

Số: 06/2021/TB/TLD

V/v: Công bố thông tin

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2021

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

**Kính gửi: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
Sở giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh**

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

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

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

Điện thoại: 024.3363.1063 Fax: 024.3373.3333

Mã chứng khoán: TLD

Loại chứng khoán: Cổ phiếu phổ thông

Sàn giao dịch: HSX

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

Điện thoại: 024.3363.1063

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

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

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

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

Nơi nhận:

- Như trên;
- SGDCK, UBCK;
- Lưu VT.



NGUYỄN AN NGỌC

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

-----***-----

Số: 01/2021/CV/TLD

V/v: Giải trình BCTC Q4/2020

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh Phúc

-----o0o-----

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2021

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

1. Tên Công ty: **Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển và Xây dựng Đô thị Thăng Long**
2. Mã chứng khoán: **TLD**
3. Địa chỉ trụ sở chính: Thôn Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng, Hà Nội
4. Điện thoại: 024 3363 1063
5. Nội dung giải trình:

Giải trình chênh lệch biến động về kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trên Báo cáo tài chính Quý 4 năm 2020 so với Báo cáo tài chính Quý 4 năm 2019 như sau:

CHỈ TIÊU	Quý 4 năm 2020 (VND)	Quý 4 năm 2019 (VND)	Chênh lệch (+/- VND)	Tỉ lệ tăng giảm (%)
A. Báo cáo tài chính hợp nhất				
Doanh thu thuần	89.824.220.151	96.438.619.741	(6,614,399,590)	(6,86)
Lợi nhuận sau thuế	3,035,132,401	6,631,535,223	(3,596,402,822)	(53,53)
B. Báo cáo tài chính riêng				
Doanh thu thuần	67.879.283.011	65.697.266.999	2.182.016.012	3,32
Lợi nhuận sau thuế	18.153.452.878	4.958.863.066	13.194.589.812	266,08

Chênh lệch về doanh thu thuần và lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính Quý 4 năm 2020 so với cùng kỳ năm 2019 do các nguyên nhân chủ yếu sau:

A. Báo cáo tài chính hợp nhất

+ **Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ** Quý 4 năm 2020 của Công ty giảm 6,86% và **Lợi nhuận sau thuế giảm** 53,53% so với Quý 4 năm 2019 chủ yếu là do dịch Covid-19 bùng phát làm ảnh hưởng trực tiếp tới việc bán hàng ban lãnh đạo công ty đã thực hiện các chính sách để đảm bảo việc tiêu thụ các sản phẩm tuy nhiên sẽ làm tang giá vốn hàng bán và chi phí quản lý doanh nghiệp dẫn đến đã làm giảm lợi nhuận của công ty xuống 53,53%.

B. Báo cáo tài chính riêng

+ **Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ** Quý 4 năm 2020 của Công ty mẹ tăng 3,32 % và **Lợi nhuận sau thuế** tăng 226.08% (gần 3,7 lần) so với cùng kỳ năm 2019 do trong Quý 4 năm 2020 công ty con thực hiện điều chuyển lợi nhuận về công ty mẹ để thực hiện việc chi trả cổ tức năm 2018.

Vậy Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển và Phát triển Đô thị Thăng Long xin giải trình các lý do chênh lệch tại Báo cáo tài chính Quý 4 năm 2020 so với cùng kỳ năm 2019 như trên để Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh được biết.

Xin trân trọng cảm ơn!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT.

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



NGUYỄN AN NGỌC





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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho kỳ kế toán Quý IV năm 2020

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

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

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	02-03
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	04 - 05
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	06 - 07
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	08 - 09
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	10 - 30

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 GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long (sau đây gọi tắt là “Công ty”) đệ trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho kỳ kế toán Quý IV năm 2020.

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

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

Hội đồng Quản trị

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

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 Mai Thị Hương Lan	Thành viên

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC

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

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

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

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

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

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc



Nguyễn An Quân
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 29 tháng 01 năm 2021

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho kỳ kế toán Quý IV năm 2020

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

MÃ SỐ B 01-DN
Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2020	01/01/2020
			VND	VND
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		398.938.120.487	288.752.913.040
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	26.037.718.431	33.031.967.034
1. Tiền	111		26.037.718.431	33.031.967.034
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	6	6.490.000.000	11.384.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		6.490.000.000	11.384.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		235.041.816.210	99.680.204.253
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	58.956.171.993	74.789.896.233
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	143.258.334.261	16.529.279.978
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	9	32.827.309.956	8.361.028.042
IV. Hàng tồn kho	140	10	121.296.342.536	131.619.559.086
1. Hàng tồn kho	141		121.296.342.536	131.619.559.086
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		10.072.243.310	13.037.182.667
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		94.772.725	290.712.219
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		7.583.520.315	11.905.747.897
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	13	2.393.950.270	840.722.551
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		226.811.359.056	182.572.046.546
II. Tài sản cố định	220		93.055.810.762	82.254.068.323
1. Tài sản cố định hữu hình	221	11	93.055.810.762	82.254.068.323
- Nguyên giá	222		134.088.673.564	112.967.905.382
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(41.032.862.802)	(30.713.837.059)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		61.557.690.185	88.074.065.477
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		61.557.690.185	88.074.065.477
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	6	68.935.834.835	8.984.005.623
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		68.935.834.835	8.984.005.623
VI. Tài sản dài hạn khác	260		3.262.023.274	3.259.907.123
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		3.262.023.274	3.259.907.123
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		625.749.479.543	471.324.959.586

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho kỳ kế toán Quý IV năm 2020

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

MÃ SỐ B 01-DN

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2020	01/01/2020
			VND	VND
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		185.559.279.650	243.930.851.072
I. Nợ ngắn hạn	310		150.000.274.706	216.516.255.396
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	12	41.184.080.267	78.546.487.562
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		28.397.785.000	71.683.249.200
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	13	566.367.709	846.014.103
4. Phải trả người lao động	314		32.280.000	-
5. Phải trả ngắn hạn khác	319		199.778.258	74.979.987
6. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	14	79.619.983.472	65.365.524.544
II. Nợ dài hạn	330		35.559.004.944	27.414.595.676
1. Phải trả dài hạn khác	337		-	2.714.000.000
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	14	35.559.004.944	24.700.595.676
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		440.190.199.893	227.394.108.514
I. Vốn chủ sở hữu	410	15	440.190.199.893	227.394.108.514
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		380.540.770.000	187.197.880.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		380.540.770.000	187.197.880.000
2. Quỹ đầu tư phát triển	418		9.000.000	9.000.000
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		55.465.787.324	35.727.795.915
- LNST chưa phân phối lũy kể đến cuối năm trước	421a		35.912.715.194	22.281.774.575
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		19.553.072.130	13.446.021.340
5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		4.174.642.569	4.459.432.599
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+ 400)	440		625.749.479.543	471.324.959.586

Trần Thị Nga

Trần Thị Nga



Trần Thị Nga
Người lập

Trần Thị Nga
Kế toán trưởng

Nguyễn An Quân
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 29 tháng 01 năm 2021

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho kỳ kế toán Quý IV năm 2020

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán Quý IV năm 2020

MẪU SỐ B 02-DN

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý IV	Quý IV	Lũy kế đến quý IV	Lũy kế đến quý IV
			năm 2020	năm 2019	năm 2020	năm 2019
			VND	VND	VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	16	86.024.053.351	96.438.619.741	378.932.409.432	337.809.328.652
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		86.024.053.351	96.438.619.741	378.932.409.432	337.809.328.652
4. Giá vốn hàng bán	11	17	79.261.065.927	87.712.623.333	345.797.359.006	314.380.729.696
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		6.762.987.424	8.725.996.408	33.135.050.426	23.428.598.956
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	18	94.093.580	(202.343.443)	961.810.472	47.428.743
7. Chi phí tài chính	22	19	2.115.376.807	1.707.688.400	8.162.682.203	4.728.617.085
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		-	-	8.101.618.573	4.728.617.085
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		(12.947.886)	37.501.155	(48.170.788)	1.877.063
9. Chi phí bán hàng	25		-	-	-	-
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		1.693.937.456	1.184.575.206	5.856.846.849	5.786.831.883
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)+24-(25+26))	30		3.034.818.855	5.668.890.514	20.029.161.058	12.962.455.794
12. Thu nhập khác	31		590.078	1.187.696.862	944.777	1.429.070.570
13. Chi phí khác	32		(35.395.803)	137.780.616	211.219.671	420.965.934
14. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		35.985.881	1.049.916.246	(210.274.894)	1.008.104.636

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho kỳ kế toán Quý IV năm 2020

15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50	3.070.804.736	6.718.806.760	19.818.886.164	13.970.560.430
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	35.672.335	87.271.537	249.440.092	418.228.892
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	-	-	-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60	<u>3.035.132.401</u>	<u>6.631.535.223</u>	<u>19.569.446.072</u>	<u>13.552.331.538</u>
19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61	3.035.132.401	6.631.535.223	19.553.072.130	13.446.021.340
20. Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát	62	-	-	16.373.942	106.310.198



Trần Thị Nga
Người lập



Trần Thị Nga
Kế toán trưởng



Nguyễn An Quân
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 29 tháng 01 năm 2021

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho kỳ kế toán Quý IV năm 2020

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán Quý IV năm 2020
(Theo phương pháp gián tiếp)

MẪU SỐ B 03-DN
Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế đến quý IV năm 2020 VND	Lũy kế đến quý IV năm 2019 VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		19.818.886.164	13.970.560.430
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		10.319.025.743	9.791.021.222
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(808.477.138)	(1.474.791.396)
- Chi phí lãi vay	06		8.101.618.573	4.728.617.085
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		37.431.053.342	27.015.407.341
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(132.592.612.094)	(36.061.871.583)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		10.323.216.550	(48.623.250.897)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(96.794.686.325)	79.465.454.681
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		193.823.343	3.321.194.235
- Tiền lãi vay đã trả	14		(8.101.618.573)	(4.728.617.085)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(372.706.624)	(786.329.206)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(189.913.530.381)	19.601.987.486
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(12.920.603.556)	(59.200.042.659)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		-	47.128.000.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(14.110.000.000)	(11.384.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		19.004.000.000	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(18.317.800.000)	-
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		808.477.138	47.428.743
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(25.535.926.418)	(23.408.613.916)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		193.342.340.000	-
2. Tiền thu từ đi vay	33		117.075.773.676	120.983.698.767
3. Tiền trả nợ gốc vay	34		(101.962.905.480)	(90.956.786.720)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		208.455.208.196	30.026.912.047

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THĂNG LÔNGThôn Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng,
Thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính hợp nhất**
Cho kỳ kế toán Quý IV năm 2020**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**Cho kỳ kế toán Quý IV năm 2020
(Theo phương pháp gián tiếp)**MẪU SỐ B 03-DN**
Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế đến quý IV	Lũy kế đến quý IV
			<u>năm 2020</u>	<u>năm 2019</u>
			VND	VND
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		(6.994.248.603)	26.220.285.617
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		33.031.967.034	6.811.681.417
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	70	5	<u>26.037.718.431</u>	<u>33.031.967.034</u>

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

Hà Nội, ngày 29 tháng 01 năm 2021

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho kỳ kế toán Quý IV năm 2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

MÃU SỐ B 09-DN

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

1 . ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long (tên viết tắt THANGLONG DECO., JSC) tiền thân là Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Ngọc Hà, được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0302000049 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Hà Tây cấp ngày 21 tháng 09 năm 2000. Công ty chuyển đổi thành Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Hạ tầng Ngọc Hà theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103037857 do Sở Kế hoạch Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 27 tháng 05 năm 2009. Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Hạ tầng Ngọc Hà được đổi tên thành Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0500383583 đăng ký thay đổi lần thứ ba ngày 09 tháng 12 năm 2010, đăng ký thay đổi lần thứ tám ngày 09 tháng 10 năm 2020.

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

Vốn điều lệ của Công ty theo đăng ký là 380.540.770 đồng, vốn điều lệ thực góp đến ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 380.540.770.000 đồng; tương đương 38.054.077 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Lĩnh vực kinh doanh

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

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

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

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho kỳ kế toán Quý IV năm 2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

MẪU SỐ B 09-DN

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

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

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

Công ty có các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 30/09/2020 bao gồm:

Tên công ty	Trụ sở chính	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền 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

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho kỳ kế toán Quý IV năm 2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

MÃ SỐ B 09-DN

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

Công ty có các công ty liên kết, cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát quan trọng được phản ánh trong báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu tại thời điểm 31/12/2020 bao gồm:

Tên công ty	Trụ sở chính	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền 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

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

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

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

3 . CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

4 . TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Ước tính kế toán

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

Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

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

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

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho kỳ kế toán Quý IV năm 2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

MÃ SỐ B 09-DN

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

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

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

Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại trên báo cáo tài chính hợp nhất là phần phụ trội giữa mức giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con, công ty liên kết, hoặc đơn vị góp vốn liên doanh tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Lợi thế thương mại được coi là một loại tài sản vô hình, được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế thương mại đó là XX năm (theo VAS11- Hợp nhất kinh doanh, thời gian hữu dụng ước tính tối đa không quá 10 năm).

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

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

Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

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

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

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

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

Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho kỳ kế toán Quý IV năm 2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

MÃ SỐ B 09-DN

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

Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

Nợ phải thu

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

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

Hàng tồn kho

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

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

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

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

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

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

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho kỳ kế toán Quý IV năm 2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

MÃU SỐ B 09-DN

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

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

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

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

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

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

Chi phí trả trước

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

Các khoản nợ phải trả

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

Vay và nợ phải trả thuê tài chính

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

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

Chi phí đi vay

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

Chi phí phải trả

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

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

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho kỳ kế toán Quý IV năm 2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

MÃ SỐ B 09-DN

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

Vốn chủ sở hữu

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

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

Doanh thu

Doanh thu bán hàng

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

Doanh thu hợp đồng xây dựng

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho kỳ kế toán Quý IV năm 2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

MÃ SỐ B 09-DN

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

Giá vốn hàng bán

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

Chi phí tài chính

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

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

Thuế

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

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

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

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

Các bên liên quan

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

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

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

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Tiền mặt	9.108.220.844	4.690.785.221
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	16.929.497.587	28.341.181.813
	<u>26.037.718.431</u>	<u>33.031.967.034</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THĂNG LONGThôn Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng,
Thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính hợp nhất**
Cho kỳ kế toán Quý IV năm 2020**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT****MẪU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***6 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH****a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư ngắn hạn	6.490.000.000	6.490.000.000	11.384.000.000	11.384.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn	6.490.000.000	6.490.000.000	11.384.000.000	11.384.000.000
	6.490.000.000	6.490.000.000	11.384.000.000	11.384.000.000

b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2020			01/01/2020		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	68.935.834.835	8.935.834.835	-	8.984.005.623	8.984.005.623	-
Công ty CP Xây dựng và Thương mại Hưng Thịnh	8.935.834.835	8.935.834.835	-	8.984.005.623	8.984.005.623	-
Công ty Cổ phần Ván ép Đồng Hới	60.000.000.000	-	-	-	-	-
	68.935.834.835	8.935.834.835	-	8.984.005.623	8.984.005.623	-

Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty và công ty liên doanh, liên kết trong kỳ: xem chi tiết tại Thuyết minh số 22.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THĂNG LŨNGThôn Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng,
Thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính hợp nhất**
Cho kỳ kế toán Quý IV năm 2020**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT****MẪU SỐ B 09-DN**

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

7 . PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Công ty TNHH MTV ván ép Tây Hà Nội	20.984.387.900	-
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Miền Bắc	5.013.895.455	5.085.433.977
Công ty TNHH MTV XNK Gỗ Hà Nội	3.936.512.060	5.624.736.000
BQL DA đầu tư XD huyện Đông Anh-Hà Nội	3.080.539.800	-
Công ty TNHH Chế biến tre gỗ Chương Mỹ	3.376.980.197	2.556.624.200
Công ty TNHH Thuận Hà	-	8.769.200.000
Công ty TNHH Tiến Toàn Việt Nam	-	6.735.190.000
Các khoản phải thu khách hàng khác	22.563.856.581	46.018.712.056
	58.956.171.993	74.789.896.233
Phải thu khách hàng là các bên liên quan	199.373.500	401.825.000
<i>(Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 22.)</i>		

8 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Ứng trước tiền mua cổ phần cho Lâm Văn Đào	30.000.000.000	-	-	-
Ứng trước tiền mua cổ phần cho Lê Quang Hoàn	14.000.000.000	-	-	-
Ứng trước tiền mua cổ phần cho Nguyễn Thị Hoa	30.000.000.000	-	-	-
Hộ nông dân sản xuất gỗ ván bóc Nguyễn Thanh Sang	9.100.000.000	-	-	-
Hộ dân Nguyễn Cảnh Toàn	7.592.298.000	-	-	-
Hộ Vũ Thu Chang	6.600.000.000	-	-	-
Các hộ dân	6.000.000.000	-	-	-
Công ty CP Xây dựng Vận tải và Thương mại Công Huy	5.014.095.901	-	5.240.241.301	-
Công ty TNHH MTV Ván ép Tây Hà Nội	1.992.995.600	-	-	-
Trả trước khác	32.958.944.760	-	11.289.038.677	-
	143.258.334.261	-	16.529.279.978	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THĂNG LONGThôn Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng,
Thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính hợp nhất**
Cho kỳ kế toán Quý IV năm 2020**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT****MÃU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***9 . PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC**

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Phải thu về bảo hiểm xã hội	278.956	-	33.997.042	-
Tạm ứng	31.000.000.000	-	6.500.000.000	-
Ký cược, ký quỹ	1.827.031.000	-	1.827.031.000	-
	32.827.309.956	-	8.361.028.042	-

10 . HÀNG TỒN KHO

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên liệu, vật liệu	28.463.454.633	-	28.181.820.131	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	31.604.320.929	-	36.537.690.977	-
Thành phẩm	20.683.638.761	-	28.473.632.612	-
Hàng hoá	40.544.928.213	-	38.426.415.366	-
	121.296.342.536	-	131.619.559.086	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THĂNG LONGThôn Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng,
Thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính hợp nhất**
Cho kỳ kế toán Quý IV năm 2020**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT****MẪU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***11 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá				
Tại ngày 01/01/2020	38.947.881.286	67.030.520.351	6.989.503.745	112.967.905.382
Mua sắm	-	2.270.000.000	1.421.968.182	3.691.968.182
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	91.000.000	17.337.800.000	-	17.428.800.000
Tại ngày 31/12/2020	39.038.881.286	86.638.320.351	8.411.471.927	134.088.673.564
Giá trị hao mòn lũy kế				
Tại ngày 01/01/2020	8.306.419.244	18.378.859.643	4.028.558.172	30.713.837.059
Trích khấu hao	1.949.089.693	7.509.435.410	860.500.640	10.319.025.743
Tại ngày 31/12/2020	10.255.508.937	25.888.295.053	4.889.058.812	41.032.862.802
Giá trị còn lại				
Tại ngày 01/01/2020	30.641.462.042	48.651.660.708	2.960.945.573	82.254.068.323
Tại ngày 31/12/2020	28.783.372.349	60.750.025.298	3.522.413.115	93.055.810.762

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THĂNG LÔNGThôn Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng,
Thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính hợp nhất**
Cho kỳ kế toán Quý IV năm 2020**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT****MẪU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***12 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả VND
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Khải Hưng	2.633.555.404	2.633.555.404	4.632.562.000	4.632.562.000
Công ty CP Vận tải và Xây dựng Nam Hùng	3.423.850.000	3.423.850.000	206.350.000	206.350.000
Công ty TNHH Thuận Hà	3.036.845.672	3.036.845.672	3.742.405.271	3.742.405.271
Công ty TNHH Xây dựng TM và DV Bình An Việt Nam	2.750.000.000	2.750.000.000	-	-
Công ty Cổ phần VCTT	2.292.600.150	2.292.600.150	-	-
Công ty TNHH MTV Xuất nhập khẩu VietWood	715.163.648	715.163.648	7.901.447.351	7.901.447.351
Công ty TNHH Thương mại và Xuất nhập khẩu TL Trung Việt	-	-	12.231.750.000	12.231.750.000
Công ty TNHH Thuận Hà	-	-	5.629.660.946	5.629.660.946
Công ty TNHH MTV xuất nhập khẩu gỗ Hà Nội	534.690.000	534.690.000	6.822.585.000	6.822.585.000
Công ty CP Bê tông Cường Thịnh	1.613.534.500	1.613.534.500	2.681.742.135	2.681.742.135
Các khoản phải trả khác	24.183.840.893	24.183.840.893	34.697.984.859	34.697.984.859
	41.184.080.267	41.184.080.267	78.546.487.562	78.546.487.562

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THĂNG LONGThôn Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng,
Thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính hợp nhất**
Cho kỳ kế toán Quý IV năm 2020**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT****MẪU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***13 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	Số phải thu đầu kỳ	Số phải nộp đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số phải thu cuối kỳ	Số phải nộp cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế Giá trị gia tăng	839.722.551	658.678.614	(114.753.937)	1.594.853.644	2.392.950.270	502.298.752
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	-	187.335.489	279.275.826	402.542.358	-	64.068.957
Các loại thuế khác	1.000.000	-	10.000.000	10.000.000	1.000.000	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	109.551.256	109.551.256	-	-
	840.722.551	846.014.103	284.073.145	2.116.947.258	2.393.950.270	566.367.709

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

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho kỳ kế toán Quý IV năm 2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

MÃ SỐ B 09-DN

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

14 . VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	01/01/2020		Trong kỳ		31/12/2020	
	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>	60.838.755.220	60.838.755.220	106.153.773.676	87.372.545.424	79.619.983.472	79.619.983.472
Ngân hàng NN & PT Nông Thôn	9.940.000.000	9.940.000.000	13.200.000.000	13.140.000.000	10.000.000.000	10.000.000.000
Ngân hàng TMCP Quân đội	50.898.755.220	50.898.755.220	92.953.773.676	74.232.545.424	69.619.983.472	69.619.983.472
<i>Vay và nợ dài hạn đến hạn trả</i>	4.526.769.324	4.526.769.324	-	4.526.769.324	-	-
Ngân hàng TMCP Quân đội	4.436.769.324	4.436.769.324	-	4.436.769.324	-	-
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	90.000.000	90.000.000	-	90.000.000	-	-
	65.365.524.544	126.204.279.764	106.153.773.676	91.899.314.748	79.619.983.472	79.619.983.472
b) Vay và nợ thuê tài chính dài hạn						
Ngân hàng TMCP Quân đội	29.137.365.000	29.137.365.000	10.000.000.000	3.008.355.056	36.129.009.944	36.129.009.944
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	90.000.000	90.000.000	-	90.000.000	-	-
Vay cá nhân	-	-	5.500.000.000	5.500.000.000	-	-
	29.227.365.000	29.227.365.000	15.500.000.000	8.598.355.056	36.129.009.944	36.129.009.944
Nợ đến hạn trả trong vòng 12 tháng	4.526.769.324	4.526.769.324	-	4.526.769.324	-	-
Khoản nợ đến hạn trả sau 12 tháng	24.700.595.676	24.700.595.676			36.129.009.944	36.129.009.944

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho kỳ kế toán Quý IV năm 2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

MẪU SỐ B 09-DN

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

15 . 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	Quý đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Quý IV năm 2019						
Tại ngày 01/01/2019	187.197.880.000	-	9.000.000	22.281.774.575	4.353.122.401	213.841.776.976
Lãi trong kỳ trước	-	-	-	13.446.021.340	106.310.198	13.552.331.538
Tại ngày 31/12/2019	187.197.880.000	-	9.000.000	35.727.795.915	4.459.432.599	227.394.108.514
Quý IV năm 2020						
Tại ngày 01/01/2020	187.197.880.000	-	9.000.000	35.727.795.915	4.459.432.599	227.394.108.514
Tăng vốn trong kỳ này	193.342.890.000	-	-	-	-	193.342.890.000
Lãi trong kỳ này	-	-	-	19.553.072.130	16.373.942	19.569.446.072
Tăng khác	-	-	-	184.919.279	-	184.919.279
Giảm khác	-	-	-	-	(301.163.972)	(301.163.972)
Tại ngày 31/12/2020	380.540.770.000	-	9.000.000	55.465.787.324	4.174.642.569	440.190.199.893

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THẮNG LÔNGThôn Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng,
Thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính hợp nhất**
Cho kỳ kế toán Quý IV năm 2020**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT****MẪU SỐ B 09-DN**

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

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Tỷ lệ (%)	31/12/2020 VND	Tỷ lệ (%)	01/01/2020 VND
Ông Nguyễn An Ngọc	20,25%	77.068.750.000	21,25%	39.782.500.000
Ông Nguyễn Art Quân	6,35%	24.180.000.000	7,90%	14.790.000.000
Các cổ đông khác	73,39%	279.292.020.000	70,85%	132.625.380.000
	100%	380.540.770.000	100%	187.197.880.000

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

	Quý IV năm 2020 VND	Quý IV năm 2019 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	380.540.770.000	187.197.880.000
- Vốn góp đầu kỳ	187.197.880.000	187.197.880.000
- Vốn góp tăng trong kỳ	193.342.890.000	-
- Vốn góp cuối kỳ	380.540.770.000	187.197.880.000

d) Cổ phiếu

	31/12/2020	01/01/2020
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	38.054.077	18.719.788
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	38.054.077	18.719.788
- Cổ phiếu phổ thông	38.054.077	18.719.788
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	38.054.077	18.719.788
- Cổ phiếu phổ thông	38.054.077	18.719.788
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND)	10.000	10.000

e) Các quỹ công ty

	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
Quỹ đầu tư phát triển	9.000.000	9.000.000
	9.000.000	9.000.000

16 . DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Quý IV năm 2020 VND	Quý IV năm 2019 VND	Lũy kế đến quý IV năm 2020 VND	Lũy kế đến quý IV năm 2019 VND
Doanh thu bán hàng hóa	86.024.053.351	96.438.619.741	378.932.409.432	337.809.328.652
	86.024.053.351	96.438.619.741	378.932.409.432	337.809.328.652

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THĂNG LŨNGThôn Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng,
Thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính hợp nhất**
Cho kỳ kế toán Quý IV năm 2020**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT****MẪU SỐ B 09-DN**

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

17 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Quý IV năm 2020	Quý IV năm 2019	Lũy kế đến quý IV năm 2020	Lũy kế đến quý IV năm 2019
	VND	VND	VND	VND
Giá vốn của hàng hóa đã bán	79.261.065.927	87.712.623.333	345.797.359.006	314.380.729.696
	79.261.065.927	87.712.623.333	345.797.359.006	314.380.729.696

18 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Lũy kế đến quý IV năm 2020	Lũy kế đến quý IV năm 2019
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	808.477.138	47.428.743
Doanh thu hoạt động tài chính	153.333.334	-
	961.810.472	47.428.743

19 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Lũy kế đến quý IV năm 2020	Lũy kế đến quý IV năm 2019
	VND	VND
Lãi tiền vay	8.101.618.573	4.728.617.085
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	61.063.630	-
	8.162.682.203	4.728.617.085

20 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

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

	Giá trị sổ kế toán			
	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	26.037.718.431	-	33.031.967.034	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	91.783.481.949	-	83.150.924.275	-
Đầu tư ngắn hạn	6.490.000.000	-	11.384.000.000	-
	124.311.200.380	-	127.566.891.309	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THĂNG LŨNGThôn Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng,
Thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính hợp nhất**
Cho kỳ kế toán Quý IV năm 2020**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT****MẪU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo*

	Giá trị số kế toán	
	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Nợ phải trả tài chính		
Vay và nợ	115.178.988.416	90.066.120.220
Phải trả người bán, phải trả khác	41.383.858.525	81.335.467.549
	156.562.846.941	171.401.587.769

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

Quản lý rủi ro tài chính

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

Rủi ro thị trường

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

Rủi ro về giá:

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THĂNG LÔNGThôn Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng,
Thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính hợp nhất**
Cho kỳ kế toán Quý IV năm 2020**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT****MẪU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo*

Rủi ro 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	Cộng VND
Tại ngày 31/12/2020				
Tiền và các khoản tương đương tiền	26.037.718.431	-	-	26.037.718.431
Phải thu khách hàng, phải thu khác	91.783.481.949	-	-	91.783.481.949
Đầu tư ngắn hạn	6.490.000.000	-	-	6.490.000.000
	124.311.200.380	-	-	124.311.200.380
Tại ngày 01/01/2020				
Tiền và các khoản tương đương tiền	33.031.967.034	-	-	33.031.967.034
Phải thu khách hàng, phải thu khác	83.150.924.275	-	-	83.150.924.275
Đầu tư ngắn hạn	11.384.000.000	-	-	11.384.000.000
	127.566.891.309	-	-	127.566.891.309

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:

	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
Tại ngày 31/12/2020				
Vay và nợ	79.619.983.472	35.559.004.944	-	115.178.988.416
Phải trả người bán, phải trả khác	41.383.858.525	-	-	41.383.858.525
	121.003.841.997	35.559.004.944	-	156.562.846.941
Tại ngày 01/01/2020				
Vay và nợ	65.365.524.544	24.700.595.676	-	90.066.120.220
Phải trả người bán, phải trả khác	78.621.467.549	2.714.000.000	-	81.335.467.549
	143.986.992.093	27.414.595.676	-	171.401.587.769

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.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THĂNG LÔNGThôn Trung, Xã Liên Trung, Huyện Đan Phượng,
Thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính hợp nhất**
Cho kỳ kế toán Quý IV năm 2020**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT****MẪU SỐ B 09-DN**

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

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

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

22 . NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Trong kỳ, Công ty có các giao dịch phát sinh và số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán 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 22.)

Giao dịch phát sinh trong kỳ:

	Mối quan hệ	Quý IV	Quý IV
		năm 2020	năm 2019
		VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ			
Công ty CP Xây dựng và Thương mại Hưng Thịnh	Công ty liên kết	10.000.000	735.500.000

Số dư tại ngày kết thúc kỳ:

	Mối quan hệ	31/12/2020	01/01/2020
		VND	VND
Phải thu khách hàng			
Công ty CP Xây dựng và Thương mại Hưng Thịnh	Công ty liên kết	199.373.500	401.825.000
Trả trước cho người bán			
Công ty CP Xây dựng và Thương mại Hưng Thịnh	Công ty liên kết	-	1.324.212.748
Phải trả người bán			
Công ty CP Xây dựng và Thương mại Hưng Thịnh	Công ty liên kết	-	434.500.000

23 . SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Bảng cân đối kế toán tại ngày ngày 31 tháng 12 năm 2019, Báo cáo kết quả kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ lũy kế đến quý 4 năm 2019 và các thuyết minh tương ứng là số liệu đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam (AVA). Số liệu trên Báo cáo kết quả kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các thuyết minh tương ứng cho kỳ kế toán Quý IV năm 2019 và Quý IV năm 2020 do Công ty lập.

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

Hà Nội, ngày 29 tháng 01 năm 2021