b>98.000.000.000</b>	-	-	-
Công ty CP Xây dựng Thương mại và Sản xuất Ván ép Thăng Long	69.000.000.000	-	-	-
Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Chế biến Lâm sản Thăng Long	29.000.000.000	-	-	-
<b>Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết</b>	<b>9.000.000.000</b>	-	-	-
Công ty CP Xây dựng Thương mại và Sản xuất Ván ép Thăng Long	-	-	58.500.000.000	-
Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Chế biến Lâm sản Thăng Long	-	-	34.500.000.000	-
Công ty CP Xây dựng và Thương mại Hưng Thịnh	9.000.000.000	-	15.000.000.000	-
			9.000.000.000	-
	<b>107.000.000.000</b>	-	<b>58.500.000.000</b>	-

Trong 06 tháng đầu năm 2017, Công ty đã hoàn thành việc tăng vốn điều lệ từ 95 tỷ đồng lên 180 tỷ đồng. Một phần vốn điều lệ đã được các cổ đông hiện hữu góp bằng cổ phần tại Công ty CP Xây dựng Thương mại và Sản xuất ván ép Thăng Long và Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Chế biến Lâm sản Thăng Long. Chi tiết như sau:

- Số lượng cổ phần nhận thêm tại Công ty CP Xây dựng Thương mại và Sản xuất ván ép Thăng Long là 3.450.000 cổ phần (mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần). Tỷ lệ lợi ích và tỷ lệ biểu quyết tăng từ 49% lên 98,57%.
- Số lượng cổ phần nhận thêm tại Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Chế biến Lâm sản Thăng Long là 140.000 cổ phần (mệnh giá 100.000 đồng/cổ phần). Tỷ lệ lợi ích và tỷ lệ biểu quyết tăng từ 46,88% lên 90,63%.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THĂNG LONG**Thôn Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng,  
Thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính riêng**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG****MÃ SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo*

Thông tin chi tiết về các công ty con của Công ty vào ngày 31/12/2017 như sau:

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

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

Thông tin chi tiết về các công ty liên doanh, liên kết của Công ty vào ngày 31/12/2017 như sau:

Tên công ty	Trụ sở chính	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty CP Xây dựng và Thương mại Hưng Thịnh	Hà Nội	45,00%	45,00%	Sản xuất, kinh doanh gỗ, ván bóc

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

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Công ty CP Tư vấn Đầu tư Thương mại Dịch vụ Quang Minh	227.320.000	11.039.820.000
Công ty TNHH Một thành viên Xuất nhập khẩu Vietwoodee	-	10.208.440.000
Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Chế biến Lâm sản Thăng Long	915.700.000	2.002.728.060
Công ty CP Xây dựng và Thương mại Hưng Thịnh	4.213.737.850	2.310.045.350
Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Chế biến Lâm sản An Khang	748.243.700	923.168.700
Công ty CP Kinh doanh và sản xuất ván ép Trống Đồng	2.711.960.000	-
Công ty CP Cơ khí và Xây dựng Bắc Bộ	6.018.797.500	955.805.000
Công ty CP Nông sản Thực phẩm Hồng Hà	7.499.264.000	-
Các khoản phải thu khách hàng khác	13.320.945.242	9.425.513.572
	<b>35.655.968.292</b>	<b>36.865.520.682</b>
<b>Phải thu khách hàng là các bên liên quan</b>	<b>6.970.202.340</b>	<b>5.059.637.900</b>

*(Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 28.)*

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

Thôn Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng,

Báo cáo tài chính riêng

Thành phố Hà Nội

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG****MẪU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo***8 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Công ty CP Xây dựng Vận tải và Thương mại Công Huy	1.845.029.559	-	2.311.548.859	-
Các hộ dân cung cấp gỗ	2.333.357.750	-	7.850.000.000	-
Đội thi công Ông Nguyễn Văn Lệ	3.000.000.000	-	-	-
Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Chế biến Lâm sản Thăng Long	2.370.709.800	-	-	-
Trả trước khác	486.332.902	-	1.050.000.000	-
	<b>10.035.430.011</b>	<b>-</b>	<b>11.211.548.859</b>	<b>-</b>

**9 . PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC**

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Phải thu BHTN	-	-	1.434.000	-
Tạm ứng	5.000.000.000	-	1.000.000.000	-
Ký cược, ký quỹ	4.514.359.165	-	4.722.556.256	-
Phải thu khác	-	-	53.474.446	-
	<b>9.514.359.165</b>	<b>-</b>	<b>5.777.464.702</b>	<b>-</b>

**10 . HÀNG TỒN KHO**

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	13.530.006.333	-	5.965.336.948	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	12.109.123.077	-	8.877.572.808	-
Thành phẩm	2.075.722.283	-	251.491.510	-
Hàng hoá	13.814.886.528	-	3.552.546.452	-
	<b>41.529.738.221</b>	<b>-</b>	<b>18.646.947.718</b>	<b>-</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÓ THỊ THẮNG LONG**Thôn Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng,  
Thành phố Hà NộiBáo cáo tài chính riêng  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG****MÃ SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo***II . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cửa, vật kiến trúc		Máy móc, thiết bị		Phương tiện vận tải, truyền dẫn		Thiết bị, dụng cụ quản lý		Tài sản cố định khác		Cộng	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>												
Tại ngày 01/01/2017	10.252.181.286	5.965.583.161	6.731.631.017	-	-	-	-	-	-	-	22.949.395.464	
Mua sắm	-	150.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-	150.000.000	
Nhận vốn góp (*)	16.137.000.000	10.228.000.000	315.000.000	-	-	-	-	-	-	-	26.680.000.000	
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(1.596.400.000)	-	-	-	-	-	-	-	(1.596.400.000)	
<b>Tại ngày 31/12/2017</b>	<b>26.389.181.286</b>	<b>16.343.583.161</b>	<b>5.450.231.017</b>	-	-	-	-	-	-	-	<b>48.182.995.464</b>	
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>												
Tại ngày 01/01/2017	2.049.476.520	5.767.827.392	3.260.511.493	-	-	-	-	-	-	-	11.077.815.405	
Trích khấu hao	1.207.030.188	1.057.183.337	625.347.948	-	-	-	-	-	-	-	2.889.561.473	
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(1.596.400.000)	-	-	-	-	-	-	-	(1.596.400.000)	
<b>Tại ngày 31/12/2017</b>	<b>3.256.506.708</b>	<b>6.825.010.729</b>	<b>2.289.459.441</b>	-	-	-	-	-	-	-	<b>12.370.976.878</b>	
<b>Giá trị còn lại</b>												
Tại ngày 01/01/2017	8.202.704.766	197.755.769	3.471.119.524	-	-	-	-	-	-	-	11.871.580.059	
Tại ngày 31/12/2017	23.132.674.578	9.518.572.432	3.160.771.576	-	-	-	-	-	-	-	35.812.018.586	

*Trong đó:*

- Giá trị còn lại cuối năm của tài sản cố định hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 2.332.629.240 đồng
- Nguyên giá tài sản cố định cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 8.862.109.474 đồng

(\*) Năm 2017, Công ty đã hoàn thành thủ tục tăng vốn từ 95 tỷ đồng lên 180 tỷ đồng và thông qua việc góp vốn bằng tài sản của Ông Nguyễn An Quân và Ông Nguyễn An Dũng được xác định theo Chứng thư thẩm định giá số 50A/2017/CTTD-AVALUE/01 ngày 04/01/2017 và 50B/2017/CTTD-AVALUE/01 ngày 05/01/2017 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá Avalue Việt Nam.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THĂNG LONG**Thôn Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng,  
Thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính riêng**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG****MẪU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo***12 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
<b>a) Chi phí trả trước ngắn hạn</b>		
Chi phí mua bảo hiểm	13.325.672	16.227.272
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	-	37.500.000
	<b>13.325.672</b>	<b>53.727.272</b>
<b>b) Chi phí trả trước dài hạn</b>		
Công cụ dụng cụ xuất dùng	55.262.237	82.289.436
Chi phí sửa chữa TSCD	-	17.802.896
	<b>55.262.237</b>	<b>100.092.332</b>

**13 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả VND
Công ty CP Xây dựng Thương mại và Sản xuất Ván ép Thăng Long	2.754.239.465	2.754.239.465	10.660.929.500	10.660.929.500
Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Chế biến Lâm sản Thăng Long	-	-	5.364.750.000	5.364.750.000
Công ty CP Đầu tư XD và CBLs An Khang	13.843.358.450	13.843.358.450	-	-
Công ty CP Xây dựng và Thương mại Hưng Thịnh	1.536.102.950	1.536.102.950	441.635.000	441.635.000
Công ty TNHH Thuận Hà	2.618.265.256	2.618.265.256	1.222.165.421	1.222.165.421
Các khoản phải trả khác	10.385.623.799	10.385.623.799	4.376.406.483	4.376.406.483
	<b>31.137.589.920</b>	<b>31.137.589.920</b>	<b>22.065.886.404</b>	<b>22.065.886.404</b>
<b>Phải trả người bán là các bên liên quan</b>	<b>4.290.342.415</b>	<b>4.290.342.415</b>	<b>16.467.314.500</b>	<b>16.467.314.500</b>

*(Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 28.)*

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THĂNG LONG**Thôn Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng,  
Thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính riêng**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG****MẪU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo***14 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Ban quản lý dự án Đầu tư xây dựng Hạ tầng kỹ thuật khu đấu giá quyền sử dụng đất phát triển nghề nông thôn Liên Hà, Liên Trung	20.659.200.000	-
Ban quản lý dự án Xây dựng quận Long Biên	1.005.357.000	2.322.638.000
Ban quản lý dự án Công trình nước sạch và vệ sinh nông thôn - Sở Nông nghiệp & Phát triển nông thôn Hà Nội	-	1.380.271.000
Ban quản lý dự án Quận Nam Từ Liêm( Trường THCS Đại Mỗ)	-	13.213.803.000
Ban quản lý dự án Đầu tư và Xây dựng - Sở Nông nghiệp & Phát triển nông thôn Hà Nội (Công trình hành lang đê Ba Vì)	-	3.000.000.000
Các đối tượng khác	-	129.500.000
	<b>21.664.557.000</b>	<b>20.046.212.000</b>

 KẾ TÍNH TOÁN  
 12/2017

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THẮNG LONG**Thôn Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng,  
Thành phố Hà NộiBáo cáo tài chính riêng  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

MÃ SỐ B 09-DN

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

**15 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC**

	Số phải thu đầu năm		Số phải nộp trong năm		Số đã thực nộp trong năm		Số phải thu cuối năm		Số phải nộp cuối năm	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế Giá trị gia tăng	-	90.104.924	1.634.766.400	1.793.592.824	68.721.500	-	-	-	-	-
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	-	1.819.392.267	2.686.176.876	1.819.392.267	-	2.686.176.876	-	-	2.686.176.876	-
Các loại thuế khác	-	-	3.000.000	3.000.000	-	-	-	-	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	192.040	192.040	-	-	-	-	-	-
	-	<b>1.909.497.191</b>	<b>4.324.135.316</b>	<b>3.616.177.131</b>	<b>68.721.500</b>	<b>2.686.176.876</b>				

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

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

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

**MÃU SỐ B 09-DN**

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

**16 . VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH**

	01/01/2017		Trong năm		31/12/2017	
	Giá trị	Số có khả năng trả	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn						
<i>Vay ngắn hạn</i>						
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - CN Đan Phượng	10.000.000.000	10.000.000.000	20.308.935.546	17.625.541.687	12.683.393.859	12.683.393.859
Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Sơn Tây	10.000.000.000	10.000.000.000	14.330.000.000	14.630.000.000	9.700.000.000	9.700.000.000
<i>Vay và nợ dài hạn đến hạn trả</i>						
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN Thủ Đức (2)	500.000.000	-	5.978.935.546	2.995.541.687	2.983.393.859	2.983.393.859
		500.000.000	499.999.992	499.999.992	500.000.000	500.000.000
	500.000.000	500.000.000	499.999.992	499.999.992	500.000.000	500.000.000
	<u>10.500.000.000</u>	<u>10.500.000.000</u>	<u>20.808.935.538</u>	<u>18.125.541.679</u>	<u>13.183.393.859</u>	<u>13.183.393.859</u>
b) Vay và nợ thuê tài chính dài hạn						
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN Thủ Đức (2)	1.708.333.338	1.708.333.338	-	499.999.992	1.208.333.346	1.208.333.346
	<u>1.708.333.338</u>	<u>1.708.333.338</u>	<u>-</u>	<u>499.999.992</u>	<u>1.208.333.346</u>	<u>1.208.333.346</u>
Khoản nợ đến hạn trả trong vòng 12 tháng	500.000.000	500.000.000			500.000.000	500.000.000
Khoản nợ đến hạn trả sau 12 tháng	<u>1.208.333.338</u>	<u>1.208.333.338</u>			<u>708.333.346</u>	<u>708.333.346</u>

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

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

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

**MÃU SỐ B 09-DN**

Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay:

*Đơn vị tính: đồng*

Stt	Tên ngân hàng/ Hợp đồng tín dụng	Hạn mức tín dụng	Mục đích vay	Thời hạn của hợp đồng	Lãi suất cho vay	Dư nợ tại thời điểm 31/12/2017	Nợ đến hạn trả trong vòng 12 tháng	Tài sản đảm bảo
<b>I</b>	<b>Vay ngắn hạn</b>							
<b>1</b>	Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn- Chi nhánh Đan Phượng Hợp đồng hạn mức tín dụng số 2211/LAV20162345/HĐTD ngày 30/11/2016.	10.000.000.000	Mua các loại nguyên vật liệu và trả công lao động để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.	12 tháng.	Theo từng giấy nhận nợ.	9.700.000.000	9.700.000.000	Thế chấp bằng tài sản của bên thứ ba số công chứng 2121/2012/HĐTC và số công chứng 2118/2012/HĐTC ngày 03/10/2012.
<b>2</b>	Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Sơn Tây Hợp đồng tín dụng số 66272.16.830.2711868.TD ngày 05/03/2017.	10.000.000.000	Tài trợ vốn lưu động, phát hành bảo lãnh phục vụ hoạt động thi công xây lắp.	09 tháng.	Theo từng giấy nhận nợ.	2.983.393.859	2.983.393.859	Quyền đòi nợ phát sinh từ HĐTCXDCT số 22/2016/HD-XD 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.
	<b>Tổng cộng vay ngắn hạn</b>					<b>12.683.393.859</b>	<b>12.683.393.859</b>	
<b>II</b>	<b>Vay dài hạn</b>							
<b>3</b>	Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Thủ Đức Hợp đồng tín dụng số LD1613900028 ngày 18/05/2016.	2.000.000.000	Mua ô tô phục vụ nhu cầu 48 tháng. đi lại.	48 tháng.	Theo từng thời kỳ.	1.208.333.346	500.000.000	Ô tô con hiệu Mercedes Benz S400, BKS 30E-966.99.
	<b>Tổng cộng vay dài hạn</b>					<b>1.208.333.346</b>	<b>500.000.000</b>	
	<b>Tổng cộng vay</b>					<b>13.891.727.205</b>	<b>13.183.393.859</b>	

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

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

Báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

**MÃU SỐ B 09-DN**

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

**17 . VỐN CHỦ SỞ HỮU**

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu VND	Quý đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Cộng VND
<b>Năm 2016</b>				
Tại 01/01/2016	95.000.000.000	9.000.000	(6.725.064.434)	88.283.935.566
Lãi/lỗ trong năm trước	-	-	6.835.622.524	6.835.622.524
<b>Tại ngày 31/12/2016</b>	<b>95.000.000.000</b>	<b>9.000.000</b>	<b>110.558.090</b>	<b>95.119.558.090</b>
<b>Năm 2017</b>				
Tại ngày 01/01/2017	95.000.000.000	9.000.000	110.558.090	95.119.558.090
Tăng vốn trong năm nay	85.000.000.000	-	-	85.000.000.000
Lãi/lỗ trong năm nay	-	-	10.535.855.653	10.535.855.653
<b>Tại ngày 31/12/2017</b>	<b>180.000.000.000</b>		<b>10.646.413.743</b>	<b>190.655.413.743</b>

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

	Tỷ lệ (%)	31/12/2017 VND	Tỷ lệ (%)	01/01/2017 VND
Ông Nguyễn An Ngọc	16,67%	30.000.000.000	26,32%	25.000.000.000
Bà Trần Thị Thành	0,00%	-	13,16%	12.500.000.000
Ông Nguyễn An Quân	5,56%	10.000.000.000	2,63%	2.500.000.000
Ông Nguyễn An Bích	0,00%	-	2,63%	2.500.000.000
Ông Trần Trọng Sinh	3,33%	6.000.000.000	2,63%	2.500.000.000
Ông Trần Trọng Cảnh	3,06%	5.500.000.000	10,53%	10.000.000.000
Bà Nguyễn Thị Thanh	0,56%	1.000.000.000	11,05%	10.500.000.000
Vốn góp của các cổ đông khác	70,83%	127.500.000.000	31,05%	29.500.000.000
	<b>100%</b>	<b>180.000.000.000</b>	<b>100%</b>	<b>95.000.000.000</b>

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

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	180.000.000.000	95.000.000.000
- Vốn góp đầu năm	95.000.000.000	95.000.000.000
- Vốn góp tăng trong năm	85.000.000.000	-
- Vốn góp cuối năm	180.000.000.000	95.000.000.000

**d) Cổ phiếu**

	31/12/2017	01/01/2017
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
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	18.000.000	9.500.000
- Cổ phiếu phổ thông	18.000.000	9.500.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND)	10.000	10.000

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THĂNG LONG**Thôn Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng,  
Thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính riêng**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG****MẪU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo***18 . TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Doanh thu bán hàng hóa	55.699.125.000	37.589.729.385
Doanh thu bán thành phẩm	34.747.531.137	10.295.313.864
Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.634.000.000	980.645.463
Doanh thu hợp đồng xây dựng	40.288.610.910	19.242.385.843
Doanh thu hợp đồng BBC	-	2.055.000.000
	<b>132.369.267.047</b>	<b>70.163.074.555</b>
Doanh thu đối với các bên liên quan <i>(Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 28.)</i>	<b>18.279.675.000</b>	<b>8.850.027.636</b>

**19 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Giá vốn của hàng hóa đã bán	55.928.633.697	32.158.344.416
Giá vốn của thành phẩm đã bán	24.567.863.054	9.681.685.384
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	1.082.221.459	596.718.235
Giá vốn của công trình	35.187.861.982	18.284.468.703
	<b>116.766.580.192</b>	<b>60.721.216.738</b>

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

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	1.322.287.053	1.516.220.743
	<b>1.322.287.053</b>	<b>1.516.220.743</b>

**21 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Lãi tiền vay	1.337.577.145	1.099.720.159
	<b>1.337.577.145</b>	<b>1.099.720.159</b>

 1/5  
 2/5  
 3/5  
 4/5  
 5/5



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG****MÃU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo***22 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	202.446.152	81.531.377
Chi phí nhân công	878.689.500	951.637.500
Chi phí khấu hao tài sản cố định	687.813.224	713.275.442
Thuế, phí, lệ phí	3.000.000	3.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	394.863.770	77.490.771
Chi phí khác bằng tiền	357.304.407	473.249.288
	<b>2.524.117.053</b>	<b>2.300.184.378</b>

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

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	13.222.032.529	8.576.638.940
Các khoản điều chỉnh tăng	208.851.854	128.443.142
- <i>Chi phí không hợp lệ</i>	208.851.854	128.443.142
Thu nhập tính thuế TNDN	13.430.884.383	8.705.082.082
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>2.686.176.876</b>	<b>1.741.016.416</b>
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp đầu năm	1.819.392.267	94.875.851
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp trong năm	(1.819.392.267)	(16.500.000)
<b>Thuế TNDN phải nộp cuối năm</b>	<b>2.686.176.876</b>	<b>1.819.392.267</b>

**24 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	31.987.974.041	8.813.091.344
Chi phí nhân công	12.936.520.000	5.963.260.500
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.889.561.473	1.547.312.772
Chi phí dự phòng	132.946.500	235.093.250
Chi phí dịch vụ mua ngoài	25.938.838.450	17.405.639.630
Chi phí khác bằng tiền	1.310.863.273	910.619.433
	<b>75.196.703.737</b>	<b>34.875.016.929</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

MẪU SỐ B 09-DN

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

**25 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH**

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

	Giá trị sổ kế toán			
	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
<b>Tài sản tài chính</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	20.297.028.032	-	8.073.518.269	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	45.170.327.457	-	42.642.985.384	-
	<b>65.467.355.489</b>	<b>-</b>	<b>50.716.503.653</b>	<b>-</b>
			Giá trị sổ kế toán	
			31/12/2017	01/01/2017
			VND	VND
<b>Nợ phải trả tài chính</b>				
Vay và nợ			13.891.727.205	11.708.333.338
Phải trả người bán, phải trả khác			31.184.951.640	22.081.706.024
			<b>45.076.678.845</b>	<b>33.790.039.362</b>

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

**Quản lý rủi ro tài chính**

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

**Rủi ro thị trường**

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

**Rủi ro về giá:**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

MẪU SỐ B 09-DN

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

**Rủi ro về tỷ giá hối đoái:**

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

**Rủi ro về lãi suất:**

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

**Rủi ro tín dụng**

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

	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Tổng VND
<b>Tại ngày 31/12/2017</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	20.297.028.032	-	-	20.297.028.032
Phải thu khách hàng, phải thu khác	45.170.327.457	-	-	45.170.327.457
	<u>65.467.355.489</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>65.467.355.489</u>
<b>Tại ngày 01/01/2017</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	8.073.518.269	-	-	8.073.518.269
Phải thu khách hàng, phải thu khác	42.642.985.384	-	-	42.642.985.384
	<u>50.716.503.653</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>50.716.503.653</u>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

**MẪU SỐ B 09-DN**

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

**Rủi ro thanh khoản**

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

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

	<u>Dưới 1 năm</u> VND	<u>Từ 1 - 5 năm</u> VND	<u>Trên 5 năm</u> VND	<u>Cộng</u> VND
<b>Tại ngày 31/12/2017</b>				
Vay và nợ	13.183.393.859	708.333.346	-	13.891.727.205
Phải trả người bán, phải trả khác	31.184.951.640	-	-	31.184.951.640
	<u>44.368.345.499</u>	<u>708.333.346</u>	<u>-</u>	<u>45.076.678.845</u>
<b>Tại ngày 01/01/2017</b>				
Vay và nợ	10.500.000.000	1.208.333.338	-	11.708.333.338
Phải trả người bán, phải trả khác	22.081.706.024	-	-	22.081.706.024
	<u>32.581.706.024</u>	<u>1.208.333.338</u>	<u>-</u>	<u>33.790.039.362</u>

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

**26 . NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH**

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

TR KI TH

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

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

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

MÃU SỐ B 09-DN

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

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

**27 . BÁO CÁO BỘ PHẬN**

Theo lĩnh vực kinh doanh

	Hoạt động thương mại		Hoạt động sản xuất		Hoạt động xây lắp		Các hoạt động khác		Tổng cộng các bộ phận		Tổng cộng toàn doanh nghiệp	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	55.699.125.000	34.747.531.137	40.288.610.910				1.634.000.000		132.369.267.047		132.369.267.047	
Chi phí bộ phận trực tiếp	55.928.633.697	24.567.863.054	35.187.861.982				1.082.221.459		116.766.580.192		117.848.801.651	
<b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>(229.508.697)</b>	<b>10.179.668.083</b>	<b>5.100.748.928</b>				<b>551.778.541</b>		<b>15.602.686.855</b>		<b>15.602.686.855</b>	
Tài sản bộ phận	13.814.886.528	15.605.728.616	12.109.123.077				218.686.034.743		260.215.772.964		260.215.772.964	
Tài sản không phân bổ	-	-	-				-		-		-	
<b>Tổng tài sản</b>	<b>13.814.886.528</b>	<b>15.605.728.616</b>	<b>12.109.123.077</b>				<b>218.686.034.743</b>		<b>260.215.772.964</b>		<b>260.215.772.964</b>	
Nợ phải trả bộ phận	-	9.700.000.000	2.983.393.859				-		12.683.393.859		12.683.393.859	
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-				-		56.876.965.362		56.876.965.362	
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>-</b>	<b>9.700.000.000</b>	<b>2.983.393.859</b>				<b>-</b>		<b>69.560.359.221</b>		<b>69.560.359.221</b>	

Theo khu vực địa lý

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

**MÃU SỐ B 09-DN**

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

**28 . NGHIỆP VỤ VÀ SỔ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Trong năm, Công ty có các giao dịch phát sinh và sổ dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm với các bên liên quan như sau: (riêng đối với các khoản vay với các bên liên quan được nêu chi tiết tại thuyết minh số 16.)

Giao dịch phát sinh trong năm:

	Mối quan hệ	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>			
Công ty CP Xây dựng Thương mại và Sản xuất Ván ép Thăng Long	Công ty con	5.649.000.000	2.801.535.900
Công ty CP Xây dựng và Thương mại Hưng Thịnh	Công ty liên kết	9.095.175.000	2.548.557.136
Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Chế biến Lâm sản Thăng Long	Công ty con	3.535.500.000	3.499.934.600
<b>Mua hàng hóa, dịch vụ</b>			
Công ty CP Xây dựng Thương mại và Sản xuất Ván ép Thăng Long	Công ty con	9.502.779.600	20.372.354.091
Công ty CP Xây dựng và Thương mại Hưng Thịnh	Công ty liên kết	3.304.217.950	2.895.900.000
Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Chế biến Lâm sản Thăng Long	Công ty con	3.332.791.000	12.249.235.455
<b>Nhận góp vốn bằng cổ phần Công ty CP Xây dựng Thương mại và Sản xuất Ván ép Thăng Long</b>			
Ông Nguyễn An Ngọc	Chủ tịch HĐQT	30.800.000.000	-
Ông Nguyễn Duy Sơn	Con rể ông Nguyễn An Ngọc	3.200.000.000	-
Bà Nguyễn Thanh Điệp	Con gái ông Nguyễn An Ngọc	500.000.000	-
<b>Nhận góp vốn bằng cổ phần Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Chế biến Lâm sản Thăng Long</b>			
Bà Lê Thị Ánh	Con dâu ông Nguyễn An Ngọc	14.000.000.000	-
<b>Nhận góp vốn bằng tài sản theo chứng thư thẩm định giá</b>			
Ông Nguyễn An Quân	Tổng Giám đốc	12.380.000.000	-
Ông Nguyễn An Dũng	Con trai ông Nguyễn An Ngọc	14.300.000.000	-

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THĂNG LONG**Thôn Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng,  
Thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính riêng**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG****MẪU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo*

Số dư tại ngày kết thúc năm:

	Mối quan hệ	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
<b>Phải thu khách hàng</b>			
Công ty CP Xây dựng Thương mại và Sản xuất Ván ép Thăng Long	Công ty con	1.840.764.490	746.864.490
Công ty CP Xây dựng và Thương mại Hưng Thịnh	Công ty liên kết	4.213.737.850	2.310.045.350
Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Chế biến Lâm sản Thăng Long	Công ty con	915.700.000	2.002.728.060
<b>Ứng trước cho nhà cung cấp</b>			
Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Chế biến Lâm sản Thăng Long	Công ty con	2.370.709.800	-
<b>Phải trả người bán</b>			
Công ty CP Xây dựng Thương mại và Sản xuất Ván ép Thăng Long	Công ty con	2.754.239.465	10.660.929.500
Công ty CP Xây dựng và Thương mại Hưng Thịnh	Công ty liên kết	1.536.102.950	441.635.000
Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Chế biến Lâm sản Thăng Long	Công ty con	-	5.364.750.000

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc và Hội đồng Quản trị	363.480.000	393.600.000
<i>Trong đó: Thu nhập của Tổng Giám đốc</i>	<i>104.760.000</i>	<i>115.200.000</i>

**29 . SỐ LIỆU SO SÁNH**

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016, đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC.

**Trần Thị Nga**  
Người lập**Trần Thị Nga**  
Kế toán trưởng**Nguyễn An Quân**  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2018