

SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH CẤP ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT CHỨNG KHOÁN CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC NIÊM YẾT CHỨNG KHOÁN ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CHỨNG KHOÁN. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP.

----o0o----

BẢN CÁO BẠCH

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

(Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0500383583 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 27 tháng 05 năm 2009, thay đổi lần thứ 05 ngày 23 tháng 02 năm 2017)

NIÊM YẾT CỔ PHIẾU TRÊN SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

(Quyết định đăng ký niêm yết số: .../QĐ-SGDHCM do..... cấp ngày . . . tháng. . . năm 2017)

BẢN CÁO BẠCH NÀY VÀ TÀI LIỆU BỔ SUNG SẼ ĐƯỢC CUNG CẤP TẠI

1. TỔ CHỨC NIÊM YẾT

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

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

Điện thoại: 024.3363.1063

Fax:024.3373.3333

Website:thanglongdeco.com

Email:thanglongdeco.jsc@gmail.com

2. TỔ CHỨC TƯ VẤN

CÔNG TY TNHH CHỨNG KHOÁN NGÂN HÀNG TMCP NGOẠI THƯƠNG VIỆT NAM – CHI NHÁNH HỒ CHÍ MINH

Địa chỉ: Lầu 1, tòa nhà Green Star, số 70 Phạm Ngọc Thạch, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh

Điện thoại: (84-28)-3820 8116

Fax: (84-28)-3820 8117

Website:https://www.vCBS.com.vn/

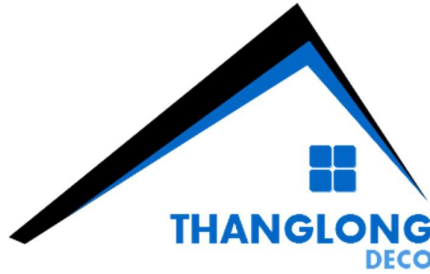
PHỤ TRÁCH CÔNG BỐ THÔNG TIN

Họ và tên : Phạm Văn Tuyền

Chức vụ : Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng giám đốc

Số điện thoại : 024.3363.1063

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THĂNG LONG
(Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0500383583 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 27 tháng 05 năm 2009, thay đổi lần thứ 05 ngày 23 tháng 02 năm 2017)



NIÊM YẾT CỔ PHIẾU TRÊN

SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Tên cổ phiếu: Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long.

Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông.

Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu.

Tổng khối lượng niêm yết: 18.000.000 cổ phiếu.

Tổng giá trị niêm yết theo mệnh giá: 180.000.000.000 đồng.

TỔ CHỨC KIỂM TOÁN

Báo cáo tài chính năm 2015, 2016:

CÔNG TY TNHH HĂNG KIỂM TOÁN AASC

Địa chỉ: Số 01, đường Lê Phụng Hiểu, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội

Điện thoại: 024.3824.1990

Fax: 024.3825.3937

Website: <http://www.aasc.com.vn/>

TỔ CHỨC TƯ VẤN

**CÔNG TY TNHH CHỨNG KHOÁN NGÂN HÀNG TMCP NGOẠI THƯƠNG VIỆT NAM –
CHI NHÁNH HỒ CHÍ MINH**

Địa chỉ: Lầu 1, tòa nhà Green Star, số 70 Phạm Ngọc Thạch, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh

Điện thoại: (84-28)-3820 8116

Fax: (84-28)-3820 8117

Website: <https://www.vcbs.com.vn/>

MỤC LỤC

PHẦN I: CÁC NHÂN TỐ RỦI RO.....	5
1. Rủi ro về kinh tế.....	5
2. Rủi ro về luật pháp.....	8
3. Rủi ro đặc thù.....	8
4. Rủi ro tăng vốn nhanh.....	10
5. Rủi ro biến động giá trên thị trường chứng khoán.....	10
6. Rủi ro khác.....	10
PHẦN II: NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH.....	11
1. Tổ chức niêm yết.....	11
2. Tổ chức tư vấn.....	11
PHẦN III: CÁC KHÁI NIỆM.....	12
PHẦN IV: TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC NIÊM YẾT.....	13
1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển.....	13
2. Cơ cấu tổ chức công ty.....	20
3. Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty.....	22
4. Danh sách cổ đông sáng lập, cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty và cơ cấu cổ đông của Công ty tính đến ngày 15/09/2017.....	29
5. Danh sách những công ty mẹ và công ty con của công ty đại chúng, những công ty mà công ty đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với công ty đại chúng.....	31
6. Hoạt động kinh doanh.....	32
7. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh.....	62
8. Vị thế của công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành.....	65
9. Chính sách đối với người lao động.....	68
10. Chính sách cổ tức.....	70
11. Tình hình tài chính.....	70
12. Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng.....	78
13. Tài sản.....	91
14. Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức năm tiếp theo.....	94
15. Đánh giá của Tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức.....	97
16. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức đăng ký niêm yết:.....	97

17. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả chứng khoán niêm yết.....	97
PHẦN V.CHỨNG KHOÁN NIÊM YẾT	98
1. Loại chứng khoán: Cổ phiếu phổ thông	98
2. Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu.	98
3. Mã chứng khoán TLD	98
4. Tổng số cổ phiếu đăng ký niêm yết: 18.000.000 cổ phiếu.....	98
5. Tổng giá trị chứng khoán đăng ký niêm yết theo mệnh giá: 180.000.000.000 đồng.....	98
6. Số lượng cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của pháp luật hoặc của tổ chức phát hành.....	98
7. Giá trị sổ sách	99
8. Phương pháp tính giá	99
9. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài	102
10. Các loại thuế có liên quan	103
PHẦN VI. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI VIỆC NIÊM YẾT	103
1. TỔ CHỨC TƯ VẤN.....	103
2. TỔ CHỨC KIỂM TOÁN	103
PHẦN VII. PHỤ LỤC	103

PHẦN I: CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

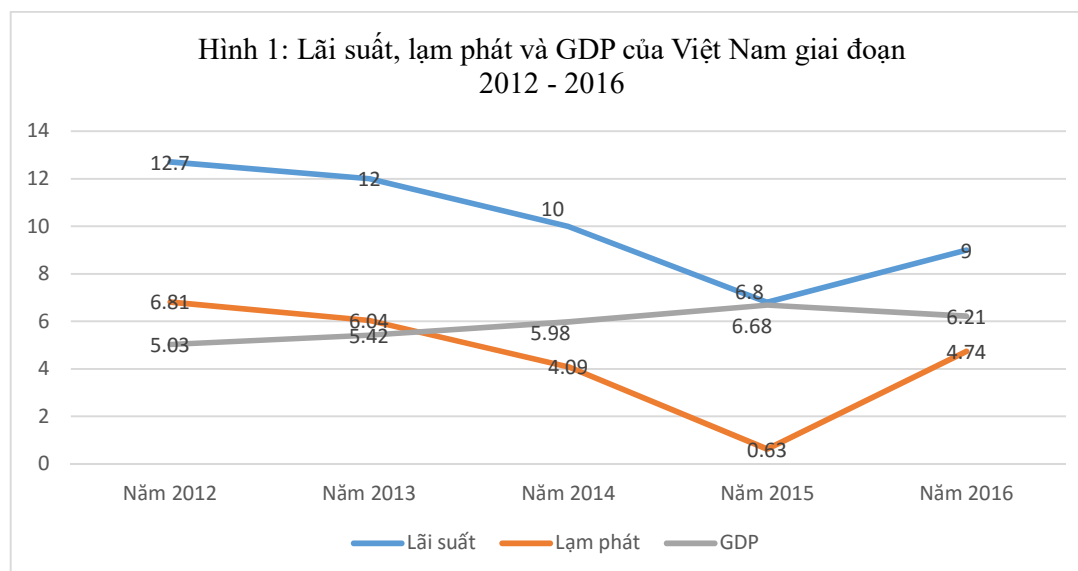
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long được thành lập từ ngày 27/05/2009, tiền thân là Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Ngọc Hà có Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0302000049 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hà Tây cấp ngày 21/09/2000 là doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực xây dựng và sản xuất gỗ ván ép nên Công ty sẽ chịu ảnh hưởng bởi một số rủi ro sau đây:

1. Rủi ro về kinh tế

Việt Nam đã bước vào năm 2017 với tâm thế tiếp tục nỗ lực đổi mới và hành động thiết thực để bứt phá. Mặc dù nhiều cơ hội, nhưng giới chuyên gia cũng cảnh báo không ít thách thức từ thế giới có thể tác động tiêu cực đến kinh tế Việt Nam. Các yếu tố vĩ mô như tốc độ tăng trưởng kinh tế, chỉ số lạm phát, lãi suất... có thể tác động trực tiếp đến tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

❖ Về tăng trưởng kinh tế

Nền kinh tế Việt Nam sau 10 năm gia nhập WTO mặc dù bị ảnh hưởng do tác động của cuộc khủng hoảng tài chính toàn cầu nhưng vẫn duy trì được chuỗi tăng trưởng kinh tế, tốc độ tăng trưởng bình quân trong 10 năm là 6,29%. Trong 9 tháng đầu năm 2017, tốc độ tăng trưởng kinh tế ước tính tăng 6,41% so với cùng kỳ năm 2016 (quý I tăng 5,15%; quý II tăng 6,28%; quý III (ước tính) tăng 7,46%). Theo Ngân hàng Phát triển Châu Á (ADB) dự báo thì cả năm 2017 Việt Nam sẽ tiếp tục duy trì tốc độ tăng trưởng là 6,3%. Tốc độ tăng trưởng cao và ổn định mang lại tác động tốt tới hầu hết các ngành trong nền kinh tế.



Hoạt động trong lĩnh vực xây dựng và sản xuất sản phẩm phục vụ ngành xây dựng, Công ty cũng phải chịu các rủi ro khi có biến động về kinh tế khi nền kinh tế rơi vào giai đoạn suy thoái gây khó khăn trong khâu tiêu thụ, ảnh hưởng tới giá tác động trực tiếp tới lợi nhuận của Công ty. Chính vì vậy, triển vọng về nền kinh tế tiếp tục tăng trưởng ổn định trong năm 2017 cùng với các chính sách linh hoạt của Chính phủ sẽ ảnh hưởng tích cực tới hoạt động của Công ty.

❖ Về lạm phát

Chỉ số lạm phát 9 tháng đầu năm 2017 là 3,79% cho thấy các chính sách về kinh tế vĩ mô Chính phủ đã đạt được hiệu quả tốt góp phần hoàn thành mục tiêu đề ra làm lạm phát của năm 2017 duy trì ở mức 4%. Với chỉ số lạm phát 4,74% vào cuối năm 2016, Chính phủ đã hoàn thành mục tiêu kiểm soát lạm phát dưới 5% đây là kết quả đáng mừng trong bối cảnh nền kinh tế liên tiếp trải qua nhiều đợt “rung, lắc” dữ dội như sự kiện nước Anh rời khỏi liên minh châu Âu (Brexit), chứng khoán Trung Quốc sụt giảm mạnh, FED tăng lãi suất... Nhìn chung, những năm trở lại đây mức lạm phát đã được kiểm chế và duy trì ở mức ổn định kéo giảm từ mức 23% vào tháng 8/2011 xuống còn 6,81% năm 2012, 6,04% năm 2013, 1,84% năm 2014 và 0,6% năm 2015.

Kiểm soát lạm phát đã góp phần quan trọng vào việc ổn định kinh tế vĩ mô, tạo đà cho tăng trưởng kinh tế, tạo ra dư địa quan trọng để cải thiện môi trường kinh doanh, kích cầu tiêu dùng trong nước hỗ trợ đáng kể cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

❖ Về lãi suất

Theo số liệu của Tổng cục Thống kê từ ngày 10/7/2017, Ngân hàng Nhà nước đã giảm lãi suất điều hành thêm 0,25% và thực hiện các giải pháp hỗ trợ giảm lãi suất cho vay theo chỉ đạo của Chính phủ.

Các tổ chức tín dụng tích cực thực hiện các chính sách và chỉ đạo của Ngân hàng Nhà nước về giảm lãi suất, lãi suất cho vay ngắn hạn đối với các lĩnh vực ưu tiên được các ngân hàng giảm 0,5%/năm; đối với các khách hàng vay vốn phục vụ sản xuất kinh doanh được giảm 0,5%-1%/năm; đồng thời giảm lãi suất một số chương trình cho vay trung và dài hạn đối với lĩnh vực ưu tiên xuống còn 8%/năm; tích cực triển khai các chương trình cho vay với lãi suất ưu đãi cho các ngành thiết yếu trong phát triển kinh tế và an sinh xã hội; đối với nhóm khách hàng có tình hình tài chính minh bạch, lãi suất cho vay ngắn hạn từ 4%-5%/năm.

Trong năm 2016, mặt bằng lãi suất huy động tăng nhẹ so với năm 2015 khoảng vài chục điểm cơ bản tùy từng kỳ hạn từ ngắn đến trung và dài hạn, trong đó có hai đợt điều chỉnh tương đối rõ vào quý I và cuối quý IV của năm. Thống kê cho thấy, đến cuối năm 2016, lãi suất huy

động các kỳ hạn ngắn dưới 6 tháng phổ biến trong khoảng 4,3% - 5,5%/năm, từ 6 tháng đến dưới 12 tháng trong khoảng 5,3% - 7%/năm, từ 12 tháng trở lên trong khoảng 6,5% - 8%/năm.

Theo dự báo mặt bằng lãi suất các tháng cuối năm 2017 sẽ tương đối ổn định và chỉ biến động nhẹ quanh mức cuối năm 2016, mức tăng nếu có sẽ không quá 50 điểm cơ bản (0,5%) và trần lãi suất 5,5%/năm đối với các kỳ hạn ngắn dưới 6 tháng nhiều khả năng sẽ được đảm bảo.

Hiện nay hoạt động của Công ty chủ yếu dựa trên nguồn vốn tự có, tuy nhiên để mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh và tận dụng đòn bẩy tài chính trong những năm tới Công ty cũng sẽ huy động nguồn vốn từ vay ngân hàng, do đó biến động về lãi suất sẽ tác động lên hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong các năm tiếp theo.

❖ Về tỷ giá

Mặc dù có những biến động nhất định vào từng thời điểm nhưng nhìn chung 2016 được ghi nhận là một năm khá ổn định của tỷ giá và thị trường ngoại hối. Cụ thể, trong khoảng 9 tháng đầu năm, tỷ giá bán ra tại nhiều ngân hàng thương mại ít biến động và phổ biến vào khoảng 22.330 - 22.350 VND/USD. Bước sang quý 4, đặc biệt là từ tháng 11, với áp lực từ kết quả bầu cử Tổng thống Mỹ với phần thắng thuộc về ứng viên Donald Trump, FED tăng lãi suất trong tháng 12 và đi kèm lộ trình tăng lãi suất mạnh hơn trong năm 2017, dẫn tới giá USD tăng trên thị trường thế giới. Ngoài ra, yếu tố mùa vụ thanh toán, tỷ giá tại hệ thống ngân hàng thương mại liên tục tăng và đến cuối tháng 12 phổ biến ở mức 22.790 -22.800 VND/USD, tăng khoảng 1,1% so với cuối năm 2015. Trong năm 2017, nhìn nhận áp lực từ phía bên ngoài và thị trường thế giới sẽ tiếp tục là yếu tố lớn nhất gây sức ép lên tỷ giá và thị trường ngoại hối với tâm điểm là đồng USD mạnh lên đi cùng sự hồi phục của nền kinh tế Mỹ và lộ trình tăng lãi suất của FED. Cùng với đó là sức ép giảm giá mạnh của nhiều đồng tiền trong khu vực. Ở chiều ngược lại, nguồn cung ngoại tệ trong nước năm 2017 được kỳ vọng sẽ tiếp tục dồi dào và là yếu tố hỗ trợ cho tỷ giá USD/VND. Xét về yếu tố vĩ mô, Việt Nam được dự báo sẽ tiếp tục là điểm sáng thu hút vốn đầu tư nước ngoài. Hơn nữa, quá trình cổ phần hóa, thoái vốn tại doanh nghiệp nhà nước tiếp tục diễn ra sôi động, là cơ sở đen lại nguồn tu ngoại tệ lớn cho Việt Nam trong thời gian tới.

Diễn biến tỷ giá USD/VND trong quý III cũng như 9 tháng đầu năm 2017 cho thấy sự biến động trái chiều giữa tỷ giá trung tâm do Ngân hàng Nhà nước (NHNN) công bố và tỷ giá giao dịch thực tế tại các ngân hàng thương mại (NHTM). Tỷ giá trung tâm đã liên tục được NHNN điều chỉnh, tuy mức độ tăng qua từng phiên không quá lớn. Tính chung trong 3 quý đầu năm, tỷ giá trung tâm tăng 1,4% so với thời điểm cuối năm 2016. Trong khi đó, tỷ giá bình quân liên ngân hàng lại gần như không có thay đổi so với thời điểm đầu năm. Với diễn biến khá bình ổn

của tỷ giá trong 9 tháng đầu năm và sự cải thiện của quỹ dự trữ ngoại hối, khả năng tỷ giá sẽ tiếp tục ổn định trong quý IV/2017.

Trong 9 tháng đầu năm 2017, hoạt động kinh doanh của Công ty mới tập trung chủ yếu là các khách hàng trong nước, tuy nhiên để mở rộng khách hàng cũng như tối đa hóa lợi nhuận, Công ty đã phân tích, dự báo và đưa ra các chiến lược để hướng tới các đối tác nước ngoài.

2. Rủi ro về luật pháp

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long hoạt động theo mô hình công ty cổ phần, mọi hoạt động của Công ty được điều chỉnh bởi hệ thống các văn bản quy phạm pháp luật bao gồm: Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, các văn bản pháp luật và các thông tư hướng dẫn liên quan.

Trong quá trình phát triển và hội nhập với kinh tế thế giới, mọi sự thay đổi về chính sách quản lý cũng như sự thay đổi về các văn bản quy phạm pháp luật điều chỉnh hoạt động của các doanh nghiệp nói chung cũng như của các doanh nghiệp trong ngành luôn có thể xảy ra, ảnh hưởng đến hoạt động của Công ty. Để hạn chế những ảnh hưởng này cũng như nhanh chóng tiếp cận được các văn bản luật có liên quan Công ty thường xuyên có những buổi học tập trao đổi giữa các lãnh đạo và cán bộ chủ chốt.

3. Rủi ro đặc thù

Trong quá trình hoạt động, ngoài những rủi ro trên, hoạt động của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long còn phải đối mặt với các rủi ro đặc thù như rủi ro về vùng nguyên liệu, rủi ro về thị trường, rủi ro về cạnh tranh, rủi ro về nợ đọng trong lĩnh vực xây dựng...

❖ Rủi ro về nguyên liệu

Trong lĩnh vực xây dựng, nguyên liệu đầu vào của các vật liệu xây dựng như xi măng, sắt, thép... ảnh hưởng khá lớn tới chất lượng cũng như tiến độ của các công trình. Cùng với sự tăng tốc của thị trường xây dựng, giá các nguyên liệu cũng tăng mạnh do đó để đảm bảo ổn định hoạt động thi công và thời gian của dự án, Thăng Long Deco luôn phải có những dự báo và phương án dự phòng cho việc biến động giá, có sự chuẩn bị tốt nhất trước các thay đổi của thị trường.

Trong lĩnh vực sản xuất ván ép, gỗ nguyên liệu và keo là 2 thành phần chính cấu tạo nên sản phẩm ván ép. Hiện nay, hiệu quả của việc trồng gỗ nguyên liệu như keo, bạch đàn, cao su... đối với người nông dân là khá tốt điều này mang lại nguồn nguyên liệu ổn định cho Công ty. Tuy nhiên, do đây là nguyên liệu chính ảnh hưởng trực tiếp tới quá trình sản xuất ván ép nên Công ty luôn phải chủ động và dự báo trước các thay đổi liên quan tới nguyên liệu sản xuất cùng với đó

việc thu mua với mức giá hợp lý cũng như đảm bảo quyền lợi của nhà cung cấp cũng giúp cho Thăng Long Deco ổn định được nguồn cung nguyên liệu.

❖ **Rủi ro về thị trường**

Hai sản phẩm mang lại doanh thu và lợi nhuận chủ yếu cho Công ty là xây dựng và sản xuất ván ép, chính vì vậy rủi ro về thị trường về hai sản phẩm này ảnh hưởng lớn tới hoạt động của Công ty. Thị trường xây dựng những năm trở lại đây đang bước vào thời kỳ sôi động, tuy nhiên để có được các dự án lớn với gói thầu tốt đòi hỏi Công ty phải nghiên cứu, đánh giá mức độ của từng dự án, đồng thời nâng cao năng lực thi công của Thăng Long Deco. Về sản phẩm ván ép, hiện nay vẫn được coi là không đủ cầu tuy nhiên để đảm bảo thị trường tiêu thụ với giá tốt và ổn định vẫn đòi hỏi Công ty phải có chiến lược đa dạng hóa thị trường, đổi mới phương thức phân phối cũng như nâng cao chất lượng sản phẩm.

❖ **Rủi ro cạnh tranh**

Tuy thị trường xây dựng và sản xuất ván ép còn khá rộng mở nhưng Công ty cũng phải đối mặt với sự cạnh tranh với các doanh nghiệp cùng ngành để có thị trường tiêu thụ tốt. Cùng với đó việc đảm bảo về chất lượng cũng như trách nhiệm đối với sản phẩm, công trình làm ra của Công ty được các đối tác đánh giá rất cao. Việc tạo dựng được các mối quan hệ thân thiết với khách hàng và nhà cung cấp đã giúp cho Công ty đã xây dựng các chính sách bán hàng với giá cả hợp lý, thích hợp với nhiều đối tượng khách hàng cùng với các dịch vụ sau bán hàng là một trong những lợi thế tăng khả năng cạnh tranh trên thị trường.

❖ **Rủi ro nợ đọng trong lĩnh vực xây dựng**

Nợ đọng trong lĩnh vực xây dựng tác động trực tiếp, ảnh hưởng xấu đến quá trình luân chuyển và sử dụng vốn của doanh nghiệp. Trong thực tế, nhiều doanh nghiệp bị phá sản, khôn đốn có nguyên nhân bị nợ đọng, nhất là nợ từ nguồn vốn đầu tư nhà nước. Không tiếp cận được nguồn vốn ngân hàng bởi dính nợ xấu, nợ quá hạn cho các kỳ kinh doanh tiếp theo, nhiều doanh nghiệp rơi vào tình trạng khôn đốn, khó khăn chùng chập khó khăn.

Xác định được các rủi ro này, trước khi ký kết các dự án xây dựng Thăng Long Deco luôn tìm hiểu, đánh giá kỹ năng lực tài chính của chủ đầu tư và xác định uy tín của chủ đầu tư, việc triển khai thanh quyết toán thường được thực hiện theo các hạng mục trong công trình cũng tránh được các rủi ro nợ đọng trong xây dựng.

4. Rủi ro tăng vốn nhanh

Trong năm 2017, Công ty thực hiện tăng vốn từ 95 tỷ đồng lên 180 tỷ đồng. Việc phát hành cổ phiếu, huy động thêm vốn, mở rộng quy mô sẽ tạo điều kiện phát triển cho doanh nghiệp, tuy nhiên cùng với đó là rủi ro về quản trị công ty cũng tăng lên khi quy mô tăng lên.

Đặc biệt, rủi ro sẽ càng cao nếu công ty phát hành cổ phiếu nhưng không chuẩn bị những phương án về nhân sự và tổ chức lại sản xuất kinh doanh để thích ứng với phần vốn huy động thêm.

5. Rủi ro biến động giá trên thị trường chứng khoán

Thị trường chứng khoán đầu năm 2017 ghi nhận những dấu hiệu tích cực từ phía nhà đầu tư và các doanh nghiệp, tuy nhiên việc biến động về giá cả trên thị trường còn phụ thuộc vào rất nhiều yếu tố như kết quả hoạt động kinh doanh, tình hình chung của nền kinh tế, khả năng phát triển ngành, cung cầu thị trường... Các nghiên cứu dự báo chỉ giúp cho Công ty chủ động hơn khi có những biến đổi, còn khá nhiều yếu tố khác quan khác nằm ngoài sự chủ động của doanh nghiệp.

Hiện nay, Chính phủ và các cơ quan quản lý đã có những chính sách cũng như định hướng hợp lý hướng tới một thị trường phát triển bền vững và minh bạch, trở thành kênh huy động vốn hiệu quả cho doanh nghiệp. Do đó, khi thị trường chung dần đi vào hoạt động một cách ổn định, Cổ phiếu Thăng Long Deco được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng Khoán Thành phố Hồ Chí Minh giúp Công ty quảng bá thương hiệu nhằm nâng cao hình ảnh, tăng tính thanh khoản cho cổ phiếu, tạo điều kiện cho các chủ sở hữu có thể chuyển nhượng vốn dễ dàng; tạo cơ hội tiếp cận với nhiều nguồn tài chính khác nhau trong nước và quốc tế, làm tăng nguồn vốn cho đầu tư phát triển; và chuẩn mực hóa quản trị Công ty, tăng tính minh bạch.





6. Rủi ro khác

Ngoài các rủi ro kể trên, một số rủi ro mang tính bất khả kháng tuy ít có khả năng xảy ra, nhưng nếu xảy ra cũng sẽ ảnh hưởng lớn đến tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty như thiên tai, địch họa, hỏa hoạn,..., nếu xảy ra sẽ gây thiệt hại cho tài sản, con người và tình hình hoạt động chung của Công ty. Để hạn chế thiệt hại từ các rủi ro này, Công ty thường xuyên tham gia mua bảo hiểm rủi ro cho các tài sản như nhà xưởng, phương tiện vận tải và bảo hiểm con người.

PHẦN II: NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

1. Tổ chức niêm yết


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

-  Ông Nguyễn An Ngọc Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị
-  Ông Nguyễn An Quân Chức vụ: Tổng Giám đốc
-  Bà Trần Thị Nga Chức vụ: Kế toán trưởng
-  Bà Lê Thị Huyền Thanh Chức vụ: Trưởng Ban kiểm soát

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản cáo bạch này là phù hợp với thực tế mà chúng tôi được biết, hoặc đã điều tra, thu thập một cách hợp lý.

2. Tổ chức tư vấn

CÔNG TY TNHH CHỨNG KHOÁN NH TMCP NGOẠI THƯƠNG VIỆT NAM – CHI NHÁNH HỒ CHÍ MINH

-  Ông: Tổng Minh Tuấn Chức vụ: Giám đốc

Bản cáo bạch này là một phần của hồ sơ đăng ký niêm yết do Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Hồ Chí Minh tham gia lập trên cơ sở Hợp đồng tư vấn niêm yết số 24/2017/VCBS-TVTC DN.HCM ký ngày 13 tháng 07 năm 2017 với Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long. Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trên Bản cáo bạch này đã được thực hiện một cách hợp lý và cân trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long cung cấp tại thời điểm tham gia lập bản cáo bạch.

PHẦN III: CÁC KHÁI NIỆM

Từ, cụm từ Ngữ nghĩa

Công ty/Thăng Long Deco:	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long
VCBS/ Tổ chức tư vấn	: Công ty TNHH chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Hồ Chí Minh
BCTC	: Báo cáo tài chính
HĐQT	: Hội đồng quản trị
BKS	: Ban Kiểm soát
CBCNV	: Cán bộ công nhân viên
CĐNB	: Cổ đông nội bộ
CP	: Cổ phần
CTCP	: Công ty cổ phần
Công ty TNHH	: Công ty trách nhiệm hữu hạn
DTT	: Doanh thu thuần
LN	: Lợi nhuận
CSH	: Chủ sở hữu
TTS	: Tổng tài sản
Điều lệ Công ty	: Điều lệ tổ chức và hoạt động Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long
CNĐKDN	: Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp
ĐHĐCĐ	: Đại hội đồng cổ đông
HĐKD	: Hoạt động kinh doanh
LNST	: Lợi nhuận sau thuế
GDP	: Tổng thu nhập quốc dân
TNDN	: Thu nhập doanh nghiệp
GTGT	: Giá trị gia tăng
TSCĐ	: Tài sản cố định
UBCKNN	: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
VSD	: Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam
VĐL	: Vốn điều lệ
NHNN	: Ngân hàng Nhà nước

PHẦN IV: TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC NIÊM YẾT

1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

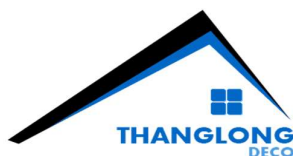
1.1. Giới thiệu về công ty

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

Tên tiếng Anh : THANG LONG URBAN DEVELOPMENT AND CONSTRUCTION INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

Tên viết tắt : THANG LONG DECO., JSC

Logo :



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

Điện thoại : 024.3363.1063

Fax : 024.3373.3333

Website : <http://thanglongdeco.com>

Email : thanglongdeco.jsc@gmail.com

Vốn điều lệ đăng ký : 180.000.000.000 đồng (Một trăm tám mươi tỷ đồng)

Vốn điều lệ thực góp : 180.000.000.000 đồng (Một trăm tám mươi tỷ đồng)

Giấy CNĐKDN số : 0500383583 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 27/05/2009, thay đổi lần thứ 05 ngày 23/02/2017, (Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long được chuyển đổi từ Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Hạ tầng Ngọc Hà “chuyển đổi từ Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Ngọc Hà có GCN ĐKKD số 0102038527 do Sở Kế hoạch Đầu tư TP Hà Nội cấp ngày 29/04/2009, do chuyển từ Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Ngọc Hà có GCN ĐKKD số 0302000049 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hà Tây cấp ngày 21/09/2000”).

Người đại diện theo pháp luật : Ông Nguyễn An Ngọc – Chủ tịch Hội đồng quản trị

Ngành nghề kinh doanh:

Căn cứ Giấy CNĐKDN 0055383583 do Sở Kế hoạch Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 27 tháng 05 năm 2009, đăng ký thay đổi lần thứ năm ngày 23 tháng 02 năm 2017, ngành nghề kinh doanh của Công ty bao gồm:

STT	Tên ngành	Mã ngành
1	Lắp đặt hệ thống điện	4321
2	Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan Chi tiết : trồng cây, chăm sóc và duy trì Công viên và vườn cho : 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 ở 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	8130
3	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.	4329
4	Xuất nhập khẩu các mặt hàng Công ty kinh doanh (trừ mặt hàng Nhà nước cấm) Khách sạn Hoạt động vui chơi giải trí chưa được phân vào đâu: Hoạt động của các khu giải trí, bãi biển; Hoạt động hội chợ và trưng bày các đồ giải trí mang tính chất giải trí tự nhiên Kinh doanh lẻ hàng Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác Hoàn thiện công trình xây dựng	<i>Ngành nghề chưa khớp mã với Hệ thống ngành kinh tế Việt Nam</i>

<p>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 khu đô thị;</p> <p>Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình</p> <p>Lập dự án đầu tư xây dựng công trình</p> <p>Bán lẻ hoa và cây cảnh</p> <p>Nhận và chăm sóc cây giống nông nghiệp</p> <p>Trồng hoa, cây cảnh</p> <p>Mua bán đồ thanh lý</p> <p>Mua bán điện nông thôn</p> <p>Dịch vụ bốc, dỡ hàng hóa;</p> <p>Dịch vụ vận tải hàng hóa đường thủy;</p> <p>Dịch vụ vận tải hàng hóa đường bộ bằng ô tô;</p> <p>Dịch vụ trang trí nội ngoại thất;</p> <p>Nhập khẩu gỗ chế biến nông sản, lâm sản (Trừ các loại Nhà nước cấm);</p> <p>Mua bán xăng dầu, gas, bếp gas;</p> <p>Sản xuất gia công cơ khí (cửa nhôm kính, đồ Inox);</p> <p>Khai thác, mua bán, đá, cát sỏi;</p> <p>Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;</p> <p>Mua bán vật liệu xây dựng;</p> <p>Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao;</p> <p>Sản xuất vật liệu xây dựng;</p> <p>Dịch vụ phá dỡ công trình;</p> <p>Xây dựng đường dây và trạm biến áp đến 35KV;</p> <p>Xây dựng, tu bổ, tôn tạo các di tích lịch sử, văn hóa, hệ thống cấp thoát nước;</p> <p>Xây dựng cơ sở hạ tầng;</p> <p>Xây dựng công trình dân dụng, giao thông, thủy lợi, san lấp mặt bằng;</p> <p>Kinh doanh bất động sản</p>	
--	--

1.2. Quá trình hình thành và phát triển

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long tiền thân là Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Ngọc Hà thành lập tháng 09 năm 2000 với vốn điều lệ là 11 tỷ

đồng ngành nghề chính là sản xuất, chế biến và kinh doanh các sản phẩm đồ gỗ xây dựng, trang trí nội ngoại thất, xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, đầu tư xây dựng hạ tầng các cụm công nghiệp làng nghề. Ngày 09/12/2010 Công ty chính thức được đổi tên thành Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long.

Trong những năm gần đây cùng với sự đổi mới, phát triển không ngừng của đất nước, quá trình đô thị hóa ngày càng diễn ra mạnh mẽ, cùng sự ấm lên của thị trường bất động sản Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long đã có những bước phát triển vượt bậc không ngừng. Đến nay Công ty với hơn 200 cán bộ công nhân viên đã xây dựng rất nhiều công trình lớn tại các quận huyện của thành phố Hà Nội và các tỉnh lân cận. Chất lượng của những công trình mang lại uy tín và những đối tác lớn cho Công ty điều đó được khẳng định qua sự phát triển của quy mô, tính chất phức tạp của các dự án thi công của Công ty.

Những năm trở lại đây, nắm bắt được nhu cầu của thị trường Công ty đã không ngừng đầu tư, mua sắm các trang thiết bị, dây chuyền sản xuất các loại ván ép phủ keo đồ, ván ép phủ phim chất lượng cao đáp ứng nhu cầu cho các công trình xây dựng trong và ngoài nước. Chúng tôi luôn tự tin mang lại cho khách hàng các chủng loại ván ép gỗ phủ phim, ván ép tre phủ phim, ván ép phủ keo đồ tốt nhất với nhãn hiệu độc quyền do Công ty chúng tôi sản xuất trực tiếp từ những cán bộ công nhân viên kỹ thuật dày dặn kinh nghiệm trong nhiều năm qua. Toàn công ty có 05 nhà máy với tổng diện tích trên 17.000m² trong đó Công ty mẹ có 2 nhà máy và 2 Công ty con sở hữu 3 nhà máy, Công ty luôn chủ động đáp ứng nhanh, kịp tiến độ cho khách hàng vì luôn chủ động nguồn hàng dự trữ có sẵn trong kho. Sản phẩm của Công ty đã cung cấp cho rất nhiều công trình lớn trong nhờ sự tin tưởng của nhiều bạn hàng lâu năm cùng với uy tín của nhà sản xuất, chất lượng tốt và giá thành hợp lý cho các bạn hàng. Công ty luôn quán triệt một cách sâu sắc rằng chỉ có thể phát triển lớn mạnh và hoàn thành sứ mệnh của mình bằng cách đáp ứng tốt nhất các yêu cầu của khách hàng với độ chuyên nghiệp cao dựa trên việc liên tục duy trì nâng cao chất lượng sản phẩm và dịch vụ sau bán hàng

Để đảm bảo nhu cầu hoạt động sản xuất kinh doanh, tính đến thời điểm tháng 1/2017 tổng vốn điều lệ của Công ty đã đạt 180 tỷ đồng.

1.3. Quá trình tăng vốn

Bảng 1: Bảng tóm tắt quá trình tăng vốn của Công ty

STT	Thời gian	Vốn thực góp trước khi tăng (VNĐ)	Vốn thực góp sau khi tăng (VNĐ)	Hình thức phát hành
1	Tháng 06/2009	11.000.000.000	40.000.000.000	Phát hành cho cổ đông hiện hữu
2	Tháng 07/2010	40.000.000.000	95.000.000.000	Phát hành cho cổ đông hiện hữu
3	Tháng 01/2017	95.000.000.000	180.000.000.000	Phát hành cho cổ đông hiện hữu

➤ **Lần 1: Phát hành tăng vốn từ 11.000.000.000 đồng lên 40.000.000.000 đồng**

▪ **Cơ sở pháp lý:**

- Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 02/2009/NQ-ĐHĐCĐ ngày 15/06/2009 thông qua phương án phát hành cổ phần chào bán cho cổ đông hiện hữu.
- Nghị quyết Hội đồng quản trị số 02/2009/NQ – HĐQT ngày 15/06/2009 về việc triển khai chào bán cho cổ đông hiện hữu;
- Nghị quyết Hội đồng quản trị số 03/2009/NQ – HĐQT ngày 26/06/2009 về việc đăng ký mua và chuyển nhượng quyền mua của các cổ đông;
- Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 03/2009/NQ-ĐHĐCĐ ngày 16/07/2009 thông qua kết quả phát hành cổ phần chào bán cho cổ đông hiện hữu.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103037857 đăng ký thay đổi lần thứ 1 ngày 30/07/2009.

▪ **Thông tin đợt phát hành:**

- Vốn thực góp trước khi phát hành: 11.000.000.000 đồng.
- Vốn thực góp sau khi phát hành: 40.000.000.000 đồng
- Hình thức phát hành: Phát hành cổ phần chào bán cho cổ đông hiện hữu.
- Đối tượng phát hành: Cổ đông hiện hữu.
- Tỷ lệ phát hành: 11:29 (Tại thời điểm chốt danh sách thực hiện quyền, cổ đông sở hữu 11 cổ phần cũ sẽ được mua 29 cổ phần mới Công ty phát hành thêm)
- Số lượng cổ phần phát hành: 2.900.000 cổ phần.
- Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng/cổ phần.

- Giá phát hành: 10.000 đồng/cổ phần
- Tổng giá trị phát hành: 29.000.000.000 đồng
- Tổng số người tham gia đợt phát hành: 5 cổ đông.
- Hình thức góp vốn: Góp vốn bằng tiền.
- Phương án sử dụng vốn: Tiền thu được từ đợt phát hành sẽ được sử dụng để bổ sung vốn lưu động

➤ **Lần 2: Phát hành tăng vốn từ 40.000.000.000 đồng lên 95.000.000.000 đồng**

▪ ***Cơ sở pháp lý:***

- Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 02/2010/NQ-ĐHĐCĐ ngày 01/07/2010 thông qua phương án phát hành cổ phần chào bán cho cổ đông hiện hữu.
- Nghị quyết Hội đồng quản trị số 02/2010/NQ – HĐQT ngày 01/07/2010 về việc triển khai chào bán cho cổ đông hiện hữu;
- Nghị quyết Hội đồng quản trị số 03/2010/NQ – HĐQT ngày 05/07/2010 về việc thông qua danh sách cổ đông đăng ký mua và chuyển nhượng quyền mua;
- Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 03/2010/NQ-ĐHĐCĐ ngày 23/08/2010 thông qua kết quả phát hành cổ phần chào bán cho cổ đông hiện hữu
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0500383583 đăng ký thay đổi lần thứ 2 ngày 30/08/2010.

▪ ***Thông tin đợt phát hành:***

- Vốn thực góp trước khi phát hành: 40.000.000.000 đồng.
- Vốn thực góp sau khi phát hành: 95.000.000.000 đồng
- Hình thức phát hành: Phát hành cổ phần chào bán cho cổ đông hiện hữu.
- Đối tượng phát hành: Cổ đông hiện hữu.
- Tỷ lệ phát hành: 8:11 (Tại thời điểm chốt danh sách thực hiện quyền, cổ đông sở hữu 08 cổ phần cũ sẽ được mua 11 cổ phần mới Công ty phát hành thêm)
- Số lượng cổ phần phát hành: 5.500.000 cổ phần.
- Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng/cổ phần.
- Giá phát hành: 10.000 đồng/cổ phần
- Tổng giá trị phát hành: 55.000.000.000 đồng
- Tổng số người tham gia đợt phát hành: 5 cổ đông.
- Hình thức góp vốn: Góp vốn bằng tiền.
- Phương án sử dụng vốn: Tiền thu được từ đợt phát hành sẽ được sử dụng để bổ sung vốn lưu

đồng.

➤ **Lần 3: Phát hành tăng vốn từ 95.000.000.000 đồng lên 180.000.000.000 đồng**

▪ **Cơ sở pháp lý:**

- Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2017/NQ-ĐHĐCĐ ngày 02/01/2017 thông qua phương án phát hành cổ phần chào bán cho cổ đông hiện hữu.
- Nghị quyết Hội đồng quản trị số 01/2017/NQ – HĐQT ngày 02/01/2017 về việc triển khai chào bán cho cổ đông hiện hữu;
- Chứng thư thẩm định giá số 50A/2017/CTTĐ-Avalue/01 và 50B/2017/CTTĐ-Avalue/01 do Công ty Cổ phần Thẩm định giá Avalue Việt Nam phát hành xác định giá trị tài sản góp vốn của ông Nguyễn An Quân và Nguyễn An Dũng vào Công ty;
- Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 02/2017/NQ-ĐHĐCĐ ngày 24/02/2017 thông qua kết quả phát hành cổ phần chào bán cho cổ đông hiện hữu;
- Báo cáo thay đổi nguồn vốn chủ sở hữu của Công ty từ ngày 01/01/2017 đến ngày 31/03/2017 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Hãng kiểm toán AASC;
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0500383583 đăng ký thay đổi lần thứ 5 ngày 23/02/2017.

▪ **Thông tin đợt phát hành:**

- Vốn thực góp trước khi phát hành: 95.000.000.000 đồng.
- Vốn thực góp sau khi phát hành: 180.000.000.000 đồng
- Hình thức phát hành: Phát hành cổ phần chào bán cho cổ đông hiện hữu.
- Đối tượng phát hành: Cổ đông hiện hữu.
- Tỷ lệ phát hành: 19:17 (Tại thời điểm chốt danh sách thực hiện quyền, cổ đông sở hữu 19 cổ phần cũ sẽ được mua 17 cổ phần mới Công ty phát hành thêm)
- Số lượng cổ phần phát hành: 8.500.000 cổ phần.
- Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng/cổ phần.
- Giá phát hành: 10.000 đồng/cổ phần
- Tổng giá trị phát hành: 85.000.000.000 đồng
- Tổng số người tham gia đợt phát hành: 23 cổ đông.
- Hình thức góp vốn: Góp vốn bằng tiền, bằng tài sản và cổ phần.
- Thông tin về các tài sản góp vốn:
+ *Vốn góp là bằng tài sản cố định*

Stt	Tên cổ đông	Tên tài sản	Căn cứ xác định giá trị	Giá trị góp vốn (đồng)	Tài sản góp vốn
-----	-------------	-------------	-------------------------	------------------------	-----------------

1	Nguyễn An Quân	Xưởng Tân Hội	Chứng thư thẩm định giá số: 50A/2017/CTTĐ-Avalue/01	12.380.000.000	Nhà xưởng, máy móc, công trình xây dựng trong và ngoài xưởng
2	Nguyễn An Dũng	Xưởng Liên Trung	Chứng thư thẩm định giá số: 50B/2017/CTTĐ-Avalue/01	14.300.000.000	Nhà xưởng, máy móc, công trình xây dựng trong và ngoài xưởng
Tổng cộng				26.680.000.000	

+ *Vốn góp bằng cổ phần sở hữu tại Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại và Sản xuất Ván ép Thăng Long của cổ đông trị giá: 34.500.000.000 đồng.*

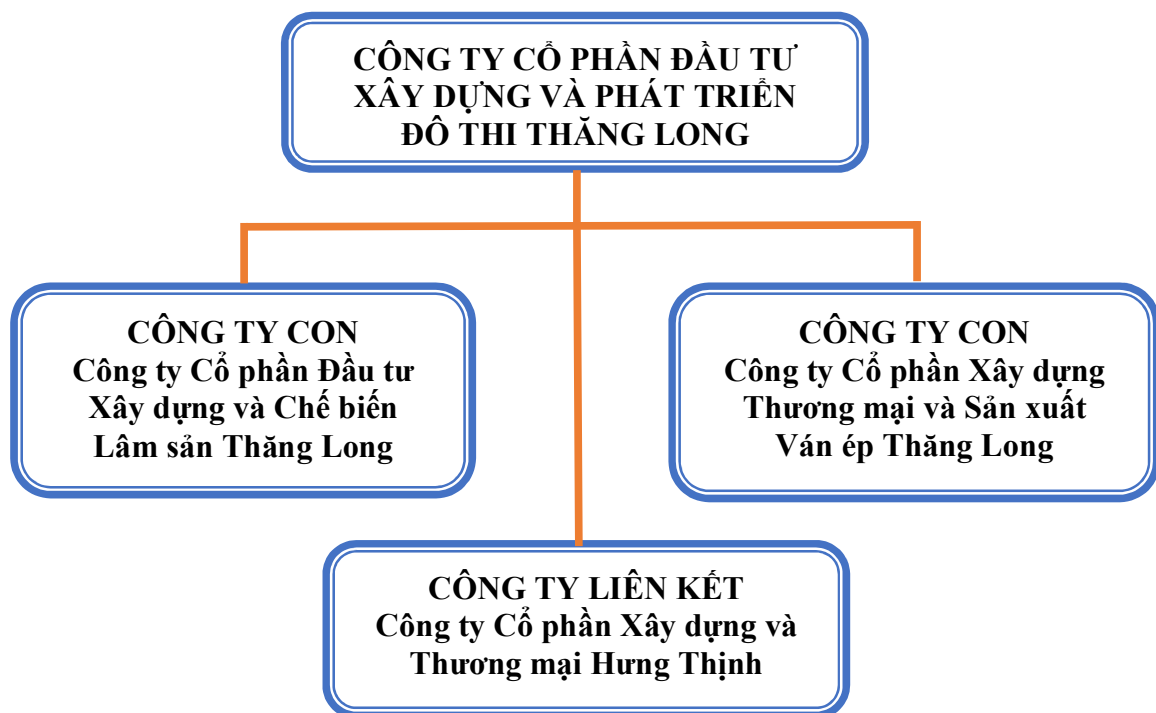
+ *Vốn góp bằng cổ phần sở hữu tại Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Chế biến Lâm sản Thăng Long của cổ đông trị giá: 14.000.000.000 đồng.*

- Phương án sử dụng vốn: Đối với tài sản nhận góp vốn phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty; Đối với tiền thu được từ đợt phát hành sẽ được sử dụng để bổ sung vốn lưu động.

2. Cơ cấu tổ chức công ty

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long được tổ chức và hoạt động theo Luật doanh nghiệp số 68/2014/QH13 đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26 tháng 11 năm 2014, Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long và các văn bản pháp luật có liên quan khác.

Sơ đồ 1: Cơ cấu tổ chức của Công ty



2.1 Trụ sở chính

Trụ sở chính – Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long

- Địa chỉ: Thôn Trung, xã Liên Trung, huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội.
- Điện thoại: 024.3363.1063 Fax: 024.3373.3333
- Website: <http://thanglongdeco.com/>
- Email: thanglongdeco.jsc@gmail.com

2.2 Các Công ty con, công ty liên kết

❖ **Công ty con – Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Chế biến Lâm sản Thăng Long**

- Mã số thuế: 0103645754
- Địa chỉ: Thôn Hạ, xã Liên Trung, huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội
- Điện thoại: 024.3325.5522

❖ **Công ty con – Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại và Sản xuất ván ép Thăng Long**

- Mã số thuế: 0107083714
- Địa chỉ : Thôn Hạ, xã Liên Trung, huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội
- Điện thoại: 024.3373.3888

❖ Công ty liên kết – Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Hưng Thịnh

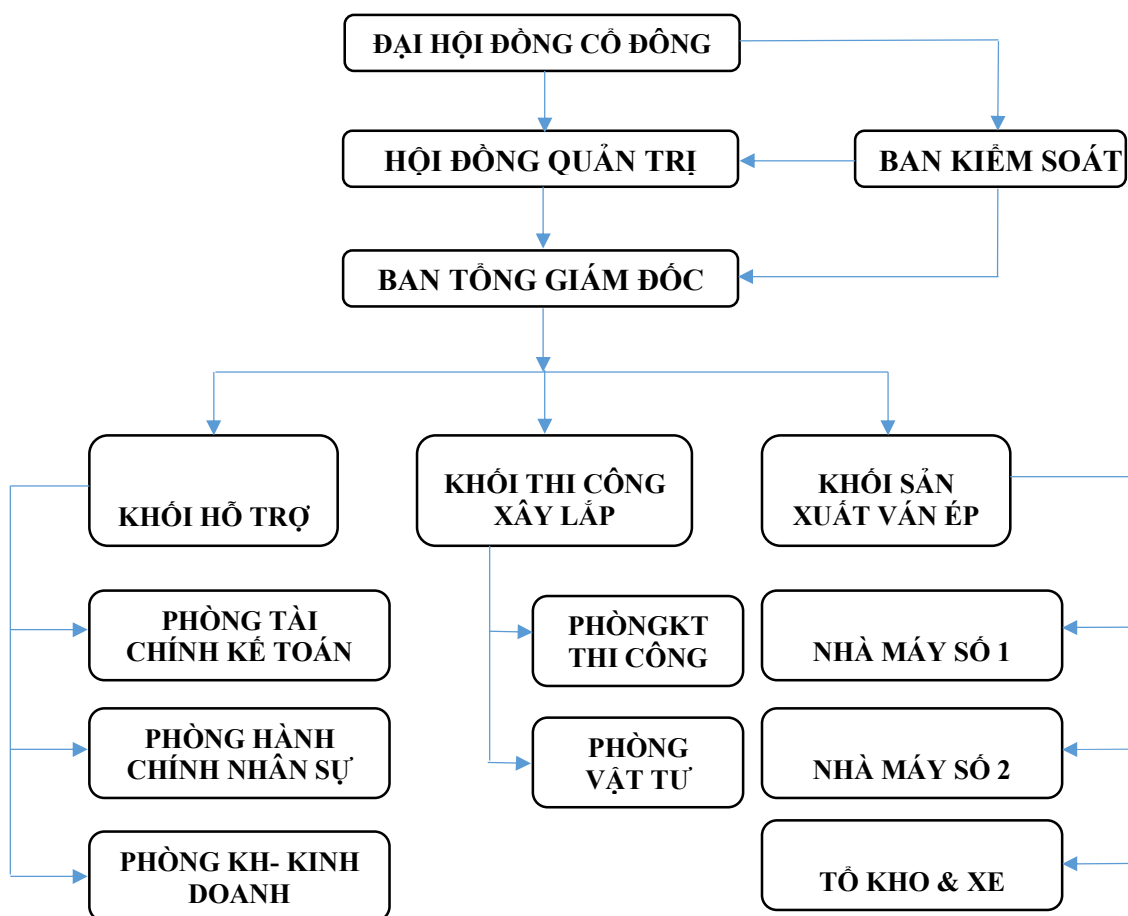
- Mã số thuế: 0500509733
- Địa chỉ : Thôn Thúy Hội, xã Tân Hội, huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội
- Điện thoại: 024.3363.1572

3. Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty

Hiện tại, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long đang áp dụng theo mô hình tổ chức của Công ty Cổ phần. Mô hình quản trị này được xây dựng dựa trên mục tiêu phát triển chiến lược kinh doanh của Công ty, tuân thủ theo các quy định của Pháp luật Việt Nam và các quy định tại Điều lệ Công ty. Trải qua quá trình phát triển, bộ máy quản lý của Công ty có cơ cấu như sau:

Sơ đồ tổ chức

Sơ đồ 2: Cơ cấu bộ máy quản lý Công ty.



(Nguồn: Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long)

3.2. Diễn giải sơ đồ

Hiện nay Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long được tổ chức và hoạt động theo Luật doanh nghiệp số 68/2014/QH13 đã được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26/11/2014. Cơ sở hoạt động quản trị và điều hành Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển đô thị Thăng Long là Điều lệ Công ty. Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long bao gồm:

➤ Đại Hội đồng cổ đông

Đại hội đồng cổ đông là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của Công ty, quyết định những vấn đề thuộc nhiệm vụ và quyền hạn được Điều lệ Công ty và Pháp luật liên quan quy định. Đại hội đồng cổ đông có các quyền và nhiệm vụ sau:

- Thông qua, sửa đổi, bổ sung Điều lệ;
- Thông qua kế hoạch phát triển Công ty, thông qua báo cáo tài chính hàng năm, báo cáo của HĐQT, Ban kiểm soát và của Kiểm toán viên;
- Quyết định đầu tư hoặc bán số tài sản có giá trị bằng hoặc lớn hơn 35% tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của công ty;
- Quyết định tổ chức lại và giải thể Công ty;
- Bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm Thành viên HĐQT, Ban kiểm soát;
- Quyết định số thành viên HĐQT;
- Các quyền khác được quy định tại Điều lệ Công ty.

➤ Hội đồng quản trị

HĐQT là cơ quan quản trị của Công ty có 05 thành viên, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định các vấn đề liên quan đến mục đích, quyền lợi của Công ty, trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền Đại hội đồng cổ đông. HĐQT có các quyền sau:

- Quyết định cơ cấu tổ chức, bộ máy của Công ty;
- Quyết định chiến lược đầu tư, phát triển của Công ty trên cơ sở các mục đích chiến lược do ĐHĐCĐ thông qua;
- Bổ nhiệm, miễn nhiệm, cách chức, giám sát hoạt động của Ban Tổng Giám đốc;
- Kiến nghị sửa đổi bổ sung Điều lệ, báo cáo tình hình kinh doanh hàng năm, Báo cáo tài chính, quyết toán năm, phương án phân phối lợi nhuận và phương hướng phát triển, kế hoạch phát triển sản xuất kinh doanh và ngân sách hàng năm trình ĐHĐCĐ;
- Kiến nghị việc tổ chức lại, giải thể hoặc yêu cầu phá sản công ty;
- Triệu tập, chỉ đạo chuẩn bị nội dung và chương trình cho các cuộc họp ĐHĐCĐ;

- Đề xuất việc tái cơ cấu lại hoặc giải thể công ty;
- Các quyền khác được quy định tại Điều lệ.
- Cơ cấu Hội đồng quản trị của Công ty hiện nay như sau:

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

➤ **Ban Kiểm soát**

Ban kiểm soát do ĐHĐCĐ bầu ra gồm 03 thành viên, thay mặt cổ đông để kiểm soát mọi hoạt động quản trị và điều hành sản xuất kinh doanh của Công ty. BKS chịu trách nhiệm trước ĐHĐCĐ và pháp luật về những công việc thực hiện theo quyền và nghĩa vụ như:

- Kiểm tra sổ sách kế toán và các Báo cáo tài chính của Công ty, kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp của các hoạt động sản xuất kinh doanh và tài chính Công ty, kiểm tra việc thực hiện các nghị quyết, quyết định của HĐQT;
- Trình ĐHĐCĐ báo cáo thẩm tra các báo cáo tài chính của Công ty, đồng thời có quyền trình bày ý kiến độc lập của mình về kết quả thẩm tra các vấn đề liên quan tới hoạt động kinh doanh, hoạt động của HĐQT và Ban Tổng Giám đốc;
- Yêu cầu HĐQT triệu tập ĐHĐCĐ bất thường trong trường hợp xét thấy cần thiết;
- Các quyền khác được quy định tại Điều lệ.
- Cơ cấu Ban Kiểm soát của Công ty hiện nay như sau:

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

➤ **Ban Tổng Giám đốc**

Tổng Giám đốc Công ty do Hội đồng quản trị bổ nhiệm, chịu sự giám sát của Hội đồng quản trị và chịu trách nhiệm trước Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị và trước pháp luật về việc thực hiện các quyền và nhiệm vụ được giao. Ban Tổng Giám đốc có nhiệm vụ:

- Tổ chức điều hành, quản lý mọi hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty theo nghị quyết của ĐHĐCĐ, quyết định của HĐQT, Điều lệ Công ty và tuân thủ pháp luật;
- Xây dựng và trình HĐQT các quy chế quản lý điều hành nội bộ, kế hoạch sản xuất kinh doanh, kế hoạch tài chính hàng năm và dài hạn của Công ty;

- Báo cáo HĐQT về tình hình hoạt động, kết quả sản xuất kinh doanh, chịu trách nhiệm trước ĐHĐCĐ, HĐQT và Pháp luật về những sai phạm gây tổn thất cho Công ty;
- Đề nghị HĐQT quyết định bổ nhiệm, miễn nhiệm, khen thưởng, kỷ luật đối với Phó Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng;
- Ký kết, thực hiện các hợp đồng theo quy định của pháp luật;
- Thực hiện các nghị quyết của HĐQT và ĐHĐCĐ, kế hoạch kinh doanh và kế hoạch đầu tư của Công ty đã được HĐQT và ĐHĐCĐ thông qua;
- Thông qua kế hoạch phát triển Công ty, thông qua Báo cáo tài chính hàng năm, báo cáo của HĐQT, Ban kiểm soát và của Kiểm toán viên;
- Các quyền khác được quy định tại Điều lệ Công ty.
- Cơ cấu Ban Tổng Giám đốc của Công ty hiện nay như sau:
 - o Ông Nguyễn An Quân Tổng Giám đốc
 - o Ông Phạm Văn Tuyền Phó Tổng Giám đốc

Chức năng các phòng ban

➤ **Phòng Tài chính - Kế toán**

Phòng Tài chính - Kế toán có các nhiệm vụ và chức năng sau:

- Thực hiện những công việc về nghiệp vụ chuyên môn tài chính kế toán theo đúng quy định của Nhà nước về chuẩn mực kế toán, nguyên tắc kế toán;
- Theo dõi, phản ánh sự vận động vốn kinh doanh của Công ty dưới mọi hình thái và cố vấn Ban lãnh đạo các vấn đề liên quan;
- Tham mưu cho Tổng Giám đốc về chế độ kế toán và những thay đổi của chế độ qua từng thời kỳ trong hoạt động kinh doanh;
- Cùng với các bộ phận khác tạo nên mạng lưới thông tin quản lý năng động, hiện hữu;
- Tham mưu cho Tổng Giám đốc Công ty về công tác Tài chính Kế toán; công tác quản lý, sử dụng vốn;
- Phân tích đánh giá, tài chính của các dự án, công trình trước khi lãnh đạo Công ty quyết định;
- Tham mưu cho lãnh đạo Công ty về nguồn vốn và giá dự toán làm cơ sở ký kết các hợp đồng với đối tác;
- Thu thập và xử lý thông tin có liên quan đến nghiệp vụ kinh tế tài chính phát sinh trong Công ty;
- Đảm bảo nguồn vốn cho các hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty;
- Thu hồi vốn nhanh chóng tránh tình trạng bị chủ đầu tư, khách hàng chiếm dụng vốn;

- Quản lý, theo dõi nguồn vốn của Công ty trong các liên doanh công trình;
- Giữ bí mật về số liệu kế toán, tài chính và bí mật kinh doanh của công ty;
- Tham mưu cho Tổng Giám đốc trong quá trình đề xuất các chế độ thi đua khen thưởng, kỷ luật và nâng bậc lương đối với cán bộ, nhân viên của Công ty;
- Thực hiện một số chức năng khác khi được Tổng Giám đốc giao.

➤ **Phòng Hành chính – Nhân sự**

Phòng Hành chính tổ chức có các nhiệm vụ và chức năng sau:

- Xây dựng cơ cấu tổ chức bộ máy Công ty, xây dựng kế hoạch đào tạo bồi dưỡng, nâng cao trình độ chuyên môn nghiệp vụ, tay nghề cho CBCNV; thực hiện chính sách, chế độ tiền lương và các chế độ khác đối với người lao động; quản lý, điều hành công tác hành chính của Công ty;
- Xây dựng nội quy, quy chế, quy định quản lý nội bộ trong Công ty;
- Quản lý, lưu trữ hồ sơ của cán bộ công nhân viên, giải quyết những vấn đề phát sinh về quyền lợi cũng như chính sách của người lao động trong quá khứ và hiện tại;
- Tham mưu cho Tổng Giám đốc việc bố trí, sắp xếp lao động các phòng ban của Công ty cho phù hợp với tính chất công việc phù hợp với luật lao động được nhà nước ban hành;
- Phòng thực hiện các chức năng và điều hành mọi hoạt động theo sự chỉ đạo, quản lý trực tiếp của Ban Tổng Giám đốc Công ty.

➤ **Phòng Kế hoạch kinh doanh**

Phòng Kế hoạch kinh doanh là đơn vị thuộc bộ máy quản lý của Công ty, có chức năng tham mưu cho Ban Tổng Giám đốc về công tác xây dựng kế hoạch sản xuất kinh doanh, phối hợp hoạt động sản xuất kinh doanh, quản lý hợp đồng kinh tế, thanh quyết toán hợp đồng kinh tế, chăm sóc khách hàng, công tác marketing....

Phòng Kế hoạch kinh doanh có chức năng và nhiệm vụ sau:

- Tổ chức xây dựng các kế hoạch kinh doanh và tham mưu, giúp việc Ban Tổng Giám đốc Công ty thực hiện việc điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh đồng thời tham mưu cho Hội đồng quản trị cũng như Ban Tổng Giám đốc định hướng phát triển trung và dài hạn của Công ty.
- Trên cơ sở kế hoạch kinh doanh đã được đại hội cổ đông thông qua sẽ lập kế hoạch kinh doanh tổng thể trong từng tháng, quý, từng năm để trình Ban Tổng Giám đốc xem xét phê duyệt.
- Tìm hiểu thông tin về nhu cầu thị trường, yêu cầu về chất lượng, giá cả, tìm kiếm khai thác thị trường và tiếp cận khách hàng mới.

- Thống kê và quản lý tình hình thực hiện các công việc sản xuất kinh doanh của Công ty.
- Phối hợp cùng các phòng nghiệp vụ kiểm tra theo dõi công tác liên quan đến việc thực hiện các hợp đồng kinh tế.
- Theo dõi quá trình thực hiện hợp đồng, phản ánh kịp thời các sự cố, xử lý hoặc đề xuất xử lý kịp thời các sự cố trong quá trình hợp đồng.
- Phụ trách công tác báo giá thương mại và lập ra văn bản báo giá.
- Triển khai các hoạt động hỗ trợ khách hàng, xử lý khiếu nại của khách hàng.
- Làm mới thương hiệu, xây dựng chiến lược marketing cho sản phẩm.

➤ **Phòng Thi công**

- Tổ chức thi công xây dựng & quản lý các Đội thi công trực thuộc. Quản lý thi công các công trình xây dựng, các Đội khoán & các Nhà thầu phụ.
- Xây dựng phương án quản lý Kho dụng cụ thiết bị thi công, vật tư – VLXD tại công trường.
- Thực hiện nhật ký công trình, Quản lý thi công, quản lý kho - vật tư thiết bị, bố trí & quản lý nhân lực thi công xây dựng.
- Lập kế hoạch tiến độ thi công, lập phương án tổ chức thi công & biện pháp an toàn lao động.
- Lập hồ sơ nghiệm thu, lập hồ sơ hoàn công, hồ sơ thanh toán - quyết toán công trình.
- Xây dựng nội qui công trường, nội qui an toàn lao động & phòng chống cháy nổ.
- Tổ chức thực hiện bảo vệ công trình, thực hiện Nội qui công trường, Nội qui an toàn lao động.
- Báo cáo thực hiện tiến độ thi công, báo cáo sự cố công trình, báo cáo thực hiện công việc xây dựng, công việc phát sinh (theo định kỳ hoặc bất thường).
- Đề xuất vật tư – vật liệu xây dựng - dụng cụ thiết bị máy thi công cho các công trình xây dựng.
- Nghiệm thu nội bộ, xác nhận khối lượng thực hiện hợp đồng của các đội thi công. Nghiệm thu khối lượng, chất lượng các đội thi công.

➤ **Phòng vật tư**

+/ Công tác tổng hợp, đề xuất mua vật tư

- Đề xuất, mua vật tư phục vụ công tác thi công xây lắp kịp thời theo tiến độ. Đảm bảo chất lượng vật tư theo hồ sơ thiết kế do ban điều hành thi công đề nghị được Ban Tổng Giám đốc phê duyệt.
- Đề xuất, mua sắm các thiết bị phụ tùng thay thế các loại xe cơ giới trong toàn công ty.
- Đảm bảo nguyên tắc về chứng từ khi mua vật tư theo quy định của công ty: có biên bản

giao, nhận các vật tư, thiết bị cho các bộ phận sử dụng.

- Khi đề nghị mua vật tư của các đơn vị đã được Ban Tổng Giám đốc phê duyệt, phòng Vật tư phải triển khai ngay việc cung cấp không chậm hơn 02 ngày làm việc phải có vật tư. Hoặc khi không được Ban Tổng Giám đốc giải quyết cũng phải có thông tin phản hồi trở lại ngay để các đơn vị có nhu cầu mua vật tư nắm được tìm các biện pháp giải quyết

+/ Công tác quản lý Vật tư – Thiết bị:

- Chịu trách nhiệm kiểm tra, theo dõi, đôn đốc và tham mưu giúp Ban Tổng Giám đốc về lĩnh vực quản lý, sử dụng phương tiện, máy móc, thiết bị, vật tư trong toàn công ty.
- Quản lý toàn bộ vật tư, hàng hoá luân chuyển qua công ty, thực hiện quy trình xuất nhập vật tư. Mở sổ sách, theo dõi, ghi chép, đảm bảo tính chính xác, hàng tuần tập hợp, cập nhật, phân loại, kiểm tra tính hợp pháp, hợp lệ của các chứng từ nhập xuất vật tư, hàng hoá cùng các hồ sơ đi kèm.
- Chủ trì trong việc lập kế hoạch vật tư, thiết bị phục vụ công tác vận hành và bảo trì trong toàn công ty.
- Kiểm tra, giám sát quản ký các đơn vị sử dụng các loại vật tư, thiết bị nêu trên để có biện pháp thu hồi khi sử dụng không đúng mục đích, gây lãng phí, thất thoát.
- Hàng tháng kiểm kê, đối chiếu số liệu tồn kho với thủ kho, bộ phận sản xuất và các bộ phận có liên quan.
- Kiểm tra việc mua bán, tình hình dự trữ vật tư, công cụ dụng cụ, giá vật tư theo giá thị trường, đề xuất xử lý số liệu vật tư chênh lệch, thừa thiếu, ứ đọng, kém phẩm chất và các nguyên liệu, vật tư có số lượng lớn bị tồn kho lâu ngày, ngăn ngừa sử dụng vật tư, công cụ dụng cụ sai quy định của công ty.

➤ Khối sản xuất ván ép

Khối sản xuất ván ép là đơn vị thuộc bộ máy quản lý của công ty, có chức năng sản xuất ván ép thành phẩm từ các nguyên liệu.

Các nhà máy sản xuất có chức năng và nhiệm vụ sau:

- Tiếp nhận kế hoạch sản xuất, sắp xếp, phân bố lịch sản xuất đảm bảo đúng giờ, kỹ thuật, chất lượng sản phẩm, năng suất.
- Thông báo kế hoạch sản xuất và sắp xếp nhân sự.
- Tổ chức điều phối sản xuất phù hợp với năng lực và yêu cầu.
- Tổ chức bồi dưỡng huấn luyện để nâng cao trình độ, tay nghề cho CBCNV.
- Thực hiện đầy đủ các quy định, thường xuyên kiểm tra về an toàn vệ sinh lao động, bảo hộ lao động, vệ sinh công nghiệp, vệ sinh môi trường tại các nhà máy

- Báo cáo tình hình sản xuất, khối lượng sản xuất, vật tư tiêu hao hàng ngày cho Phòng kế toán tài chính và Ban Tổng Giám đốc

Tổ kho

- Tham mưu cho Tổng Giám đốc Công ty trong công tác tồn trữ, bảo quản máy móc, thiết bị;
- Tổ chức thực hiện triển khai các kế hoạch xuất nhập hàng;
- Quản lý hàng hóa về cả số lượng và chất lượng; Thống kê và báo cáo về tình hình hàng tồn kho của Công ty cho Tổng Giám đốc và các bộ phận liên quan;
- Sắp xếp, bảo quản hàng hóa và kiểm soát các điều kiện bảo quản;
- Đảm bảo trật tự, an toàn vệ sinh lao động và phòng chống cháy nổ tại nơi làm việc.

Đội xe

- Phục vụ vận chuyển vật liệu, vật dụng, tài sản, ... theo yêu cầu của Công ty;
- Quản lý các phương tiện vận tải, xe đưa đón CBNC của Công ty;
- Theo dõi các phương tiện, thực hiện bảo dưỡng và sửa chữa, phát hiện kịp thời trục trặc, hỏng hóc để sửa chữa và thay thế, đảm bảo các phương tiện luôn hoạt động tốt;
- Xây dựng các tiêu chuẩn định mức khấu hao nhiên liệu, phụ tùng, ...; Thống kê và báo cáo với Ban Tổng Giám đốc;
- Đề xuất trang bị thêm các phương tiện mới, thanh lý các phương tiện cũ, hư.

4. Danh sách cổ đông sáng lập, cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty và cơ cấu cổ đông của Công ty tính đến ngày 15/09/2017

4.1. Cơ cấu cổ đông của Công ty tính đến thời điểm ngày 15/09/2017

Bảng 2: Cơ cấu cổ đông của Công ty tại ngày 15/09/2017

STT	Cổ đông	Số lượng cổ đông	Số lượng cổ phiếu	Giá trị (VND)	Tỷ trọng (%)
I	Cổ đông trong nước	316	18.000.000	180.000.000.000	100
1	Tổ chức	0	0		0
2	Cá nhân	316	18.000.000	180.000.000.000	100
II	Cổ đông nước ngoài	0	0	0	0
1	Tổ chức	0	0	0	0

2	Cá nhân	0	0	0	0
Tổng cộng		316	18.000.000	180.000.000.000	100

(Nguồn: Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long)

4.2. Cổ đông sáng lập tại ngày 15/09/2017

Bảng 3: Danh sách cổ đông sáng lập của Công ty tại ngày 15/09/2017

Stt	Tên cổ đông	Địa chỉ	Số cổ phần sở hữu	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	Nguyễn An Ngọc	Thôn Trung, xã Liên Trung, huyện Đan Phượng, TP. Hà Nội.	3.000.000	16,67
2	Nguyễn An Bích	Thôn Trung, xã Liên Trung, huyện Đan Phượng, TP. Hà Nội.	0	0
3	Trần Trọng Sinh	Thôn Trung, xã Liên Trung, huyện Đan Phượng, TP. Hà Nội.	600.000	3,33
4	Nguyễn An Quân	Thôn Trung, xã Liên Trung, huyện Đan Phượng, TP. Hà Nội.	1.000.000	5,56
Tổng cộng			4.600.000	25,56

(Nguồn: Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long)

Theo quy định của Luật Doanh nghiệp, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long được cấp Giấy chứng nhận đăng ký lần đầu ngày 27/05/2009, theo quy định tại khoản 4 Điều 119 Luật doanh nghiệp 2014, toàn bộ số cổ phiếu của cổ đông sáng lập tại thời điểm thành lập sẽ bị hạn chế chuyển nhượng cho tới hết ngày 27/05/2012. Do đó tính tới thời điểm này toàn bộ cổ phiếu của cổ đông sáng lập có quyền tự do chuyển nhượng.

4.3. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty tại ngày 15/09/2017

Bảng 4: Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần tại ngày 15/09/2017

STT	Cổ đông	Địa chỉ	Số CMND / ĐKKD	Số lượng CP sở hữu	Tỷ lệ (%)
-----	---------	---------	-------------------	-----------------------	--------------

1	Nguyễn An Ngọc	Liên Trung – Đan Phượng – Hà Nội	111324828	3.000.000	16,67
2	Nguyễn An Quân	Thôn Trung, xã Liên Trung – Đan Phượng – Hà Nội	111865626	1.000.000	5,56
Tổng cộng				4.000.000	22,22

(Nguồn: Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long)

5. Danh sách những công ty mẹ và công ty con của công ty đại chúng, những công ty mà công ty đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với công ty đại chúng.

5.1 Danh sách công ty mẹ

Không có.

5.2 Danh sách công ty con

❖ CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ CHẾ BIẾN LÂM SẢN THĂNG LONG

- Trụ sở: Thôn Hạ, xã Liên Trung, huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội.
- Vốn điều lệ: 32 tỷ đồng.
- Ngành nghề kinh doanh chính: Chế biến các loại cây lâm sản, sản xuất gỗ ván bóc, ván copha, sản xuất ván ép các loại....
- Giấy chứng nhận ĐKKD số 0103645754 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 16/03/2009, thay đổi lần thứ 3 ngày 05/01/2017.
- Tỷ lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long sở hữu: 90,63% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Chế biến Lâm sản Thăng Long (giá trị: 29.000.000.000 đồng).

❖ CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG THƯƠNG MẠI VÀ SẢN XUẤT VÁN ÉP THĂNG LONG

- Trụ sở: Thôn Hạ, xã Liên Trung, huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội.
- Chi nhánh phía nam (MST 0107083714-001): Ấp Hưng Thịnh, Xã Lộc Thịnh, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước.
- Vốn điều lệ: 70 tỷ đồng.
- Ngành nghề kinh doanh chính: Sản xuất và thương mại ván ép các loại....
- Giấy chứng nhận ĐKKD số 0107083714 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 05/11/2015, thay đổi lần thứ 1 ngày 30/11/2016.

- Tỷ lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long sở hữu: 98,57% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại và Sản xuất Ván ép Thăng Long (giá trị: 69.000.000.000 đồng).

5.3 Danh sách công ty liên kết

❖ CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG THƯƠNG MẠI HÙNG THỊNH

- Trụ sở: Thôn Thúy Hội, xã Tân Hội, huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội.
- Vốn điều lệ: 20 tỷ đồng.
- Ngành nghề kinh doanh chính: Sản xuất các sản phẩm từ gỗ và các sản phẩm từ tre nứa....
- Giấy chứng nhận ĐKKD số 0500509733 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 10/08/2006, thay đổi lần thứ 5 ngày 13/12/2016.
- Tỷ lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long sở hữu: 45% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại và Sản xuất Ván ép Thăng Long (giá trị: 9.000.000.000 đồng).

6. Hoạt động kinh doanh

Các hoạt động chính bao gồm sản xuất các loại ván ép, hoạt động xây dựng công trình ...

Hoạt động xây dựng của Công ty hiện tại được thực hiện chủ yếu tại khu vực các huyện của thành phố Hà Nội và các tỉnh lân cận, bao gồm thi công các công trình giao thông, trường học, trạm y tế...

Đầu năm 2017, Công ty đã tiến hành nhận góp vốn và đưa vào hoạt động thêm 02 nhà máy sản xuất gỗ ván ép (ván ép gỗ phủ keo đỏ, ván ép gỗ phủ phim, ván ép tre phủ phim).

❖ Hoạt động sản xuất ván ép

Công nghiệp sản xuất ván ép đang ngày một phát triển vì sự thiếu hụt ngày một tăng từ nguồn nguyên liệu từ gỗ rừng tự nhiên. Việc tạo ra ván mỏng là một phương thức kinh tế nhất trong việc sản xuất gỗ chất lượng cao và thể hiện được hình ảnh gỗ trong sản phẩm. Công nghệ mới đã có thể cho phép công nghiệp gỗ sử dụng gỗ trồng rừng, nguồn nguyên liệu gỗ mà trước kia bị xem là gỗ có đường kính quá nhỏ để sản xuất ván ép.

• Quy trình công nghệ sản xuất ván ép gồm 5 công đoạn

- Gỗ tròn được bóc vỏ và cắt theo chiều dài cần thiết.
- Gỗ tròn được bóc để tạo ván mỏng.
- Ván mỏng được sấy khô và phân loại.
- Ván mỏng được tráng keo và được sắp xếp theo yêu cầu chiều dài ván và được ép nhiệt.
- Ván ép được cắt theo kích thước yêu cầu của khách hàng.

• Hiện tại công ty có 03 loại ván ép như sau :

✚ Ván ép phủ phim

Được sử dụng trong cả xây dựng và nội thất, đặc biệt làm Cốp pha xây dựng trong các công trình đòi hỏi kỹ thuật cao. Bề mặt được phủ một lớp Phim màu nâu hoặc đen giúp ngăn thấm nước tạo độ bóng và bề mặt nhẵn phẳng tuyệt đối, giảm trầy xước, chống bám xi măng và bảo vệ trong quá trình sử dụng.

Ván ép phủ phim có ưu điểm tạo ra bề mặt bê tông nhẵn bóng, không cần tô trát sau khi sử dụng, chịu nhiệt tốt không bị nứt nẻ co ngót trong điều kiện thông thường, không bị cong vênh mối mọt, khả năng chịu lực cường độ cao, ngâm nước không bị biến dạng, có thể tái sử dụng nhiều lần giúp giảm tối đa chi phí và thời gian cho các nhà thầu xây dựng.

- Quy cách: Loại 1: 1220*2440*12mm.
Loại 2: 1220*2440*15mm.
Loại 3: 1220*2440*18mm.
- **Thông số kỹ thuật:**
 - Độ ẩm: 10-12% -
 - Ruột và mặt: Gỗ keo, cao su và Bạch đàn.
 - Keo: 100% WBP
 - Số lớp: 9-:11 lớp
 - Mô đun đàn hồi (dọc ngang thớ): 5090Mpa
 - Mô đun gãy (dọc ngang thớ): 32
 - Lực ép: 150tấn/m²
 - Xử lý 4 cạnh: Sơn keo chống thấm nước.
 - Định lượng phim: đen hoặc nâu
 - Dung sai: ±0.5mm
 - Luân chuyên: 6-10 lần
 - Tiêu chuẩn sản phẩm: Tiêu chuẩn Quốc tế

✚ Ván ép Tre phủ phim

Cốp pha tre được làm từ các thanh tre đã được phơi, sấy theo đúng quy trình...để đảm bảo không bị mối mọt trong quá trình sử dụng. Sau đó các nan tre được dẹt lại với nhau thành tấm tre (màn tre), nhúng keo phenolic, xếp các tấm tre chồng lên nhau theo đúng độ dày yêu cầu trước khi đưa vào ép dưới nhiệt độ cao.

- **Ưu điểm:**
 - Nhẹ, dễ lắp đặt, tháo dỡ
 - Láng, không cần tô sau khi đổ bê-tông

- Khả năng chịu lực cao hơn so với Cốp pha bằng gỗ, có thể tái sử dụng nhiều lần.
- Trọng lượng nhẹ hơn cốp pha sắt, giảm công chống đỡ của giàn giáo.
- Quy cách: 1220*2440*12/15/18mm

✚ Ván ép coppha phủ keo đỏ

Gỗ dán chịu nước được làm từ nhiều lớp gỗ lạng, sắp xếp vuông góc theo hướng ván gỗ của mỗi lớp. Các lớp này được dán với nhau bằng keo có đặc tính chống nước giúp tăng độ co giãn, độ cứng và khả năng làm việc ở môi trường ẩm ướt ngoài trời.

- Công dụng: Được sử dụng làm ván coppha trong các công trình xây dựng, sàn xe, sàn container, thùng xe đông lạnh, đóng kệ ... (trong môi trường ẩm ướt ...)
- Quy cách:
 - Kích thước (dài x rộng): 2440 x 1220mm
 - Độ dày: 10mm; 12mm; 15mm; 18mm & 24mm.
 - Độ ẩm: 10-:-12%
 - Keo: Phenol Formaldehyde (PF).
 - Lõi: Gỗ keo/Bạch đàn.
 - Số lần luân chuyển: 4-:-6 lần
 - Bề mặt được phủ lớp keo đỏ chịu nước

• Nhà máy sản xuất ván ép của Công ty mẹ.

Hiện tại Công ty có 02 nhà máy sản xuất ván ép chính là Tân Hội và Liên Trung với tổng diện tích trên 5000 m². Các sản phẩm ván ép phủ keo đỏ, ván ép tre phủ phim và ván ép phủ phim luôn đảm bảo về chất lượng, thông số kỹ thuật, đáp ứng nhu cầu thị trường.

Nhà máy xuất ván ép Tân Hội.

Địa chỉ: Xã Tân Lập, huyện Đan Phượng, Thành phố Hà Nội.

Diện tích: 2700 m²

Công suất trung bình: 19.500 tấm/tháng

Số lượng công nhân: 62 công nhân

Sản phẩm sản xuất chủ yếu: Ván ép phủ keo đỏ, ván ép phủ phim

Hình ảnh nhà máy và máy móc sản xuất:



Khối nhà văn phòng



Nhà máy sản xuất ván ép khu Tân Hội



Khối nhà nghỉ liền kề nhà xưởng sản xuất



Ván bóc nguyên liệu

Nhà máy sản xuất ván ép Liên Trung.

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

Diện tích: 2532 m²

Công suất trung bình: 18.800 tấm/tháng

Số lượng công nhân: 54 công nhân

Sản phẩm sản xuất chủ yếu: Ván ép tre phủ phim, ván ép phủ phim

Hình ảnh nhà máy và máy móc sản xuất:



Nhà văn phòng và lối vào nhà máy sản xuất



Ván bóc nguyên liệu



Máy ép gỗ nguội



Buồng sấy

- **Nhà máy sản xuất ván ép của Công ty con.**

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Chế biến Lâm sản Thăng Long

Nhà máy sản xuất ván ép Hồ Điện

Địa chỉ: Xã Tân Lập, huyện Đan Phượng, Thành phố Hà Nội.

Diện tích: 1.877 m²

Công suất trung bình: 16.700 tấm/tháng

Số lượng công nhân: 38 công nhân

Sản phẩm sản xuất chủ yếu: Ván ép tre phủ phim, ván ép phủ phim

Hình ảnh nhà máy và xưởng sản xuất:



Bên ngoài nhà máy sản xuất



Nhà xưởng sản xuất



Nhà văn phòng



Ván bóc nguyên liệu

Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại và Sản xuất Ván ép Thăng Long

Nhà máy sản xuất ván ép Sơn Điệp.

Địa chỉ: xã Tân Lập, huyện Đan Phượng, Thành phố Hà Nội.

Diện tích: 3230 m²

Công suất trung bình : 23.500tám/tháng

Số lượng công nhân: 57 công nhân

Sản phẩm sản xuất chủ yếu: Ván ép tre phủ phim, ván ép phủ phim

Hình ảnh nhà máy sản xuất:



Lối vào nhà máy sản xuất



Bên trong nhà xưởng sản xuất



Máy sấy



Kho nguyên liệu

Nhà máy sản xuất ván ép Bình Phước

Địa chỉ: Tổ 1, ấp Hưng Thịnh, xã Lộc Thịnh, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước.

Diện tích: 6360 m²

Công suất trung bình: 33.500 tấm/tháng

Số lượng công nhân: 65 công nhân

Sản phẩm sản xuất chủ yếu: Ván ép phủ keo đỏ, ván ép phủ phim

Hình ảnh nhà máy sản xuất và sản phẩm:



Ván ép phủ phim



Ván ép tre phủ phim



Nhà máy sản xuất ván ép



Khu ép nóng ván

❖ Hoạt động thi công xây dựng

Từ khi thành lập cho đến nay, hoạt động thi công xây dựng của Công ty luôn đạt được hiệu quả tốt. Với quy mô lớn và trình độ kỹ thuật cao, Công ty thường tham gia vào các dự án có quy mô lớn, công ty sẽ thực hiện toàn bộ các công việc từ cung ứng vật tư, thiết bị thi công xây dựng công trình và chạy thử bàn giao cho chủ đầu tư. Với việc tham gia vào các dự án lớn đã khẳng định vị thế của Công ty được nâng lên một tầm cao mới, Công ty hoàn toàn có đủ năng lực để tư vấn giải pháp toàn diện cho chủ đầu tư từ biện pháp thi công, chọn vật liệu xây dựng phù hợp với nhu cầu thị trường.

Với năng lực kinh nghiệm dày dặn, Công ty hiện đang được các chủ đầu tư tin tưởng chọn làm đối tác thi công nhiều công trình và các dự án quy mô lớn.

Một số công trình công ty đã xây dựng:



*Xây dựng trụ sở, công trình phụ trợ huyện ủy –
HĐND – UBND huyện Mê Linh*



Đường giao thông huyện Mê Linh



Trường tiểu học Tân Lập



Trường Mầm non Tân Hội



Hệ thống công trình thủy lợi huyện Mê Linh



Cải tạo, nâng cấp kè hồ Đồng Số

6.1. Cơ cấu doanh thu, lợi nhuận qua các năm

Bảng 5: Cơ cấu doanh thu thuần năm 2015, năm 2016 và 9 tháng đầu năm 2017

(ĐVT: đồng)

S T T	Chỉ tiêu	Năm 2015	Tỷ trọng (%)	Năm 2016	Tỷ trọng (%)	9 tháng đầu năm 2017	Tỷ trọng (%)
A. Chỉ tiêu Công ty mẹ							
1	Gỗ ván ép	14.186.759.606	42,52	47.885.043.249	68,25	67.044.971.137	68,1
2	Hoạt động xây dựng	16.823.110.306	50,42	19.242.385.843	27,43	30.409.040.910	30,89
3	Các hoạt động khác (cho thuê máy thi công, thuê nhà xưởng...)	2.355.859.085	7,06	3.035.645.463	4,32	1.002.000.000	1,01
Tổng cộng		33.365.728.997	100	70.163.074.555	100	98.456.012.047	100
B. Chỉ tiêu hợp nhất							
1	Gỗ ván ép					84.823.280.068	72,98
2	Hoạt động xây dựng					30.409.040.910	26,16
3	Các hoạt động khác (cho thuê máy thi công, thuê nhà xưởng...)					1.002.000.000	0,86
Tổng cộng						116.234.320.978	100

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2015, năm 2016 và báo cáo 9 tháng đầu năm 2017 của Công ty)

Đối với chỉ tiêu của Công ty mẹ: Từ khi thành lập, hoạt động xây dựng và sản xuất gỗ ván ép vẫn là hoạt động chính của Công ty và mang lại doanh thu lớn. Năm 2015, doanh thu xây dựng đạt trên 17 tỷ đồng chiếm hơn 50% doanh thu cả năm, sản xuất gỗ ván ép đạt trên 14 tỷ đồng đạt 42,52%. Sang năm 2016 hoạt động xây dựng vẫn cho thấy sự tăng trưởng so với năm 2015 đạt trên 19 tỷ đồng tuy nhiên tỷ trọng trên tổng doanh thu giảm xuống còn 27,43%, lý giải cho điều này là doanh thu ván ép tăng mạnh trong năm 2016. Nhận thấy sự tiềm năng cũng như

nhu cầu ngày càng tăng của thị trường, năm 2016 Công ty đã đẩy mạnh hoạt động sản xuất ván ép nhờ đó doanh thu từ ván ép tăng mạnh đạt trên 47,88 tỷ đồng chiếm 68,25% trên tổng doanh thu. 9 tháng đầu năm 2017 cũng ghi nhận doanh thu tăng 4,86 lần, nguyên nhân chủ yếu do từ cuối năm 2016 đến đầu năm 2017, thị trường sản xuất các sản phẩm nội thất từ ván ép diễn ra rất sôi động, nhu cầu về ván ép cũng nhờ đó mà tăng cao. Công ty không những đẩy mạnh hoạt động sản xuất ván ép mà còn nhập thêm hàng từ các nhà cung cấp khác để bán thương mại nhằm đáp ứng kịp thời nhu cầu của khách hàng. Mặt khác, công ty cũng đẩy mạnh hoạt động xây dựng nhờ đó mà nhiều hạng mục công trình xây dựng hoàn thành và được bàn giao cho các chủ đầu tư. Do đó, doanh thu bán thành phẩm, hàng hóa, doanh thu hợp đồng xây dựng đều tăng trưởng mạnh dẫn đến doanh thu 9 tháng đầu năm 2017 của công ty tăng 4,86 lần so với cùng kỳ năm trước. Ngoài ra doanh thu của Công ty còn đến từ các dịch vụ cho thuê máy móc, nhà xưởng để tận dụng tối đa công năng sử dụng của các tài sản Công ty.

Đối với chỉ tiêu hợp nhất: Đầu năm 2017, Thăng Long Deco đã đầu tư và sở hữu các công ty con, công ty liên kết chuyên sản xuất ván ép công nghiệp, xây dựng với mục tiêu mở rộng thị trường và nâng cao năng lực thi công xây dựng của Công ty. Việc mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh làm cho doanh thu của Công ty trong 9 tháng đầu năm 2017 đạt trên 116,2 tỷ đồng bằng 165,66% doanh thu của cả năm 2016. Trong đó doanh thu từ ván ép đạt 84,8 tỷ đồng (chiếm 72,98% trên tổng doanh thu); doanh thu từ hoạt động xây dựng đạt 30,4 tỷ đồng (chiếm 26,16% trên tổng doanh thu); còn lại là 0,86% doanh thu tới từ các hoạt động khác. Lý giải cho sự chênh lệch về cơ cấu doanh thu trong 9 tháng đầu năm 2017 giữa ván ép và xây dựng là do tính đặc thù của hoạt động xây dựng, doanh thu thường tăng mạnh về cuối năm sau khi quyết toán và bàn giao các công trình.

❖ **Cơ cấu lợi nhuận gộp**

Bảng 6: Cơ cấu lợi nhuận gộp theo sản phẩm năm 2015, 2016 và 9 tháng đầu năm 2017
(ĐVT: đồng)

STT	Chỉ tiêu	Năm 2015	Tỷ trọng /DTT (%)	Năm 2016	Tỷ trọng /DTT (%)	9 tháng đầu năm 2017	Tỷ trọng /DTT (%)
A. Chỉ tiêu Công ty mẹ							
1	Gỗ ván ép	596.561.555	1,79	6.045.013.449	8,62	6.490.097.469	6,59
2	Hoạt động xây dựng	358.700.397	1.08	957.917.140	1,36	4.635.419.850	4,71

3	Các hoạt động khác (cho thuê máy thi công, thuê nhà xưởng...)	1.134.648.576	3,4	2.438.927.228	3,48	89.648.127	0,09
Tổng cộng		2.089.910.528	6,27	9.441.857,817	13,46	11.215.165.446	11,39
B. Chỉ tiêu hợp nhất							
1	Gỗ ván ép	-	-	-		9.330.428.132	8,03
2	Hoạt động xây dựng	-	-	-		4.635.419.850	3,98
3	Các hoạt động khác (cho thuê máy thi công, thuê nhà xưởng...)	-	-	-		89.648.127	0,08
Tổng cộng						14.055.496.109	12,09

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2015, năm 2016 và báo cáo 9 tháng đầu năm 2017 của Công ty)

Đối với chỉ tiêu của Công ty mẹ: Năm 2015 tỷ trọng lợi nhuận gộp trên tổng doanh thu thuần của Công ty chỉ đạt 6,27 %. Hoạt động sản xuất ván ép đạt tỷ lệ lợi nhuận thấp (gần 600 triệu tương ứng với tỷ trọng 1,79%) do giá ván ép giảm bởi ảnh hưởng của thị trường bất động sản cùng với việc giá đầu vào cao. Năm 2016 Công ty đã chủ động toàn bộ từ nguyên liệu đầu vào tới đầu ra của sản phẩm, cùng với sự phát triển của thị trường xây dựng làm gia tăng cả về doanh thu và tỷ suất lợi nhuận của hoạt động sản xuất ván ép, lợi nhuận đạt trên 6 tỷ đồng chiếm tỷ trọng 8,62% trên doanh thu thuần, 9 tháng đầu năm 2017 lợi nhuận từ ván ép tăng mạnh lên 6,49 tỷ đồng.

Hoạt động xây dựng năm 2015 gặp phải những khó khăn trong thi công và biến động trong giá cả nguyên vật liệu do đó tỷ trọng lợi nhuận trên doanh thu thuần chỉ ở mức 1,08%, năm 2016 tỷ trọng trên doanh thu thuần tăng lên 1,36% và 4,71% trong 9 tháng đầu năm 2017 ghi nhận những chuyển biến tích cực trong mảng xây dựng sau giai đoạn khó khăn.

Đối với chỉ tiêu hợp nhất: Việc sở hữu các công ty con, công ty liên kết cùng với việc mở rộng hoạt động sản xuất 9 tháng đầu năm 2017 lợi nhuận từ ván ép đạt 9,33 tỷ đồng và dự kiến còn tăng mạnh do nhu cầu ngày càng gia tăng của thị trường.

Hoạt động xây dựng 9 tháng đầu năm lãi trên 4,63 tỷ đồng gấp 4,84 lần lợi nhuận xây dựng cả năm 2016 cho thấy dấu hiệu tích cực sau khi mở rộng sản xuất kinh doanh, cùng với đó 3 tháng cuối cũng hứa hẹn mang lại lợi nhuận lớn khi các công trình hoàn thành và quyết toán.

Các hoạt động khác như cho thuê máy, cho thuê nhà xưởng vẫn mang lại lợi nhuận hàng năm cho Công ty. Việc tính toán hợp lý về máy móc của các công trình xây dựng của Công ty khiến cho máy móc được sử dụng tối đa.

6.2 Nguyên vật liệu, các yếu tố đầu vào

Với hoạt động sản xuất và thi công của Công ty, nguồn nguyên liệu của Công ty được chia thành 02 mảng chính như sau:

Về hoạt động xây dựng:

Hoạt động xây dựng cần nhiều nguồn nguyên liệu và các yếu tố đầu vào như: xi măng, cát, đá, sắt thép, gạch...tất cả các nguồn nguyên liệu này đều phổ biến và đa dạng về chủng loại, chất lượng của các nguyên liệu này cũng khác nhau. Sau thời gian dài hoạt động trong lĩnh vực xây dựng cùng với kinh nghiệm đúc kết, Công ty luôn có danh sách các nhà cung cấp uy tín, đảm bảo về số lượng chất lượng cũng như giá cả ổn định.

Về sản xuất ván ép:

Gỗ nguyên liệu: gỗ nguyên liệu sản xuất ván ép chủ yếu là gỗ cao su, gỗ keo, tre (đối với ván ép tre) và một số loại cây gỗ khác. Do là thành phần chủ yếu cấu thành nên gỗ ván ép nên việc lựa chọn nguyên liệu đạt tiêu chuẩn ảnh hưởng trực tiếp tới chất lượng của sản phẩm. Yêu cầu đối với gỗ nguyên liệu là loại thân gỗ, đồng đều, để ván ép sản xuất ra đạt tiêu chuẩn về khả năng chịu lực nhất thiết phải lựa chọn gỗ không được mối mọt, ít tật. Gỗ nguyên liệu của Công ty nhập từ các tỉnh phía Bắc như Phú Thọ, Yên Bái, Tuyên Quang... thông qua nhà cung cấp và hộ nông dân và được lựa chọn kỹ trước khi đưa vào sản xuất để đảm bảo chất lượng cũng như giảm thiểu chi phí trong quá trình sản xuất.

Cùng với đó những năm gần đây, trồng rừng kinh tế theo hướng nông lâm kết hợp là hướng đi mang lại hiệu quả kinh tế cao, đặc biệt nhận thức của người dân về việc trồng và bảo vệ rừng đã được nâng lên...diện tích rừng trồng tăng lên qua các năm, tính đến hết năm 2015 diện tích rừng trồng của nước ta đạt trên 3,8 triệu ha. Công tác trồng rừng ngày càng có chất lượng và hiệu quả hơn nguồn nguyên liệu cung cấp cho Công ty nhờ đó cũng được ổn định và đa dạng hơn.

Keo: Keo dùng trong ép ván là keo Phenol, keo MR và keo Melamine, tùy thuộc vào từng đơn hàng và đặc tính công trình mà sử dụng loại keo sản xuất ra ván ép phù hợp. Keo Phenol có giá thành cao hơn các loại keo khác từ 50% đến 80%, độ nén cao và yêu cầu thời gian nén cao hơn, tuy nhiên ván ép dùng keo phenol có độ cứng cao, phẳng, chịu nước cực tốt vì thế thường được dùng trong ngành công nghiệp đóng tàu, sử dụng làm ván ép phủ phim dùng trong ngành xây dựng...và sử dụng nhiều trong trang trí nội thất. Các loại keo khác phù hợp với các công trình và yêu cầu thấp hơn, giá thành rẻ hơn. Hiện nay, trên thị trường nguồn cung cấp keo khá đa

dạng, tuy nhiên để đảm bảo cho quá trình sản xuất cũng như chất lượng sản phẩm Công ty chỉ lựa chọn các đối tác uy tín và ký hợp đồng lâu dài.

Bảng 7: Danh sách một số nhà cung cấp vật tư, thiết bị và nguyên vật liệu đầu vào

STT	Tên nhà Cung cấp	Địa chỉ	Sản phẩm
1	Công ty CP Bê tông Hà Thanh	Tiên Dương-Đông Anh – Hà Nội	Bê tông apphan và bê tông thương phẩm
2	Công ty CP XD vận tải và TM Công Huy	Tân Lập- Đan Phượng – Hà Nội	Sắt thép, xi măng, gạch
3	Công ty TNHH Tài Phát	Thị trấn Phùng –Đan Phượng – Hà Nội	Sắt thép, xi măng
4	Công ty TNHH SX và DV thương mại Minh Anh	Yên Sở - Hoài Đức – Hà Nội	Cát đá XD các loại
5	Công ty TNHH xây dựng và vận tải Nam Hải	Liên Trung – Đan Phượng – Hà Nội	Cát đá ,VLXD XD các loại
6	Công ty TNHH Thuận Hà	Khu đô thị Văn Quán – Phúc La– Hà Đông – Hà Nội	Nguyên liệu hoá chất dùng SX keo
7	Công ty Cổ phần SX TM dịch vụ Hồng Anh	Nam Hồng – Đông Anh – Hà Nội	Đạm URE SX keo
8	Công ty TNHH đầu tư TM Kim Gia	Cụm CN Nguyên Khê – Đông Anh – Hà Nội	Tấm nhựa (màng phim) SX ván ép
9	Công ty TNHH MTV Hùng Luân	Khu Tân Thành –Thanh Sơn – Phú Thọ	Ván bóc SX ván ép
10	Công ty CP đầu tư XD và chế biến lâm sản An Khang	Liên Trung –Đan Phượng – Hà Nội	VLXD các loại
11	Công ty TNHH lâm sản và xây dựng Thịnh Phát	Liên Trung –Đan Phượng – Hà Nội	Giàn giáo , cốp pha thép các loại
12	Công ty CP đầu tư phát triển Phú Thành	Thanh Mỹ, TX Sơn Tây, TP Hà Nội	Gạch xây không nung
13	Công ty CP XD Việt Đức	Khuong Trung-Thanh Xuân – Hà Nội	Bê tông thương phẩm

STT	Tên nhà Cung cấp	Địa chỉ	Sản phẩm
14	Công ty TNHH DVTM Thuận Hoà	Liên Trung – Đan Phượng – Hà Nội	Gỗ cop pha, cây chống

(Nguồn: Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long)

➤ **Sự ổn định của các nguồn cung cấp**

Với nguyên vật liệu xây dựng:

Chi phí xây dựng chịu nhiều ảnh hưởng bởi sự biến động giá cả nguyên vật liệu xây dựng như sắt thép, xi măng, cát, đá.... Những diễn biến trên thị trường vật liệu xây dựng nhanh chóng tác động đến giá cả các yếu tố đầu vào của Công ty, làm biến động chi phí đầu vào của Thăng Long Deco. Vì thế Công ty phải điều chỉnh dự toán xây dựng công trình, điều chỉnh giá gói thầu, điều chỉnh tổng mức đầu tư và hợp đồng sau khi đã lập dự toán chi phí xây dựng.

Việc điều chỉnh mất nhiều thời gian thực hiện, làm ảnh hưởng đến tiến độ xây dựng, tăng chi phí đầu tư và giảm hiệu quả kinh tế của dự án, đặc biệt với các dự án có khối lượng sắt thép và gạch xây thô lớn thì giá trị xây lắp tăng cao sẽ gây ra nhiều khó khăn cho chủ đầu tư và các nhà thầu thi công. Do đó trước khi thực hiện mỗi công trình, Công ty luôn chủ động nghiên cứu, dự đoán trước tình hình biến động của vật liệu, đồng thời chủ động đàm phán hợp đồng với các nhà cung cấp đảm bảo nguồn cung cả về số lượng, chất lượng và giá thành.

Với nguyên liệu sản xuất ván ép:

- Nguồn nguyên liệu chính là gỗ cao su và các loại gỗ khác, theo dự kiến kế hoạch thanh lý vườn cây của các công ty cao su trong trong thời gian tới đáp ứng đủ nhu cầu về nguồn nguyên liệu và kế hoạch phát triển ổn định của Công ty. Ngoài ra, tùy theo tình hình thị trường, nguồn nguyên liệu cũng có thể là các loại nguyên liệu thay thế khác như keo lá tràm, thông...
- Với nguồn gỗ cao su thanh lý cũng như một số nguồn gỗ khác kết hợp đảm bảo đáp ứng được cho đơn vị lâu dài.

Sự ổn định của các nguồn cung ứng nguyên vật liệu:

- Đây mạnh ngành công nghiệp chế biến gỗ phát triển là một trong những yếu tố quan trọng là chủ động được nguồn nguyên liệu. Vì thế, một trong những yếu tố để phát triển và tăng tính cạnh tranh trong ngành chế biến gỗ là chủ động được nguồn nguyên liệu.
- Công ty có lợi thế là có xưởng sản xuất của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Sản xuất Ván ép Thăng Long (công ty con) đặt tại Bình Phước nơi có nguồn nguyên liệu cao su thanh lý khá tập trung. Theo dự kiến kế hoạch thanh lý các vườn cây cao su của các công ty như sau:
 - Khu vực tỉnh Bình Phước: Công ty cao su Bình Long, Công ty cao su Lộc Ninh, Công ty cao su Đồng Phú, Công ty cao su Phú Riềng... bình quân khoảng 2.100 – 2.300 ha/năm.

- Khu vực tỉnh Bình Dương: Công ty cao su Phước Hoà, Công ty cao su Dầu Tiếng... bình quân khoảng 2.000 ha/năm.

Như vậy, nếu tính chung cho khu vực Bình Dương và Bình Phước với 4.100 - 4.300 ha cây cao su thanh lý như trên thì hàng năm công ty có thể sản xuất khoảng 130.000 m³ gỗ phôi, có thể sản xuất đạt 65.000 m³ gỗ cao su tinh chế xuất khẩu và có thể sản xuất 160.000 m³ ván từ gỗ cànch cho mỗi năm.

6.3. Cơ cấu chi phí

Là một doanh nghiệp xây dựng và sản xuất, vì vậy việc cân đối các khoản chi phí luôn được Công ty đặt lên hàng đầu. Giá vốn hàng hoá mua vào sẽ ảnh hưởng trực tiếp tới giá sản phẩm xuất ra. Với nhiều năm hoạt động trong ngành sản xuất ván ép đã giúp cho Ban lãnh đạo công ty luôn đạt được những kết quả kinh doanh tốt. Bên cạnh đó cơ cấu quản lý và hoạt động hiệu quả đã giúp Công ty giảm được rất nhiều cho các chi phí liên quan tới quản lý doanh nghiệp và chi phí tài chính.

Bảng 8: Tỷ trọng chi phí của Công ty qua các năm 2015, 2016 và 9 tháng đầu năm 2017

(ĐVT: đồng)

ST T	Chỉ tiêu	Năm 2015		Năm 2016		9 tháng đầu năm 2017	
		Giá trị	Tỷ lệ/ DTT	Giá trị	Tỷ lệ/ DTT	Giá trị	Tỷ lệ/ DTT
A. Chỉ tiêu Công ty mẹ							
1	Giá vốn hàng bán	31.275.818.469	93,74	60.721.216.738	86,54	87.240.846.601	88,61
2	Chi phí QLDN	1.976.668.595	5,92	2.300.184.378	3,28	1.703.522.109	1,73
3	Chi phí tài chính	1.130.143.668	3,39	1.099.720.159	1,57	991.187.178	1,01
4	Chi phí khác	8.693.345	0,03	901.214	0,001	2.219.322	0,002
Tổng cộng		34.391.324.077	103,08	64.122.022.489	91,39	89.937.775.210	91,35
B. Chỉ tiêu hợp nhất							
1	Giá vốn hàng bán					102.178.824.869	87,91
2	Chi phí QLDN					3.402.868.599	2,93
3	Chi phí tài chính					2.055.900.564	1,77

4	Chi phí khác					64.687.578	0,05
Tổng cộng						107.702.281.610	92,66

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2015, năm 2016 và báo cáo soát xét 9 tháng đầu năm 2017)

Đối với chỉ tiêu của Công ty mẹ: Năm 2015, cơ cấu chi phí của Công ty khá cao, giá cả nguyên vật liệu đầu vào sản xuất ván ép cao là nguyên nhân chính làm cho giá vốn hàng bán đạt trên 31,2 tỷ đồng chiếm 93,74% trên doanh thu thuần. Năm 2016 cho thấy sự thay đổi rõ rệt của Công ty, từ việc chủ động nguyên vật liệu đầu vào, tính toán chi phí xây dựng hợp lý của các công trình, tỷ lệ giá vốn trên doanh thu thuần giảm chỉ còn 86,54% với trị giá trên 60,7 tỷ đồng. Các khoản chi cho quản lý doanh nghiệp năm 2016 tăng nhưng do hiệu quả của hệ thống quản lý, cắt giảm các khoản mục chi phí không cần thiết do đó tỷ lệ trên doanh thu thuần giảm từ 5,92% năm 2015 xuống còn 3,28% năm 2016. Sử dụng hiệu quả các khoản vay, tiết kiệm chi phí tài chính để gia tăng lợi nhuận là một trong những biện pháp cần thiết để doanh nghiệp hoạt động tốt. Tổng chi phí trên doanh thu thuần giảm từ 103,08% năm 2015 xuống còn 91,39% năm 2016 thể hiện rõ sự chuyển biến tích cực của Thăng Long Deco.

Năm 2015, tỉ trọng cơ cấu chi phí trên doanh thu thuần của Công ty khá cao 103,08%, phần lớn tới từ yếu tố giá vốn hàng bán, việc giá cả biến động và chưa chủ động nguồn nguyên liệu đầu vào khiến cho giá các mặt hàng bị đội lên cao.

Đối với chỉ tiêu hợp nhất: 9 tháng đầu năm 2017, giá vốn hàng bán là 102,2 tỷ đồng chiếm 87,91% doanh thu thuần cho thấy Công ty đã ổn định được mức chi phí về giá vốn ở mức hợp lý. Tuy nhiên chi phí quản lý doanh nghiệp tăng lên 3,4 tỷ đồng chiếm 2,93% doanh thu thuần, việc mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh đồng thời kéo theo các khoản chi phí của doanh nghiệp, chi phí nhân công... tăng điều này cũng đòi hỏi Công ty cần có các biện pháp để hợp lý chi phí cũng như tăng năng suất lao động.

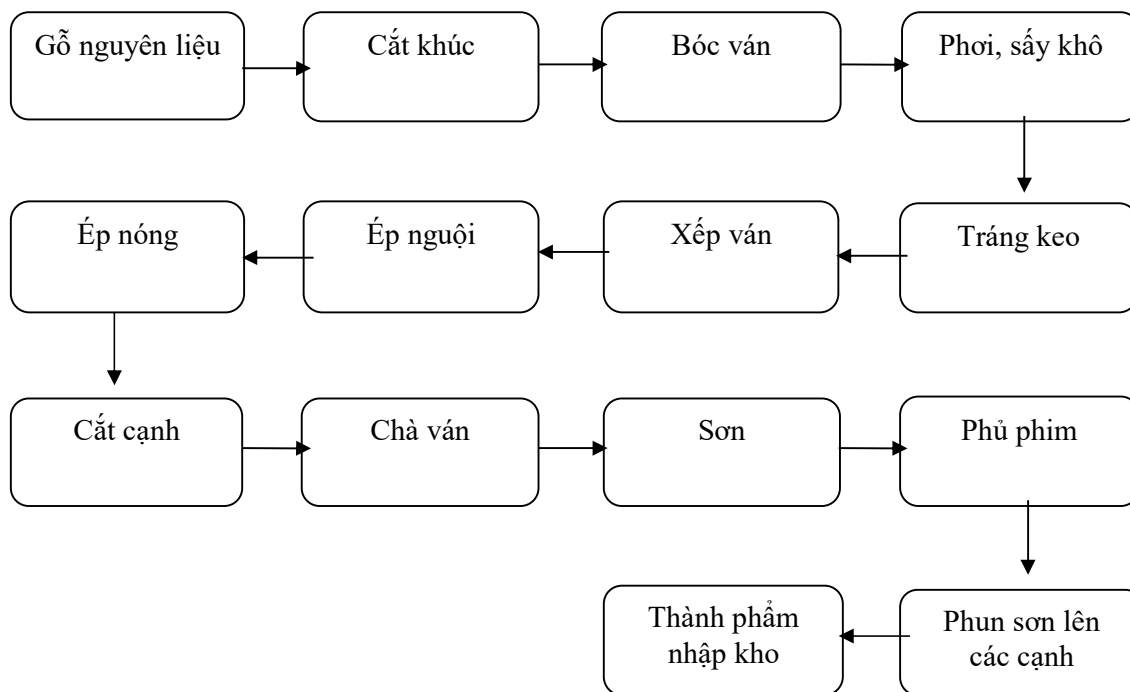
Chi phí tài chính 9 tháng đầu năm 2017 khoảng 2 tỷ đồng chiếm 1,77% doanh thu thuần, đây là lãi vay phục vụ hoạt động, Công ty cũng cần có các biện pháp sử dụng vốn hợp lý và hiệu quả.

6.4. Trình độ công nghệ

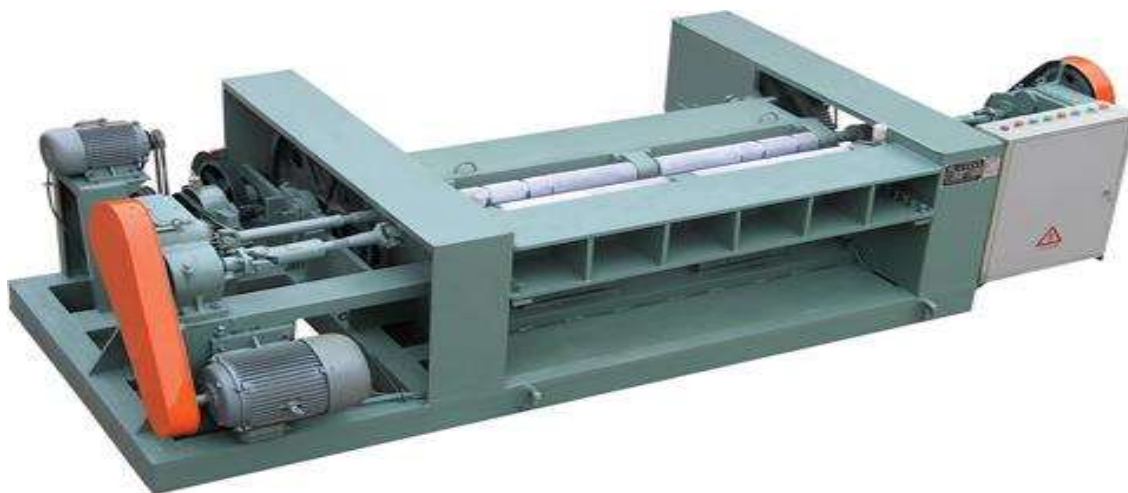
Phần lớn máy móc của Công ty được sản xuất từ năm 2012 trở lại đây, thiết kế và tính năng sử dụng phù hợp với điều kiện sản xuất do đó chất lượng và công năng sử dụng tốt, ổn định. Trang thiết bị máy móc của Thăng Long Deco được chia thành 02 nhóm ứng với hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

Hệ thống sản xuất gỗ ván ép: Hoạt động sản xuất gỗ ván ép cần nhiều máy móc thiết bị như: máy cắt, máy bóc gỗ, máy tráng keo, máy ép gỗ, máy trà ván...tất cả hoạt động trong một dây chuyền liên tục do đó phải luôn đảm bảo hoạt động ổn định và hiệu quả.

Quy trình sản xuất gỗ ván ép như sau:



Một số máy móc sản xuất ván ép.



Máy bóc gỗ



Máy ép gỗ nóng



Máy chà ván

Máy móc thi công xây dựng: Ngày nay việc thi công xây dựng cần sự phục vụ lớn của máy móc, các thiết bị giúp nâng cao năng suất, đạt hiệu quả cao và chính xác trong công việc. Chính vì vậy, Công ty đã tập trung đầu tư máy móc thi công hiện đại hiệu năng sử dụng tốt đối với từng loại công trình. Phần lớn máy móc được nhập khẩu và mua từ các doanh nghiệp uy tín trong nước, về phía Công ty cũng có các buổi trao đổi về cách thức vận hành, sử dụng các máy móc sao cho đạt hiệu quả tốt nhất.

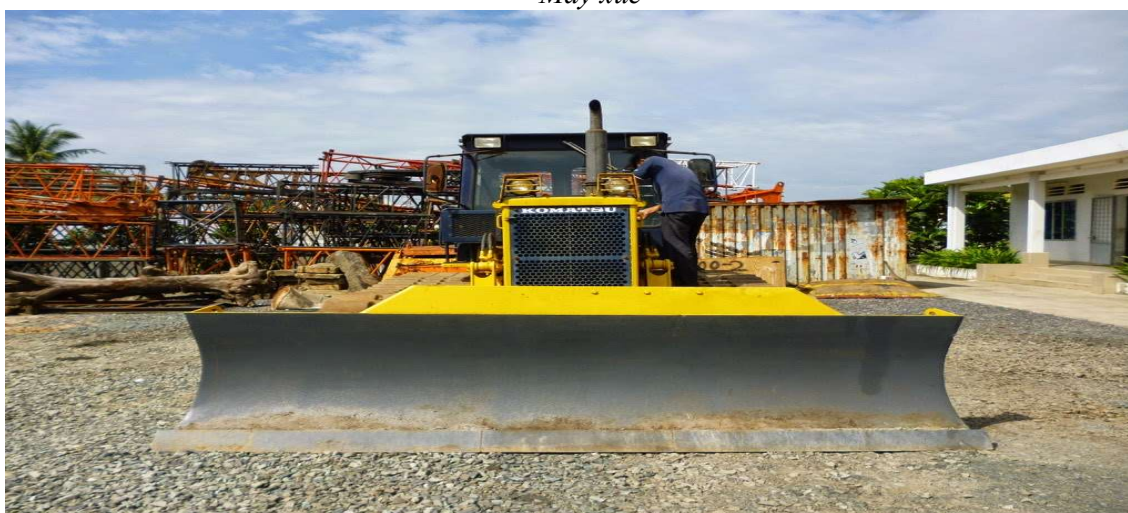
Một số hình ảnh máy móc thi công xây dựng của Thăng Long Deco.



Máy lu



Máy xúc



Máy ủi

Bảng 9: Một số máy móc xây dựng và sản xuất ván ép chính của Công ty

STT	Tên máy móc thiết bị	Công suất	Số lượng	Xuất xứ	Năm đưa vào SX
A. Máy móc xây dựng					
1	Máy ủi KOMATSUD50+31	95CV	02	Nhật Bản	2008
2	Máy xúc bánh xích KOBELCO	110CV	01	Nhật Bản	2009
3	Máy xúc bánh xích KOBELCO	103KW	01	Nhật Bản	2009
4	Máy xúc DAEWOOLAR	99KW	01	Hàn Quốc	2009
5	Máy xúc bánh lốp SOLAR	195CV	01	Hàn Quốc	2010
6	Máy đào bánh lốp DEWOOSOLAR	107KW	01	Hàn Quốc	2011
7	Máy lu rung	87CV	01	Nhật Bản	2006
8	Máy lu tĩnh	87CV	01	Nhật Bản	2006
9	Máy san gạt	87CV	01	Nhật Bản	2006
10	Xe nâng hàng NISSAN TD27 2000	2,5tấn	02	Nhật Bản	2015
11	Ô tô con CAMRYLE	5 chỗ	01	Việt Nam	2009
12	Ô tô con MERCEDES	5 chỗ	01	Nhật Bản	2016
13	Ô tô con Suzuki màu đỏ	5 chỗ	01	Việt Nam	2016
B. Máy móc sản xuất ván ép					
01	Máy bóc gỗ	17kw/380 V	06	Việt Nam	2014 -2016
02	Lò sấy	22m3	07	Việt Nam	2015

03	Lò hơi	5 tấn hơi/h	07	Việt Nam	2015
04	Máy may độn	-	12	Trung Quốc	2011 - 2016
05	Máy trộn keo	-	06	Việt Nam	2014
06	Máy nấu keo	-	02	Việt Nam	2014
07	Máy tráng keo	2,2KW 26m/phút	07	Việt Nam	2015 - 2016
08	Chuyên xếp ván	200m3- 250m3	05	Việt Nam	2013 - 2016
09	Máy cắt ván	13HP	07	Trung Quốc	2012 - 2015
10	Máy ép nhiệt thô các loại	280W- 350W	09	Trung Quốc	2010 - 2016
11	Máy ép phủ phim	280W-350W	09	Trung Quốc	2012 - 2015
12	Máy ép nguội các loại	280W-350W	09	Việt Nam	2012 - 2015
13	Máy trà nhám	05HP	09	Việt Nam	2015 - 2016
14	Máy ép gỗ nóng	12 khe	02	TQ	2016
15	Máy ép gỗ nguội	22,5kw	02	TQ	2016
16	Máy cưa cắt gỗ	43kw	02	TQ	2016
17	Máy trà ván	2,5kw	02	Việt Nam	2016
18	Máy ép phim	22,5kw	02	TQ	2016
19	Máy sấy gỗ	3,5kw	03	TQ	2016
20	Nồi hơi	5tấn/h	02	Việt Nam	2015
21	Máy tráng keo	50,5kw	02	TQ	2016

22	Xe nâng	28kW/210 0rpm	10	Nhật bản	2009 - 2014
23	Ô tô vận chuyển	7,5 tấn – 25 tấn	06	Việt Nam	2010 - 2012

(Nguồn: Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long)

6.5 Tình hình nghiên cứu sản phẩm mới

Song song với việc phát triển quy mô tại các vùng nguyên liệu đầu vào, Công ty cũng tiến hành nghiên cứu thị hiếu sản phẩm từ thị trường nước ngoài thông qua các khách hàng của Công ty, trên cơ sở đó tìm kiếm các hệ thống dây chuyền sản xuất, các vùng nguyên liệu đầu vào để đáp ứng nhu cầu của khách hàng trong và ngoài nước cũng như đảm bảo khả năng tiêu thụ của Công ty. Ngoài ra, Công ty cũng tiến hành hợp tác kinh doanh hoặc liên doanh với các đối tác có năng lực nhằm cùng nhau phát triển ngành sản xuất ván ép Việt Nam.

6.6 Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm/dịch vụ

❖ *Mảng xây dựng*

Lập hệ thống quản lý chất lượng phù hợp với quy mô công trình, trong đó quy định trách nhiệm của từng cá nhân, từng bộ phận đối với việc quản lý chất lượng công trình xây dựng. Lập và trình chủ đầu tư phê duyệt biện pháp thi công trong đó quy định rõ các biện pháp bảo đảm an toàn cho người, máy, thiết bị và công trình tiến độ thi công.

Bố trí nhân lực, cung cấp vật tư, thiết bị thi công theo yêu cầu của hợp đồng, phù hợp quy mô tính chất công trình, biện pháp thi công đã được phê duyệt và quy định của pháp luật có liên quan.

Thực hiện đào tạo, phổ biến các hệ thống quy trình quản lý chất lượng, biện pháp đảm bảo an toàn lao động, phòng cháy nổ kịp thời đến các cán bộ, công nhân thi công trên công trường. Tiếp nhận và quản lý tốt mặt bằng xây dựng, bảo quản mốc định vị và mốc giới công trình khi được bàn giao. Phối hợp chặt chẽ với Chủ đầu tư và đơn vị tư vấn giám sát thực hiện các công tác kiểm tra vật tư thiết bị công trình, thiết bị công nghệ trước khi xây dựng và lắp đặt vào công trình xây dựng theo quy định, yêu cầu thiết kế và yêu cầu của hợp đồng xây dựng. Kiểm tra giấy phép sử dụng, kiểm định các máy móc, thiết bị, vật tư có yêu cầu an toàn phục vụ thi công xây dựng công trình. Kiểm tra các cơ sở sản xuất vật liệu, cấu kiện, sản phẩm xây dựng phục vụ thi công xây dựng công trình. Khi nghi ngờ các kết quả kiểm tra chất lượng vật liệu, thiết bị lắp đặt vào công trình do nhà thầu thi công xây dựng cung cấp thì chủ đầu tư thực hiện kiểm tra trực tiếp vật tư, vật liệu và thiết bị lắp đặt vào công trình xây dựng.

Thường xuyên kiểm tra và giám sát trong quá trình thi công xây dựng theo đúng nội dung biện pháp thi công và hệ thống quản lý chất lượng, an toàn lao động đã được phê duyệt.

Tổ chức nghiệm thu chất lượng công trình theo đúng quy định của pháp luật và yêu cầu của đơn vị tư vấn giám sát, chủ đầu tư. Thực hiện thi công xây dựng theo đúng hợp đồng, giấy phép xây dựng, thiết kế xây dựng công trình, đảm bảo chất lượng công trình và an toàn trong thi công xây dựng.

❖ **Mảng sản xuất ván ép**

Công ty có một hệ thống quản lý chất lượng sản phẩm hoạt động độc lập theo từng công đoạn xuyên suốt từ khâu nhận hợp đồng, tổ chức sản xuất đến giao hàng để đảm bảo ổn định và ngày càng nâng cao chất lượng sản phẩm theo yêu cầu của khách hàng. Bộ phận này có nhiệm vụ thực hiện kiểm nghiệm toàn bộ từ nguyên liệu, bán thành phẩm, thành phẩm ở các nhà máy sản xuất và kho dựa trên tiêu chuẩn sản xuất đã ban hành và áp dụng tại Công ty. Đồng thời, phòng còn chịu trách nhiệm thiết lập và quản lý hệ thống đảm bảo chất lượng phù hợp với yêu cầu, đảm bảo cho mọi sản phẩm sản xuất tại Công ty khi đưa ra thị trường phù hợp với yêu cầu về mặt chất lượng. Bộ phận cũng chủ trì việc phối hợp với các bộ phận khác có liên quan để xử lý và quyết định những vấn đề liên quan về:

- Kiểm nghiệm thiết bị, dụng cụ sản xuất.
- Đánh giá nhà cung cấp, nguyên vật liệu chính và các phụ liệu đưa vào đưa vào.
- Điều tra xử lý sự cố.
- Kiểm tra môi trường.
- Đào tạo huấn luyện.
- Thu hồi, tái chế, thanh lý sản phẩm.
- Xem xét khiếu nại khách hàng.
- Tự kiểm tra

6.7 Hoạt động Marketing

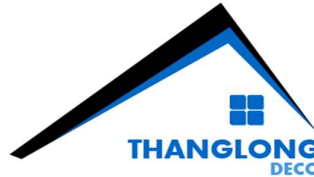
Thương hiệu Thăng Long Deco đã được khẳng định qua các công trình xây dựng và bắt đầu sản xuất uy tín trên thị trường, với nhiều dự án lớn đang triển khai thương hiệu của Công ty sẽ ngày càng được củng cố. Công ty tập trung quảng bá thương hiệu trên phạm vi cả nước để đưa tên tuổi đến với các chủ đầu tư tạo cơ hội hợp tác và phát triển những khách hàng mới. Tạo thêm nhiều kênh và đầu mối thông tin để tiếp cận khách hàng. Chiến lược phát triển nguồn dự án của Công ty giai đoạn này là trực tiếp ưu tiên tiếp cận những dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, tòa văn phòng...

Công ty cũng xác định rằng thương hiệu Ván ép Thăng Long cũng là một tài sản quý giá đối với công việc hình thành và phát triển của Công ty. Do đó, hoạt động quảng bá thương hiệu hiện tại được chú trọng nhằm tạo dựng thương hiệu Việt mạnh với sứ mạng phát triển để đóng góp

cho lợi ích xã hội, cho cộng đồng. Nên Công ty rất quan tâm đến các hoạt động Marketing nhằm quảng bá thương hiệu của mình thông qua các chương trình xúc tiến quảng cáo, khai thác mở rộng phát triển thị trường.

6.8 Nhân hiệu thương mại, đăng ký phát minh sáng chế và bản quyền

Logo và nhân hiệu của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long:



Biểu tượng trên được Công ty thống nhất dùng làm nhân hiệu cho việc quảng bá hình ảnh Công ty, sử dụng trên các ấn phẩm giới thiệu các sản phẩm và dịch vụ Công ty tính đến thời điểm hiện tại. Đồng thời Công ty cũng đang tiến hành các thủ tục đăng ký bản quyền nhân hiệu thương mại.

6.9. Một số hợp đồng đã và đang thực hiện

Bảng 10: Danh sách một số hợp đồng chính đã và đang thực hiện

STT	Tên khách hàng	Mặt hàng/ Dịch vụ cung cấp	Thời gian thực hiện	Giá trị HĐ (VNĐ)
1	Công ty TNHH TM và ĐT Anh Quân Phát	Ván ép	Tháng 4/2015	828.040.000
2	Công ty Cổ phần Tập đoàn đầu tư PH	Ván ép phủ phim	Tháng 3/2015	Hợp đồng nguyên tắc Giá trị: 2.145.000.000
3	Công ty Cổ phần Thương mại Xây dựng Hưng Thịnh	Ván ép	Năm 2015	Hợp đồng nguyên tắc Giá trị: 3.718.205.000
4	Công ty Cổ phần Xây dựng Hoàng Long	Ván ép phủ phim	Năm 2015	Hợp đồng nguyên tắc Giá trị

STT	Tên khách hàng	Mặt hàng/ Dịch vụ cung cấp	Thời gian thực hiện	Giá trị HĐ (VNĐ)
5	Công ty Cổ phần Cơ khí và Xây dựng Bắc Bộ	Ván ép các loại	Năm 2016	Hợp đồng nguyên tắc Giá trị: 6.936.836.500
6	Công ty TNHH MTV Xuất nhập khẩu Vietwoodee	Ván ép các loại	Năm 2016	Hợp đồng nguyên tắc Giá trị: 10.208.440.000
7	Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc Hòa Bình (HBC)	Ván ép các loại	Tháng 5/2016	Hợp đồng nguyên tắc Giá trị: 2.925.400.000
8	Công ty TNHH Đầu tư Xây lắp và Thương mại Trung Đức	Ván ép phủ phim	Tháng 6/2016	1.596.305.000
9	Doanh nghiệp tư nhân Kim Chiến – Phú Thọ	Ván ép các loại	Tháng 8/2016	880.590.909
10	Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Tổng hợp Thái Dương	Ván ép các loại	Tháng 11/2016	869.550.000
11	Công ty TNHH MTV Yi Tai	Ván ép các loại	Tháng 11/2016	3.279.000.000
12	Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Thương mại Dịch Vụ Xây dựng Quang Minh	Ván ép phủ phim	Tháng 10 - 12/2016	10.036.200.000

STT	Tên khách hàng	Mặt hàng/ Dịch vụ cung cấp	Thời gian thực hiện	Giá trị HĐ (VNĐ)
13	Ban Quản lý dự án đầu tư và xây dựng huyện Mê Linh	Xây lắp các hạng mục phụ trợ ngoài nhà Thuộc dự án: đầu tư xây dựng Công trình trụ sở làm việc Huyện ủy-HĐND-UBND huyện Mê Linh	Tháng 4/2010	10.699.900.000
14	Ban Quản lý dự án đầu tư và xây dựng huyện Mê Linh	Đường giao thông nội bộ, thoát nước mưa, vỉa hè các tuyến đường (RD-02, 1/3 các tuyến đường RD-04, RD-07) Thuộc dự án: Hạ tầng kỹ thuật khu trung tâm hành chính Huyện Mê Linh	Tháng 12/2010	8.996.987.000
15	Ban Quản lý xây dựng điểm công nghiệp, làng nghề Hồ Đền	Thi công san nền, nền mặt đường, kè, rãnh, bể nước thải, bãi đỗ xe, nhà điều hành Thuộc công trình: HTKT Điểm Công nghiệp – Tiểu thủ Công nghiệp làng nghề Hồ Đền, Liên Trung, Đan Phượng, Hà Nội	Tháng 7/2012	48.313.945.000
16	Ban quản lý dự án Đầu tư và Xây dựng huyện Mê Linh	Toàn bộ phần xây lắp từ Km0+00 đến Km1+500	Tháng 7/2012	12.774.281.000

STT	Tên khách hàng	Mặt hàng/ Dịch vụ cung cấp	Thời gian thực hiện	Giá trị HĐ (VNĐ)
		Thuộc dự án: Đầu tư xây dựng công trình cải tạo, nâng cấp đường Chi Đông – Kim Hoa (Giai đoạn 1), huyện Mê Linh, Hà Nội		
		Toàn bộ phần xây lắp từ Km1+500 đến Km3+167 Thuộc dự án: Đầu tư xây dựng công trình cải tạo, nâng cấp đường Chi Đông – Kim Hoa (Giai đoạn 1), huyện Mê Linh, Hà Nội	Tháng 10/2013	12.690.113.000
17	Ban Quản lý dự án xây dựng hạ tầng đất dịch vụ huyện Mê Linh	Giải phóng mặt bằng và xây dựng đường giao thông từ Km5+930,22 đến Km6+696,48 Thuộc dự án: Xây dựng đường 35 huyện Mê Linh, từ Đại Thịnh đến Quang Minh	Tháng 7/2012	12.098.948.000
18	Ban quản lý dự án Đầu tư và Xây dựng huyện Mê Linh	Gói thầu số 6: Toàn bộ phần xây lắp giai đoạn I Thuộc dự án: Xây dựng Quảng trường	Tháng 2/2013	12.963.314.000

STT	Tên khách hàng	Mặt hàng/ Dịch vụ cung cấp	Thời gian thực hiện	Giá trị HĐ (VNĐ)
		trung tâm huyện Mê Linh		
19	Ban bồi thường giải phóng mặt bằng huyện Sóc Sơn	Xây dựng các hạng mục: kè chắn, san nền, đường giao thông, cấp thoát nước, phòng cháy chữa cháy, tổ chức giao thông (Khu Thanh Hà, xã Nam Sơn) Thuộc dự án: Xây dựng hạ tầng khu tái định cư Thanh Hà, xã Nam Sơn và Tiên Chu, xã Bắc Sơn, huyện Sóc Sơn (phục vụ di dân GPMB dự án khu LHXLCT Sóc Sơn)	Tháng 06/2013	13.841.265.000
20	Ban bồi thường giải phóng mặt bằng huyện Sóc Sơn	Xây dựng nghĩa trang thôn Phúc Xuân xã Bắc Sơn Thuộc dự án: Xây dựng nghĩa trang tại hai xã Nam Sơn, Bắc Sơn phục vụ GPMB dự án Khi LHXLCT Sóc Sơn.	Tháng 5/2014	6.912.603.000
21	Ban Quản lý dự án Đầu tư và Xây dựng	Gói thầu 01: Thi công xây dựng Thuộc dự án: Cải tạo	Tháng 5/2015	3.234.258.000

STT	Tên khách hàng	Mặt hàng/ Dịch vụ cung cấp	Thời gian thực hiện	Giá trị HĐ (VNĐ)
		nâng cấp hồ Đồng Sở, huyện Thạch Thất, Hà Nội		
22	Ban Quản lý dự án Chương trình nước sạch và vệ sinh nông thôn	Xây dựng mạng đường ống cấp nước thuộc xã Hà Hồi, thuộc dự án Cấp nước sạch liên xã Liên Phương, Vân Tảo, Hà Hồi, Hồng Vân, Thư Phú huyện Thường Tín, Hà Nội	Tháng 3/2016	6.901.355.000
23	Ban Quản lý dự án Quận Long Biên	Xây dựng đường giao thông, thoát nước mưa, thoát nước thải, tổ chức giao thông, cây xanh (đoạn từ Km0+00 đến Km0+400,94) Thuộc dự án: Xây dựng tuyến đường 25m từ đê sông Đuống đến tuyến đường quy hoạch mặt cắt ngang 40m, phường Ngọc Thụy, Long Biên, Hà Nội	Tháng 8/2016	8.843.842.000
24	Ban Quản lý dự án Quận Nam Từ Liêm	Xây dựng và mua sắm thiết bị, chi phí hạng mục chung Thuộc dự án: Xây	Tháng 9/2016 đến 2018	35.675.752.419

STT	Tên khách hàng	Mặt hàng/ Dịch vụ cung cấp	Thời gian thực hiện	Giá trị HĐ (VNĐ)
		dựng trường THCS Đại Mỗ 2		
25	Ban Quản lý dự án Đầu tư và Xây dựng	Xây dựng đường hành lang chân đê tuyến đê Hữu Đà, Hữ Hồng, Huyện Ba Vì, TP Hà Nội	Tháng 11/2016 đến 2017	6.009.931.000

(Nguồn: Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long)

7. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

7.1 Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty

Bảng 11: Kết quả hoạt động kinh doanh qua các thời kỳ

(ĐVT: đồng)

STT	Chỉ tiêu	Năm 2015	Năm 2016	+/- so với năm 2015 (%)	9 tháng đầu năm 2017
A. Chỉ tiêu Công ty mẹ					
1	Tổng giá trị tài sản	103.217.103.503	151.100.399.893	46,48	252.586.658.207
2	Vốn chủ sở hữu	88.283.935.566	95.119.558.090	7,74	187.946.753.631
3	Doanh thu thuần	33.365.728.997	70.163.074.555	110,28	98.456.012.047
4	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	226.060.899	7.558.174.023	3243	9.782.024.828
5	Lợi nhuận khác	10.654.465	1.018.464.917	9464	54.576.773
6	Lợi nhuận trước thuế	236.710.364	8.576.638.940	3523	9.836.601.601
7	Lợi nhuận sau thuế	124.221.852	6.861.311.152	5423	7.827.195.541
8	Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	-	-	-	-
9	LNST/VCSH bình quân	1,4%	7,5%	435%	-

STT	Chỉ tiêu	Năm 2015	Năm 2016	+/- so với năm 2015 (%)	9 tháng đầu năm 2017
B. Chỉ tiêu hợp nhất					
1	Tổng giá trị tài sản	-	-	-	276.041.383.795
2	Vốn chủ sở hữu	-	-	-	193.421.433.883
3	Doanh thu thuần	-	-	-	116.234.320.978
4	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	-	-	-	11.223.602.505
5	Lợi nhuận khác	-	-	-	77.703.342
6	Lợi nhuận trước thuế	-	-	-	11.301.305.847
7	Lợi nhuận sau thuế	-	-	-	9.265.652.190
8	Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	-	-	-	-
9	LNST/VCSH bình quân	-	-	-	-

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2015, năm 2016 và báo cáo 9 tháng đầu năm 2017)

Đối với chỉ tiêu của Công ty mẹ: Các chỉ tiêu tài chính năm 2016 ghi nhận dấu hiệu tích cực trong hoạt động của Công ty. Hoạt động mở rộng sản xuất ván ép dẫn tới tăng khoản phải thu ngắn hạn và hàng tồn kho của Công ty qua đó tổng giá trị tài sản năm 2016 là trên 151,1 tỷ đồng tăng 46,48% so với năm 2015. Do hoạt động tăng vốn nên tổng giá trị tài sản của Công ty tăng từ 151,1 tỷ đồng năm 2016 lên 252,59 tỷ đồng trong 9 tháng đầu năm 2017.

Hoạt động sản xuất hiệu quả, lợi nhuận sau thuế tăng dẫn tới vốn chủ sở hữu tăng từ 88,28 tỷ đồng năm 2015 lên 95,12 tỷ đồng năm 2016. 9 tháng đầu năm 2017, Công ty tiến hành tăng vốn lên 180 tỷ đồng qua đó vốn chủ sở hữu tăng lên xấp xỉ 187,95 tỷ đồng.

Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh năm 2016 tăng mạnh so với năm 2015 và đạt 7,56 tỷ đồng do sự phát triển của thị trường xây dựng kèm theo sự ổn định của vật liệu xây dựng. Cùng với đó năm 2016 là năm phát triển mạnh của thị trường ván ép, việc doanh thu tới từ ván ép năm 2016 đạt 47,88 tỷ đồng gấp 3,37 lần so với năm 2015 (14,19 tỷ đồng) cùng với việc chủ động

trong ký kết các nguyên vật liệu đầu vào của quá trình sản xuất ván ép góp phần bình ổn giá vốn, gia tăng lợi nhuận đáng kể cho Công ty.

Doanh thu thuần năm 2016 là 70,16 tỷ đồng tăng 110% so với năm 2015, và đạt 98,46 tỷ đồng trong 9 tháng đầu năm 2017 chủ yếu tới từ doanh thu sản xuất ván ép, theo nhận định của Công ty thị trường tiêu thụ ván ép trong những năm tới còn rất tiềm năng. Kết quả hoạt động kinh doanh tốt cùng với quản lý các chi phí sản xuất hiệu quả làm cho các chỉ tiêu về lợi nhuận đồng loạt tăng trưởng tốt trong năm 2016, tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu bình quân năm 2016 đã đạt 7,5%.

Đối với chỉ tiêu hợp nhất: Sau khi các hoạt động sản xuất kinh doanh được kết hợp giữa công ty mẹ và các công ty con, Công ty đã đạt được kết quả kinh doanh khả quan. Tổng giá trị tài sản 9 tháng đầu năm 2017 là 276,04 tỷ đồng, vốn chủ sở hữu đạt 193,42 tỷ đồng, doanh thu thuần đạt 116,23 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế đạt 9,26 tỷ đồng.

7.2 Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty trong năm báo cáo

❖ Những nhân tố thuận lợi

Nền kinh tế nước ta đang trong quá trình mở cửa và hội nhập với nền kinh tế quốc tế và khu vực, đòi hỏi nhà nước phải có những chính sách cụ thể để khuyến khích phát triển nền kinh tế trong đó lĩnh vực xây dựng bất động sản đã được nhà nước đặc biệt quan tâm. Trong những năm tới lĩnh vực bất động sản có nhiều cơ hội phát triển hơn nhờ vào các chính sách nới lỏng cho người nước ngoài được sở hữu nhà ở Việt Nam. Đội ngũ công nhân viên của Công ty có nhiều năm kinh nghiệm, có năng lực triển khai công việc tốt cũng là một trong những yếu tố thuận lợi giúp trong Công ty có khả năng tiếp tục trúng các gói thầu lớn trong thời gian sắp tới.

Trong lĩnh vực sản xuất, ứng dụng của ván ép trong đời sống và xây dựng ngày càng gia tăng, cùng với việc các sản phẩm được nghiên cứu để đáp ứng nhiều mục đích khác nhau khiến cho ngành sản xuất ván ép có nhiều triển vọng phát triển. Nguồn nguyên liệu đầu vào ổn định cùng với chính sách phát triển trồng rừng kinh tế của Nhà nước cũng là nhân tố thuận lợi cho hoạt động sản xuất của Công ty.

❖ Những nhân tố khó khăn

Cạnh tranh trong ngành : ngành xây lắp là ngành có cạnh tranh trong nội bộ ngành rất gay gắt. Lĩnh vực xây lắp mang lại doanh thu chủ yếu cho Công ty trong những năm qua cạnh tranh nội bộ ngành gay gắt đã đẩy tỉ suất lợi nhuận biên của ngành xây lắp xuống mức rất thấp. Do vậy mà doanh thu tuy lớn nhưng lợi nhuận mang về không cao, đòi hỏi Công ty phải cố gắng nỗ lực trong khâu quản lý chi phí, hoàn thiện hồ sơ để nâng cao hiệu quả hoạt động.

Hiện nay có rất nhiều Công ty sản xuất ván ép với nhiều sản phẩm, mẫu mã và công nghệ khác nhau gây khó khăn cho Công ty trong việc tìm kiếm và mở rộng khách hàng. Nhận thức được khó khăn này, Công ty luôn đặt ra và tuân thủ các quy chuẩn trong khâu sản xuất để đưa ra các sản phẩm với chất lượng tốt nhất, ngoài ra việc nghiên cứu sản phẩm mới đáp ứng nhu cầu, thị hiếu ngày một phát triển của thị trường giúp cho Công ty nâng cao khả năng cạnh tranh với các công ty cùng ngành.

Nợ đọng trong lĩnh vực xây dựng: Nợ trong lĩnh vực xây dựng là một thách thức lớn cho tất cả các doanh nghiệp hoạt động trong ngành xây lắp và Công ty không là một ngoại lệ.

8. Vị thế của công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành

8.1 Vị thế của Công ty trong ngành

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long đến hiện tại hoạt động trong ngành xây dựng đã được 17 năm, bằng sự sáng tạo, năng động, tạo uy tín bằng chất lượng, tiến độ công trình, công ty đã có những bước phát triển không ngừng lớn mạnh trở thành doanh nghiệp có uy tín trong lĩnh vực xây dựng, mang lại niềm tin cho khách hàng. Với sự kết hợp với sản xuất ván ép nên chi phí thuê nguyên vật liệu để triển khai xây dựng của công ty đã được giảm tải rất nhiều. Công ty luôn chú trọng đầu tư trang thiết bị, máy móc hiện đại, áp dụng các phương pháp mới và công nghệ thi công tiên tiến trong xây dựng.

Mặc dù sản lượng ván ép sản xuất ra là chưa lớn, tuy nhiên Công ty luôn lấy tiêu chí chất lượng sản phẩm là hàng đầu và là yếu tố cốt lõi mang lại uy tín cho Công ty, do đó các sản phẩm ván ép được nhiều khách hàng ưa chuộng.

Vị thế về quy mô

Công ty có hệ thống kho bãi quy mô lớn và hệ thống dây chuyền máy móc thiết bị sản xuất ván ép công nghệ cao với tổng diện tích 5.200 m², tổng công suất 1.600 tấm/ngày để đảm bảo sự ổn định và đáp ứng đủ nhu cầu khách hàng. Ngoài ra hai công ty con với 3 xưởng sản xuất được xây dựng trên tổng diện tích hơn 30.000 m² với hệ thống máy móc hiện đại giúp cho công ty có những bước phát triển mạnh trong việc sản xuất ván ép đạt tiêu chuẩn trong xây dựng.

Hoạt động xây dựng là hoạt động chính và cũng là hoạt động mang lại sự khác biệt của Thăng Long Deco so với các công ty cùng ngành, đội ngũ thi công kinh nghiệm, trang thiết bị, máy móc và năng lực tài chính tốt đảm bảo Công ty có thể thi công nhiều công trình cùng lúc mà vẫn đảm bảo tiến độ cũng như chất lượng công trình.

Vị thế năng lực tài chính

Tiềm lực về tài chính của Công ty được đánh giá là tương đối mạnh so với Công ty khác trong ngành kinh doanh ván ép và ngành xây dựng. Trong số các doanh nghiệp tư nhân về xây dựng và sản xuất ván ép hiện nay trên thị trường Việt Nam, Công ty được xem là một trong những thương hiệu mạnh, với tiềm lực tài chính vững chắc, ổn định và hiệu quả cao trong kết quả sản xuất kinh doanh. Việc tính toán trước chi phí mỗi dự án xây dựng, xây dựng kế hoạch tài chính vừa đảm bảo tiến độ dự án vừa giúp Công ty tối đa hóa nguồn tài chính, nâng cao hiệu quả sử dụng vốn.

8.2 Triển vọng phát triển của ngành

Nền kinh tế Việt Nam đang trong giai đoạn tăng trưởng cao, tốc độ tăng trưởng bình quân 7%. Năm 2016 được xem là một năm đầy khó khăn đối với toàn bộ nền kinh tế trong nước, tuy nhiên tính chung cả năm tổng sản phẩm trong nước tăng 6,21%, trong đó khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 7,57%. Hai mảng hoạt động lớn của Công ty là thi công xây dựng và sản xuất ván ép công nghiệp chắc chắn sẽ có điều kiện thuận lợi để phát triển. Trong đó, hoạt động thi công xây dựng của Công ty gắn bó chặt chẽ với việc đầu tư xây dựng các công trình giao thông, xây dựng công nghiệp và dân dụng. Đối với xây dựng các công trình giao thông, Nhà nước có chủ trương sẽ ưu tiên tiếp tục đầu tư xây dựng lớn hệ thống cơ sở hạ tầng giao thông. Đối với các hoạt động khác như xây dựng công nghiệp và dân dụng, cùng với sự hội nhập kinh tế quốc tế, chắc chắn nhu cầu xây dựng còn rất lớn.

Cùng với nhu cầu thi công xây dựng, hoạt động kinh doanh ván ép của Công ty cũng được đánh giá có tiềm năng phát triển tốt do đây là sản phẩm cần thiết trong lĩnh vực xây dựng. Công ty đóng trên địa bàn Hà Nội, đây cũng là thuận lợi để Công ty phát triển kinh doanh khu đô thị, đầu tư bất động sản. Định hướng của Công ty sẽ tìm kiếm cơ hội kinh doanh phát triển trong lĩnh vực này.

8.3 Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của Công ty với định hướng của ngành, chính sách Nhà nước và xu thế chung trên thế giới

Với định hướng Trong thời gian tới Công ty sẽ thực hiện các công việc chính sau đây:

Về hoạt động xây dựng: nâng cao năng lực thi công về chất lượng cũng như tiến độ, mở rộng tìm kiếm các dự án tại các tỉnh có tiềm năng phát triển xây dựng như Bắc Ninh, Vĩnh Phúc, Hưng Yên...

Về hoạt động sản xuất: mở rộng hoạt động sản xuất ván ép, ứng dụng các công nghệ hiện đại vào quá trình sản xuất để nâng cao chất lượng sản phẩm. Tập trung nghiên cứu đưa vào sản xuất ván ép chất lượng cao phục vụ cho sản xuất đồ nội thất văn phòng và gia đình.

Về thị trường: Công ty chú trọng phát triển thị trường trong nước nhằm đưa sản phẩm ván ép tốt nhất tới được với người tiêu dùng, ngoài ra Công ty còn tích cực nghiên cứu và mở rộng các thị trường nước ngoài có tiềm năng lớn và giá trị xuất khẩu cao.

Tiếp tục giữ quan hệ tốt với các đối tác, khách hàng của Công ty, đồng thời mở rộng đối tượng khách hàng và nhà cung cấp nguyên vật liệu.

➤ ***Định hướng phát triển của Công ty***

Trong những năm tới, Công ty sẽ tăng cường đầu tư thiết bị máy móc, áp dụng công nghệ tiên tiến để nâng cao chất lượng trong mọi hoạt động kinh doanh, sản xuất của công ty. Tăng cường công tác quảng cáo, tiếp thị, quảng bá hình ảnh Công ty trên các phương tiện thông tin đại chúng đồng thời nâng cao chất lượng sản phẩm.

Đặc biệt việc Niêm yết cổ phiếu Công ty trên Sở giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh sẽ đánh dấu một bước tiến mới, tạo tiền đề cho sự phát triển mạnh mẽ của công ty trong thời gian tới, là động lực để công ty không ngừng nâng cao hiệu quả kinh doanh, minh bạch hơn trong quản trị doanh nghiệp. Đồng thời, Công ty sẽ nhận được thêm nhiều sự quan tâm của công chúng đầu tư, mang đến cho các nhà đầu tư thêm cơ hội lựa chọn trong việc đầu tư tài chính. Qua đó, tạo điều kiện thuận lợi cho nhà đầu tư và doanh nghiệp cùng sử dụng hiệu quả nguồn vốn, tăng cường sự gắn bó lâu dài giữa nhà đầu tư và công ty.

➤ ***Trách nhiệm xã hội***

Là một đơn vị gắn liền với lợi ích của người dân vì vậy trách nhiệm xã hội là một trong những yếu tố công ty hết sức coi trọng. Thực hiện trách nhiệm xã hội là việc doanh nghiệp thể hiện trách nhiệm, đạo đức kinh doanh, cách hành xử đối với người lao động, đối với môi trường cộng đồng và xã hội, nhằm mang lại lợi ích cho doanh nghiệp, người lao động và sự phát triển bền vững. Ý thức được điều đó, trong quá trình hoạt động của mình, Ban lãnh đạo công ty đã thực hiện nhiều chính sách có ý nghĩa lớn với người lao động tại Công ty. Tiêu biểu như các chính sách về: đảm bảo mức lương, thưởng hàng năm, áp dụng chính sách về nhà ở, hỗ trợ đi lại cho người lao động ở tỉnh xa, thực hiện nhiều chương trình ủng hộ mang ý nghĩa xã hội.

9. Chính sách đối với người lao động

Nhân lực là yếu tố quan trọng quyết định thành công của mọi doanh nghiệp. Do vậy, Công ty xác định đặt vấn đề nhân lực và thực hiện chính sách thu hút lao động giỏi lên vị trí hàng đầu trong hoạch định chiến lược doanh nghiệp.

9.1. Tình hình và số lượng người lao động trong Công ty

Chất lượng nguồn nhân lực là một trong những yếu tố quan trọng quyết định sự phát triển lâu dài và bền vững, do vậy Công ty luôn xây dựng đội ngũ nhân viên chuyên nghiệp, năng động. Tính đến tháng 31/12/2016 số lượng cán bộ nhân viên, công nhân của Công ty là 207 người.

Bảng 12: Tình hình lao động của Công ty

Tiêu chí	Năm 2016
Số lượng nhân viên	207
I. Phân theo trình độ học vấn	207
1. Trình độ đại học và trên đại học	27
2. Trình độ cao đẳng	14
3. Sơ cấp, trung cấp	43
4. Lao động phổ thông	123
II. Phân theo thời hạn	207
1. LĐ không thuộc diện ký HĐLĐ (GD, PGD, KTT)	3
2. Hợp đồng dài hạn	45
3. Hợp đồng ngắn hạn	159

(Nguồn: Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long)

9.2. Chính sách đối với người lao động

❖ **Chế độ làm việc**

Thời gian làm việc: Đối với nhân viên hành chính văn phòng: làm việc 8h/ngày, 6 ngày/tuần, nghỉ trưa 1h, nghỉ vào ngày chủ nhật. Khi có yêu cầu về tiến độ kinh doanh thì nhân viên Công ty có trách nhiệm làm thêm giờ và Công ty có những quy định đảm bảo quyền lợi cho người lao động theo quy định của Nhà nước và đãi ngộ thoả đáng cho người lao động. Bộ phận gián tiếp làm theo giờ hành chính, bộ phận trực tiếp được bố trí làm theo ca.

Đối với bộ phận sản xuất được làm 3 ca/ngày, mỗi ca kéo dài từ 6-8 tiếng. Công nhân sản xuất và cán bộ sẽ tập trung làm việc trong những thời điểm đơn hàng yêu cầu gấp và số lượng lớn, ngoài ra những cũng được hưởng các chế độ ưu đãi như cán bộ công nhân viên khác.

Điều kiện làm việc: Văn phòng làm việc, nhà xưởng được thiết kế khang trang, thoáng mát. Lực lượng lao động trực tiếp được trang bị đầy đủ các phương tiện bảo hộ lao động, vệ sinh lao động, các nguyên tắc an toàn lao động được tuân thủ nghiêm ngặt.

❖ ***Chính sách tuyển dụng, đào tạo***

Tuyển dụng: Mục tiêu tuyển dụng của Công ty là thu hút người lao động có đủ trình độ, kỹ năng, kinh nghiệm cho vị trí cần tuyển dụng và có tư cách đạo đức tốt, có nguyện vọng gắn bó lâu dài với Công ty. Những lao động đảm nhận vị trí cao được Công ty chọn lựa kỹ càng nhằm đáp ứng được năng lực trình độ và kinh nghiệm theo yêu cầu của công việc.

Đào tạo: Chính sách đào tạo của Công ty phải đảm bảo nguyên tắc nguồn lực ổn định và lâu dài đảm bảo cân đối giữa gián tiếp và trực tiếp. Đề cao tính chuyên nghiệp, năng động trong các hoạt động của mình, Công ty luôn chú trọng đầu tư đào tạo cho nhân viên, đặc biệt là các kỹ năng về marketing và phát triển khách hàng.

❖ ***Chính sách lương, thưởng, phúc lợi***

Chính sách lương: Công ty thực hiện chi trả lương cho nhân viên dựa vào cấp công việc, năng lực, chức vụ, bằng cấp, thang bảng lương và điều kiện kinh doanh của Công ty và hàng tháng được chi trả một lần vào thời gian từ ngày 01 đến ngày 05 hàng tháng. Việc nâng lương hàng năm được thực hiện theo quy định của Nhà nước hiện hành.

Chính sách thưởng: Nhằm khuyến khích động viên cán bộ công nhân viên trong Công ty gia tăng hiệu quả đóng góp, tăng năng suất chất lượng hoàn thành công việc, hàng quý, hàng năm Công ty đều tổ chức bình bầu các cá nhân, nhóm làm việc tiêu biểu, khen thưởng kịp thời đối với cá nhân và tập thể có nhiều đóng góp xây dựng cho Công ty cũng như các sáng kiến làm tăng hiệu quả công việc. Việc xét thưởng căn cứ vào thành tích của các cá nhân hoặc tập thể trong việc thực hiện tiết kiệm, sáng kiến cải tiến về kỹ thuật, về phương pháp tổ chức kinh doanh, tìm kiếm được khách hàng mới, thị trường mới, hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ được giao, đạt được hiệu quả cao trong kinh doanh, chống lãng phí. Hình thức khen thưởng cũng rất đa dạng, bên cạnh thưởng bằng tiền mặt, hiện vật, Công ty còn tổ chức khen thưởng bằng những chuyến du lịch nước ngoài khi có điều kiện, khen thưởng bằng cổ phiếu thưởng của Công ty. Bên cạnh đó, Công ty cũng xử lý, kỷ luật thích đáng những cá nhân có hành vi gây thiệt hại đến hình ảnh và hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

Bảo hiểm và phúc lợi: Việc trích nộp bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp được Công ty trích nộp theo đúng quy định của pháp luật hiện hành. Công ty thực hiện các chế độ bảo đảm xã hội cho người lao động theo Luật lao động, Nội quy lao động. Công ty luôn quan tâm đến đời sống và cải thiện điều kiện cho cán bộ công nhân viên. Công ty luôn chú

trọng đến vấn đề an toàn lao động cho lao động trực tiếp sản xuất. Các chế độ bảo hiểm cho người lao động được Công ty thực hiện đầy đủ theo Luật lao động. Vào các ngày lễ, tết,... Công ty luôn tổ chức đi tham quan, nghỉ mát định kỳ cho CBCNV trong Công ty.

10. Chính sách cổ tức

Cổ tức là mối quan tâm hàng đầu của các nhà đầu tư, người góp vốn vào Công ty. Căn cứ theo Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty, chính sách phân phối cổ tức sẽ do Hội đồng quản trị đề nghị và Đại hội đồng cổ đông quyết định như sau:

- Công ty tiến hành trả cổ tức cho các cổ đông khi Công ty kinh doanh có lãi và đã hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế và nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật. Khi trả cổ tức, Công ty vẫn phải đảm bảo thanh toán đủ các khoản nợ và các nghĩa vụ tài sản khác đến hạn phải trả.
- Cổ đông được chia cổ tức tương đương với phần vốn góp
- Tỷ lệ cổ tức sẽ được Đại hội đồng cổ đông quyết định dựa trên đề xuất của Hội đồng quản trị, với căn cứ là kết quả hoạt động kinh doanh của năm hoạt động và phương án hoạt động kinh doanh của các năm tới.

Năm 2015 và 2016 Công ty không thực hiện trả cổ tức cho cổ đông để tập trung cho phát triển kinh doanh. Mức cổ tức dự kiến cho năm 2017 là 10%.

11. Tình hình tài chính

11.1. Các chỉ tiêu cơ bản

- Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.
- Báo cáo tài chính của Công ty tính bằng đồng Việt Nam, được lập và trình bày phù hợp với các chuẩn mực và chế độ kế toán hiện hành của Việt Nam.

❖ Trích khấu hao TSCĐ

Chi phí khấu hao tài sản cố định của Công ty được trích phù hợp với quy định của Bộ Tài chính. Khấu hao Tài sản cố định được tính theo phương pháp đường thẳng, thời gian khấu hao theo Thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 Hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao TSCĐ. Cụ thể:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	10 - 25 năm
- Máy móc, thiết bị	05 - 10 năm
- Phương tiện vận tải	06 - 8 năm

❖ Mức lương bình quân

- Lương lao động bình quân năm 2015 của công nhân: 6.500.000 – 8.000.000 đồng/tháng.

- Trong năm 2016 mức lương bình quân của nhân viên trong Công ty là 7.000.000 đồng/người/tháng.

❖ **Thanh toán các khoản nợ đến hạn**

Công ty hiện nay không có khoản nợ quá hạn nào, các khoản nợ phải trả ngắn và trung hạn đều được Công ty thanh toán đúng hạn.

❖ **Các khoản phải nộp theo luật định**

Công ty luôn thực hiện tính, thanh toán đầy đủ và đúng hạn các khoản thuế, lệ phí và các khoản bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp... theo đúng quy định của Nhà nước và không có các khoản phải nộp quá hạn.

Bảng 13: Các khoản phải nộp theo luật định (ĐVT: đồng)

STT	Chỉ tiêu	31/12/2015	31/12/2016	30/09/2017
A. Chỉ tiêu Công ty mẹ				
1	Thuế GTGT	89.912.149	90.104.924	264.115.647
2	Thuế thu nhập doanh nghiệp	94.875.851	1.819.392.267	2.131.531.457
3	Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	-
Tổng cộng		184.788.000	1.909.497.191	2.395.647.104
B. Chỉ tiêu hợp nhất				
1	Thuế GTGT			280.952.446
2	Thuế thu nhập doanh nghiệp			2.209.844.199
3	Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác			-
Tổng cộng				2.490.796.645

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2015, năm 2016 và báo cáo 9 tháng đầu năm 2017)

❖ **Trích lập các Quỹ theo luật định**

Theo quy định tại Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty, trước khi phân chia cổ tức cho cổ đông, Công ty phải trích lập các Quỹ theo quy định. Việc trích lập và sử dụng các quỹ hàng năm do ĐHĐCĐ quyết định.

Bảng 14: Các khoản quỹ của Công ty (ĐVT: đồng)

STT	Chỉ tiêu	31/12/2015	31/12/2016	30/09/2017
A. Chỉ tiêu Công ty mẹ				
1	Quỹ đầu tư phát triển	9.000.000	9.000.000	9.000.000

2	Quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-
Tổng cộng		9.000.000	9.000.000	9.000.000
B. Chỉ tiêu hợp nhất				
1	Quỹ đầu tư phát triển	9.000.000	9.000.000	9.000.000
2	Quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-
Tổng cộng		9.000.000	9.000.000	9.000.000

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2015, năm 2016 và báo cáo 9 tháng đầu năm 2017)

❖ **Tổng dư nợ vay**

Bảng 15: Các khoản vay (ĐVT: đồng)

STT	Chỉ tiêu	31/12/2015	31/12/2016	30/09/2017
A. Chỉ tiêu Công ty mẹ				
1	Vay ngắn hạn	9.469.228.630	10.500.000.000	13.008.393.865
2	Vay dài hạn	-	1.208.333.338	1.208.333.338
3	Vay dài hạn đến hạn trả	-	-	-
Tổng cộng		9.469.228.630	11.708.333.338	14.216.727.203
B. Chỉ tiêu hợp nhất				
1	Vay ngắn hạn			19.005.004.365
2	Vay dài hạn			14.706.222.606
3	Vay dài hạn đến hạn trả			-
Tổng cộng				33.711.226.971

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2015, năm 2016 và báo cáo 9 tháng đầu năm 2017)

Các khoản vay và nợ ngắn hạn của Công ty tại thời điểm 31/12/2016:

Thông tin chi tiết liên quan tới các khoản vay ngắn hạn:

Hợp đồng hạn mức tín dụng số 2211LAV20162345/HĐTD ngày 30/11/2016, với các điều khoản chi tiết sau:

+ Hạn mức tín dụng: 10.000.000.000 đồng;

+ Mục đích vay: Mua các loại nguyên vật liệu và trả công lao động để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh;

+ Thời hạn của hợp đồng: 12 tháng;

- + Lãi suất cho vay: Theo từng giấy nhận nợ;
- + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm: 10.000.000.000 đồng.
- + Các hình thức đảm bảo tiền vay: 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.

Thông tin chi tiết liên quan tới các khoản vay dài hạn:

1. Hợp đồng tín dụng số LD1613900028 ngày 18/05/2016, với các điều khoản chi tiết sau:

- + Số tiền vay: 2.000.000.000 đồng;
- + Mục đích vay: Mua ô tô phục vụ nhu cầu đi lại;
- + Thời hạn của hợp đồng: 48 tháng kể từ thời điểm bắt đầu nhận tiền vay;
- + Lãi suất cho vay: 12 tháng đầu tiên áp dụng lãi suất 7,8%/năm. Từ tháng 13 áp dụng lãi suất theo từng thời kỳ;
- + Các hình thức đảm bảo tiền vay: Tài sản đảm bảo là Ô tô con hiệu Mercedes benz S400, BKS 30E – 966.99.

Khoản vay ngắn hạn tính đến thời điểm 31/12/2015:

2. Hợp đồng tín dụng số 2211LAV201502348/HĐTD ngày 27/11/2015, với các điều khoản chi tiết sau:

- + Hạn mức tín dụng: 10.000.000.000 đồng;
- + Mục đích vay: Mua các loại nguyên liệu vật liệu và trả công lao động để phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh;
- + Thời hạn của hợp đồng: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng;

Lãi suất cho vay: Theo từng giấy nhận nợ;

- + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm 9.469.228.630 đồng;
- + Các hình thức đảm bảo tiền vay: 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.

❖ Hàng tồn kho

Hoạt động chính của Thăng Long Deco và các công ty con là xây dựng và sản xuất ván ép, đầu năm 2017 hoạt động xây dựng được mở rộng ở nhiều công trình nên chi phí sản xuất kinh doanh dở dang tại thời điểm 30/09/2017 tăng lên trên 12,3 tỷ (chỉ tiêu công ty mẹ) và 14,9 tỷ (chỉ tiêu hợp nhất). Nguồn nguyên liệu gỗ để sản xuất ván ép các tháng đầu năm không đa dạng và biến động về giá cả do đó để đáp ứng nhu cầu ván ép của thị trường vào đầu năm sau, Công ty luôn chuẩn bị sẵn nguồn nguyên liệu cho sản xuất.

Bảng 16: Hàng tồn kho (ĐVT: đồng)

STT	Chỉ tiêu	31/12/2015	31/12/2016	30/09/2017
-----	----------	------------	------------	------------

A. Chỉ tiêu Công ty mẹ				
1	Nguyên vật liệu	6.284.213.653	5.965.336.948	9.969.863.595
2	Thành phẩm	305.904.700	251.491.510	1.122.097.404
3	Hàng hóa		3.552.546.452	12.776.552.908
4	Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	4.811.199.389	8.877.572.808	12.377.017.625
Tổng cộng		11.401.317.742	18.646.947.718	36.245.531.532
B. Chỉ tiêu hợp nhất				
1	Nguyên vật liệu	-	-	15.677.999.426
2	Thành phẩm	-	-	6.487.015.207
3	Hàng hóa	-	-	15.181.667.913
4	Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	-	-	14.928.420.199
Tổng cộng				52.275.102.745

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2015, năm 2016 và báo cáo 9 tháng đầu năm 2017)

❖ **Tình hình công nợ hiện nay**

➤ **Các khoản phải thu**

Bảng 17: Các khoản phải thu (ĐVT: đồng)

STT	Chỉ tiêu	31/12/2015	31/12/2016	30/09/2017
A. Chỉ tiêu Công ty mẹ				
1	Phải thu khách hàng	8.648.828.294	36.865.520.682	40.681.506.102
2	Trả trước người bán	1.134.074.360	11.211.548.859	10.179.915.390
3	Khoản cho vay	23.030.000.000	-	18.030.000.000
4	Phải thu khác	1.524.348.101	5.777.464.702	824.953.015
Tổng cộng		34.337.250.755	53.854.534.243	69.716.374.507
B. Chỉ tiêu hợp nhất				
1	Phải thu khách hàng	-	-	47.885.438.929
2	Trả trước người bán	-	-	23.276.777.853

3	Khoản cho vay	-	-	20.030.000.000
4	Phải thu khác	-	-	3.175.037.759
Tổng cộng				94.367.254.541

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2015, năm 2016 và báo cáo 9 tháng đầu năm 2017)

Đối với chỉ tiêu của Công ty mẹ: Khoản phải thu khách hàng luôn chiếm tỷ trọng lớn trong cơ cấu nợ phải thu của Công ty (8,65 tỷ năm 2015 và 36,86 tỷ năm 2016). Tính tới hết 30/09/2017, tổng các khoản phải thu của Công ty mẹ là 69,72 tỷ đồng, trong đó lớn nhất là khoản phải thu khách hàng 40,68 tỷ đồng do đặc thù là doanh nghiệp xây dựng và sản xuất ván ép, doanh thu các công trình xây dựng và giá trị hàng hóa ván ép là khá lớn tuy nhiên Công ty luôn đảm bảo không có khoản nợ khó đòi. Thăng Long Deco cũng tiến hành trả trước tiền hàng cho người bán 10,18 tỷ đồng, chủ yếu là nguyên liệu sản xuất ván ép với mức giá và lượng hàng thỏa thuận trước sẽ giúp cho Công ty chủ động được nguồn nguyên liệu sản xuất đầu năm 2017. Ngoài ra, để đảm bảo sử dụng vốn hiệu quả Công ty cũng tiến hành cho vay 18 tỷ đồng, đây là các khoản cho vay ngắn hạn, đảm bảo thu hồi khi cần thiết.

Đối với chỉ tiêu hợp nhất: Thời điểm 30/09/2017, 3 khoản chiếm tỷ trọng lớn nhất trong cơ cấu nợ phải thu vẫn là khoản phải thu khách hàng 47,88 tỷ đồng; trả trước người bán 23,28 tỷ đồng; khoản cho vay 20 tỷ đồng, đây phần lớn là các khoản phải thu của Công ty mẹ.

Khoản phải thu ngắn hạn khác 3,17 tỷ đồng chủ yếu là các khoản tạm ứng cho cán bộ công nhân viên thực hiện các hoạt động của Công ty.

➤ **Các khoản phải trả**

Bảng 18: Các khoản phải trả (ĐVT: đồng)

STT	Chỉ tiêu	31/12/2015	31/12/2016	30/09/2017
A. Chỉ tiêu Công ty mẹ				
1	Phải trả người bán	4.193.342.157	22.065.886.404	41.364.033.445
2	Người mua trả tiền trước	267.505.000	20.046.212.000	6.327.995.000
3	Thuế và các khoản phải nộp	184.788.000	1.909.497.191	2.395.647.104
4	Phải trả người lao động	-	-	-
5	Chi phí phải trả ngắn hạn			30.307.704
6	Phải trả khác	2.055.000	15.819.620	70.100.870
7	Vay và nợ	9.469.228.630	11.708.333.338	13.008.393.865

8	Dự phòng phải trả ngắn hạn	816.249.150	235.093.250	235.093.250
Tổng cộng		14.933.167.937	55.980.841.803	63.431.571.238
B. Chỉ tiêu hợp nhất				
1	Phải trả người bán			37.480.202.072
2	Người mua trả tiền trước			6.460.995.000
3	Thuế và các khoản phải nộp			2.490.796.645
4	Phải trả người lao động			34.974.000
5	Chi phí phải trả ngắn hạn			152.967.314
6	Phải trả khác			2.053.694.660
7	Vay và nợ			19.005.004.365
8	Dự phòng phải trả ngắn hạn			235.093.250
Tổng cộng				67.913.727.306

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2015, năm 2016 và báo cáo 9 tháng đầu năm 2017)

Đối với chỉ tiêu của Công ty mẹ: Cùng với việc mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh, các khoản phải trả tại 30/09/2017 cũng tăng khá mạnh lên 63,43 tỷ đồng và 55,98 tỷ đồng năm 2016. Mặt hàng ván ép trong những năm gần đây có sự tăng trưởng mạnh cả về khách hàng và nhu cầu, các hợp đồng ký kết tăng làm cho các khoản phải trả người bán 9 tháng đầu năm 2017 tăng mạnh lên trên 41,36 tỷ đồng, ngoài ra người mua còn đặt hàng trước cho năm 2017 là khá nhiều trên 6 tỷ đồng, điều này đòi hỏi Công ty phải nâng cao năng lực sản xuất, mở rộng hoạt động sản xuất nhưng vẫn phải đảm bảo chất lượng của sản phẩm làm ra. Các khoản phải trả khác được duy trì ổn định.

Đối với chỉ tiêu hợp nhất: Tổng các khoản phải trả tính tới hết 30/09/2017 là 67,91 tỷ đồng, trong đó lớn nhất vẫn là 3 khoản phải trả người bán 37,48 tỷ đồng; người mua trả tiền trước 6,46 tỷ đồng; vay và nợ 19 tỷ đồng.

❖ **Đầu tư dài hạn**

Bảng 19: Các khoản đầu tư dài hạn (ĐVT: đồng)

STT	Chỉ tiêu	31/12/2015	31/12/2016	30/09/2017
A. Chỉ tiêu Công ty mẹ				
1	Đầu tư vào công ty con	-	-	98.000.000.000

2	Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh		58.500.000.000	9.000.000.000
3	Đầu tư dài hạn khác	-	-	-
Tổng cộng			58.500.000.000	107.000.000.000
B. Chỉ tiêu hợp nhất				
1	Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	-	-	9.000.000.000
2	Đầu tư dài hạn khác	-	-	-
Tổng cộng				9.000.000.000

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2015, năm 2016 và báo cáo 9 tháng đầu năm 2017)

Tính đến thời điểm ngày 30/09/2017 Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long đang đầu tư vào 02 Công ty con là:

1. Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và Chế biến lâm sản Thăng Long với số vốn là 29 tỷ đồng trên tổng số vốn công ty liên kết là 32 tỷ đồng (chiếm 90,63%).
2. Công ty Cổ phần Xây dựng thương mại và Sản xuất ván ép Thăng Long với số vốn là 69 tỷ đồng trên tổng số vốn công ty liên kết là 70 tỷ đồng (chiếm 98,57%).

Đầu tư vào 01 Công ty liên kết cùng ngành là:

1. Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Hưng Thịnh với số vốn là 9 tỷ đồng trên tổng số vốn của công ty liên kết là 20 tỷ đồng (chiếm 45%).

11.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Bảng 20: Các chỉ tiêu tài chính

Các chỉ tiêu	Đơn vị	Năm 2015	Năm 2016
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn: TSLĐ/Nợ ngắn hạn	Lần	3,21	1,47
+ Hệ số thanh toán nhanh: <u>TSLĐ – Hàng tồn kho</u> Nợ ngắn hạn	Lần	2,44	1,33
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
+ Hệ số Nợ/ Tổng tài sản	%	14,47	37,05
+ Hệ số Nợ/ Vốn chủ sở hữu	%	15,72	58,93
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			

+ Vòng quay hàng tồn kho:			
<u>Giá vốn hàng bán</u>	Vòng	2,89	4,04
Hàng tồn kho bình quân			
+ Doanh thu thuần/ Tổng tài sản bình quân	Lần	0,32	0,55
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần	%	0,37	9,74
+ Hệ số LNST/ Vốn chủ sở hữu bình quân	%	0,14	7,45
+ Hệ số LNST/ Tổng tài sản bình quân	%	0,12	5,38
+ Hệ số Lợi nhuận từ HĐKD/ Doanh thu thuần	%	0,68	10,77

(Nguồn: Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long)

Về khả năng thanh toán: Năm 2016, các hoạt động mở rộng sản xuất ván ép và thi công các công trình lớn khiến làm cho các khoản phải trả ngắn hạn như phải trả người bán và người mua trả tiền trước tăng làm cho các chỉ số về khả năng thanh toán giảm nhưng Công ty vẫn giữ được khả năng thanh toán ở mức cao, hệ số TSLĐ/Nợ ngắn hạn mức an toàn tài chính.

Về cơ cấu vốn: Hai chỉ tiêu Hệ số nợ/Tổng tài sản và Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu đều tăng trong năm 2016, tổng tài sản và vốn chủ sở hữu đều tăng trong năm 2016, tuy nhiên việc tận dụng đòn bẩy tài chính sẽ làm cho Thăng Long Deco hoạt động tốt hơn. Với các chỉ số về cơ cấu vốn, Ban lãnh đạo Công ty vẫn đảm bảo mức an toàn vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh.

Về các chỉ tiêu năng lực hoạt động: Nhu cầu ván ép năm 2016 của thị trường là rất lớn, do đó hàng bán nhanh và không bị ứ đọng nhiều, số vòng quay hàng tồn kho vì vậy cũng tăng lên trên 4 vòng so với 2,89 vòng năm 2015. Chỉ tiêu Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân được cải thiện tốt qua các năm. Những con số này đang phản ánh tốt về hoạt động của Thăng Long Deco.

Về các chỉ tiêu khả năng sinh lời: Các chỉ số về khả năng sinh lợi của Công ty đạt mức tốt, lợi nhuận sau thuế/doanh thu thuần đạt 9,74% và với sự phát triển ngành nói chung và Thăng Long Deco nói riêng hứa hẹn khả năng sinh lợi còn tăng trong những năm tới.

12. Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng

12.1. Danh sách

➤ Hội đồng quản trị

STT	Họ và tên	Chức vụ
1	Nguyễn An Ngọc	Chủ tịch HĐQT
2	Phạm Văn Cường	Ủy viên HĐQT

3	Nguyễn An Quân	Ủy viên HĐQT kiêm Tổng giám đốc
4	Nguyễn Thanh Hải	Ủy viên HĐQT
5	Phạm Văn Tuyền	Ủy viên HĐQT kiêm Phó Tổng giám đốc

➤ **Ban Tổng giám đốc**

STT	Họ và tên	Chức vụ
1	Nguyễn An Quân	Tổng giám đốc
2	Phạm Văn Tuyền	Phó Tổng giám đốc

➤ **Ban Kiểm soát**

STT	Họ và tên	Chức vụ
1	Lê Thị Huyền Thanh	Trưởng BKS
2	Lê Thị Ánh	Thành viên BKS
3	Trần Đức Mưu	Thành viên BKS

➤ **Kế toán trưởng**

STT	Họ và tên	Chức vụ
1	Trần Thị Nga	Kế toán trưởng

12.2. Sơ yếu lý lịch

➤ **Hội đồng quản trị**

a. Chủ tịch HĐQT – Ông NGUYỄN AN NGỌC

- Họ và tên: Nguyễn An Ngọc
- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 15-07-1958
- Nơi sinh: Liên Trung – Đan Phượng – Hà Nội.
- Quốc tịch: Việt Nam
- Địa chỉ thường trú: Liên Trung – Đan Phượng – Hà Nội.
- Số CMND: 111324828 Nơi cấp: CA Hà Nội
- Ngày cấp: 25/08/2010
- Điện thoại liên hệ: 0985.288.888
- Trình độ chuyên môn: Đại học
- Chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức niêm yết: Chủ tịch Hội đồng quản trị
- Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác: Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại và Sản xuất Ván ép Thăng Long.

- Quá trình công tác:

Thời gian	Chức vụ	Đơn vị công tác
Từ 1993 – năm 2000	Tự do	Kinh doanh vật liệu xây dựng
Từ T9/2000 – T4/2009	Giám đốc	Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Ngọc Hà
Từ T4/2009 – T5/2009	Giám đốc	Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Ngọc Hà
Từ T5/2009 – T12/2010	Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Giám đốc	Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và Phát triển hạ tầng Ngọc Hà
Từ T12/2010 – T12/2014	Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Giám đốc	Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và Phát triển đô thị Thăng Long
Từ T11/2015 - Nay	Chủ tịch Hội đồng quản trị	Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại và Sản xuất ván ép Thăng Long
Từ T1/2015 - Nay	Chủ tịch Hội đồng quản trị	Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và Phát triển đô thị Thăng Long

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan trong tổ chức đăng ký niêm yết:
 - ❖ Sở hữu cá nhân: 3.000.000 cổ phần, chiếm 16,67% vốn điều lệ
 - ❖ Sở hữu đại diện: 0 cổ phần
 - ❖ Sở hữu của người có liên quan: 2.100.000 cổ phần (tương đương 11.67%)

STT	Họ và tên	Mối quan hệ	Số lượng Cổ phiếu sở hữu	Tỷ lệ (%)
1	Trần Thị Thanh	Vợ	0	0
2	Nguyễn An Quân	Con trai	1.000.000	5,56
3	Nguyễn An Dũng	Con trai	500.000	2,78
4	Nguyễn Thanh Điệp	Con gái	500.000	2,78
5	Nguyễn An Cường	Con trai	100.000	0,56

- Các khoản nợ đối với tổ chức đăng ký niêm yết: Không
- Thù lao và lợi ích khác nhận được từ tổ chức đăng ký niêm yết: Thù lao HĐQT, lương.
- Lợi ích liên quan với lợi ích tổ chức đăng ký niêm yết: Không

b. Thành viên HĐQT – Ông PHẠM VĂN CƯỜNG

- Họ và tên: PHẠM VĂN CUỜNG
- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 02/03/1981
- Nơi sinh: Hồng Hà – Đan Phượng – Hà Nội.
- Quốc tịch: Việt Nam
- Địa chỉ thường trú: Hồng Hà – Đan Phượng – Hà Nội.
- Số CMND: 111454897 Nơi cấp: CA Hà Nội
- Ngày cấp: 08/05/2012
- Điện thoại liên hệ: 0906.584.664
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng
- Chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức niêm yết: Thành viên HĐQT
- Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác: Không
- Quá trình công tác:

Thời gian	Chức vụ	Đơn vị công tác
Từ T9/2004- T12/2010	Cán bộ Kỹ thuật	Công ty Cổ phần Xây lắp và Vật tư Xây dựng 7
Từ T12/2010 – T4/2017	Trưởng phòng kỹ thuật.	Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và Phát triển đô thị Thăng Long
Từ T5/2017 - Nay	Thành viên Hội đồng quản trị	Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và Phát triển đô thị Thăng Long

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan trong tổ chức đăng ký niêm yết:
 - ❖ Sở hữu cá nhân: 50.000 cổ phần, chiếm 0,28% vốn điều lệ
 - ❖ Sở hữu đại diện: 0 cổ phần
 - ❖ Sở hữu của người có liên quan: 0 cổ phần (tương đương 0%)
- Các khoản nợ đối với tổ chức đăng ký niêm yết: Không
- Thù lao và lợi ích khác nhận được từ tổ chức đăng ký niêm yết: Thù lao từ HĐQT, lương
- Lợi ích liên quan với lợi ích tổ chức đăng ký niêm yết: Không

c. Thành viên HĐQT – Ông NGUYỄN THANH HẢI

- Họ và tên: NGUYỄN THANH HẢI
- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 24/04/1978

- Nơi sinh: Liên Trung – Đan Phượng – Hà Nội.
- Quốc tịch: Việt Nam
- Địa chỉ thường trú: Liên Trung – Đan Phượng – Hà Nội.
- Số CMND: 111279313 Nơi cấp: Hà Tây
- Ngày cấp: 16/11/2004
- Điện thoại liên hệ: 0986.959.789
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế
- Chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức niêm yết: Thành viên HĐQT
- Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác: Không
- Quá trình công tác:

Thời gian	Chức vụ	Đơn vị công tác
Từ T9/2000 – T4/2009	Nhân viên kinh doanh	Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Ngọc Hà
Từ T4/2009 – T5/2009	Trưởng phòng kinh doanh	Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Ngọc Hà
Từ T5/2009 – T12/2010	Trưởng phòng kinh doanh	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Hạ tầng Ngọc Hà
Từ T12/2010 – T4/2017	Trưởng phòng kinh doanh	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển đô thị Thăng Long
T5/2017 - Nay	Thành viên Hội đồng quản trị	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan trong tổ chức đăng ký niêm yết:
 - ❖ Sở hữu cá nhân: 100.000 cổ phần, chiếm: 0,56% vốn điều lệ
 - ❖ Sở hữu đại diện: 0 cổ phần
 - ❖ Sở hữu của người có liên quan: 0 cổ phần, (tương đương 0%)
- Các khoản nợ đối với tổ chức đăng ký niêm yết: Không
- Thù lao và lợi ích khác nhận được từ tổ chức đăng ký niêm yết: Thù lao từ HĐQT, lương
- Lợi ích liên quan với lợi ích tổ chức đăng ký niêm yết: Không

d. Thành viên HĐQT – Ông NGUYỄN AN QUÂN

- Họ và tên: NGUYỄN AN QUÂN
- Giới tính: Nam
- Ngày sinh : 20/02/1981

- Nơi sinh: Liên Trung – Đan Phượng – Hà Nội.
- Quốc tịch: Việt Nam
- Địa chỉ thường trú: Liên Trung – Đan Phượng – Hà Nội.
- Số CMND: 111454569 Nơi cấp: CA Hà Nội
- Ngày cấp: 08/03/2005
- Điện thoại liên hệ: 0909.098.688
- Trình độ chuyên môn: Đại học
- Chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức niêm yết: Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng giám đốc
- Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác: Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Hưng Thịnh.
- Quá trình công tác:

Thời gian	Chức vụ	Đơn vị công tác
Từ T9/2003 – T4/2009	Nhân viên hành chính	Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Ngọc Hà
Từ T4/2009 – T5/2009	Nhân viên hành chính	Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Ngọc Hà
Từ T5/2009 – T12/2010	Phó Tổng giám đốc	Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và Phát triển hạ tầng Ngọc Hà
Từ T12/2010 – T12/2014	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng giám đốc	Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và Phát triển đô thị Thăng Long
Từ T1/2015 - Nay	Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Giám đốc	Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Hưng Thịnh.
Từ T1/2015 - Nay	Thành viên HĐQT kiêm Tổng giám đốc	Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và Phát triển đô thị Thăng Long

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan trong tổ chức đăng ký niêm yết:
 - ❖ Sở hữu cá nhân: 1.000.000 cổ phần, chiếm 5,56% vốn điều lệ
 - ❖ Sở hữu đại diện: 0 cổ phần
 - ❖ Sở hữu của người có liên quan: 4.150.000 cổ phần, (tương ứng 23,06%)

STT	Họ và tên	Mối quan hệ	Số lượng Cổ phiếu sở hữu	Tỷ lệ (%)
1	Nguyễn An Ngọc	Bố	3.000.000	16,67
2	Trần Thị Thành	Mẹ	0	0
3	Nguyễn Kim Tuyến	Vợ	50.000	0,28
4	Nguyễn An Dũng	Em trai	500.000	2,78
5	Nguyễn An Cường	Em trai	100.000	0,56
6	Nguyễn Thanh Điệp	Em gái	500.000	2,78

- Các khoản nợ đối với tổ chức đăng ký niêm yết: Không
- Thù lao và lợi ích khác nhận được từ tổ chức đăng ký niêm yết: Thù lao từ HĐQT, Tổng Giám đốc, lương
- Lợi ích liên quan với lợi ích tổ chức đăng ký niêm yết: Không

e. Thành viên HĐQT – Ông PHẠM VĂN TUYẾN

- Họ và tên: PHẠM VĂN TUYẾN
- Giới tính: Nam
- Ngày sinh : 20/12/1980
- Nơi sinh: Hồng Hà – Đan Phượng – Hà Nội.
- Quốc tịch: Việt Nam
- Địa chỉ thường trú: Hồng Hà – Đan Phượng – Hà Nội.
- Số CMND: 111454039 Nơi cấp: CA Hà Nội
- Ngày cấp: 22/12/2009
- Điện thoại liên hệ: 0983.899.675
- Trình độ chuyên môn: Đại học
- Chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức niêm yết: Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng giám đốc
- Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác: Không
- Quá trình công tác:

Thời gian	Chức vụ	Đơn vị công tác
Từ T10/2002 - T3/2004	Cán bộ kỹ thuật	Xí nghiệp số 9 - Công ty lắp máy điện nước Hà Nội
Từ T4/2004 -	Cán bộ kỹ thuật	Công ty Liên doanh Xây dựng VIC

T6/2006		
Từ T6/2006 - T9/2009	Cán bộ - Trưởng nhóm phụ trách lập dự toán đấu thầu	Chi nhánh Công ty Tricon Mỹ tại Việt Nam
Từ T4/2009 – T5/2009	Cán bộ kỹ thuật	Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Ngọc Hà
Từ T5/2009 – T12/2010	Trưởng phòng kỹ thuật	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Hạ tầng Ngọc Hà
Từ T12/2010 – T12/2015	Trưởng phòng kỹ thuật	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long
Từ T1/2016 - Nay	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng giám đốc	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan trong tổ chức đăng ký niêm yết:
 - ❖ Sở hữu cá nhân: 50.000 cổ phần, chiếm 0,28% vốn điều lệ
 - ❖ Sở hữu đại diện: 0 cổ phần
 - ❖ Sở hữu của người có liên quan: 0 cổ phần
- Các khoản nợ đối với tổ chức đăng ký niêm yết: Không
- Thù lao và lợi ích khác nhận được từ tổ chức đăng ký niêm yết: Thù lao HĐQT, Phó Tổng Giám đốc, lương
- Lợi ích liên quan với lợi ích tổ chức đăng ký niêm yết: Không

➤ **Ban Tổng Giám đốc**

- a. **Tổng Giám đốc – Ông: NGUYỄN AN QUÂN**(xem mục Hội đồng quản trị 12.d)
- b. **Phó Tổng giám đốc – Ông PHẠM VĂN TUYẾN**(xem mục Hội đồng quản trị 12.e)

➤ **Ban kiểm soát**

- a. **Trưởng BKS – Bà LÊ THỊ HUYỀN THANH**
 - Họ và tên: LÊ THỊ HUYỀN THANH
 - Giới tính: Nữ
 - Ngày sinh : 03/04/1982
 - Nơi sinh: Thiệu Chính – Thiệu Hóa – Thanh Hóa.
 - Quốc tịch: Việt Nam

- Địa chỉ thường trú: Tân Hội – Đan Phượng – Hà Nội.
- Số CMND: 017349835 Nơi cấp: Hà nội
- Ngày cấp: 22/02/2012
- Điện thoại liên hệ: 0969.340.699
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế - Chuyên ngành kế toán
- Chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức niêm yết: Trưởng Ban Kiểm Soát
- Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác: Không
- Quá trình công tác:

Thời gian	Chức vụ	Đơn vị công tác
Từ T9/2004 – T4/2009	Nhân viên kế toán	Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Ngọc Hà
Từ T4/2009 – T5/2009	Nhân viên kế toán	Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Ngọc Hà
Từ T5/2009 – T12/2010	Nhân viên kế toán	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Hạ tầng Ngọc Hà
Từ T12/2010 – T3/2016	Nhân viên kế toán	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long
Từ T4/2016 - Nay	Trưởng Ban kiểm soát	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan trong tổ chức đăng ký niêm yết:
 - ❖ Sở hữu cá nhân: 20.000 cổ phần, chiếm 0,11 % vốn điều lệ
 - ❖ Sở hữu đại diện: 0 cổ phần
 - ❖ Sở hữu của người có liên quan: 0 cổ phần
- Các khoản nợ đối với tổ chức đăng ký niêm yết: Không
- Thù lao và lợi ích khác nhận được từ tổ chức đăng ký niêm yết: Thù lao BKS, lương
- Lợi ích liên quan với lợi ích tổ chức đăng ký niêm yết: Không

b. Thành viên BKS – Bà LÊ THỊ ÁNH

- Họ và tên: LÊ THỊ ÁNH
- Giới tính: Nữ
- Ngày sinh : 11/08/1980
- Nơi sinh: Thôn Hạ - Liên Trung – Đan Phượng – Hà Nội.

- Quốc tịch: Việt Nam
- Địa chỉ thường trú: Thôn Hạ - Liên Trung – Đan Phượng – Hà Nội.
- Số CMND: 017468075 Nơi cấp: CA Nghệ An
- Ngày cấp: 16 - 05 - 2013
- Điện thoại liên hệ: 0976.660.880
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế
- Chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức niêm yết: Thành viên Ban kiểm soát
- Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác: Không.
- Quá trình công tác:

Thời gian	Chức vụ	Đơn vị công tác
Từ T9/2004 – T4/2009	Nhân viên kế toán	Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Ngọc Hà
Từ T4/2009 – T5/2009	Nhân viên kế toán	Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Ngọc Hà
Từ T5/2009 – T12/2010	Nhân viên kế toán	Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và Phát triển hạ tầng Ngọc Hà
Từ T12/2010 – T3/2016	Nhân viên kế toán	Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và Phát triển đô thị Thăng Long
Từ T8/2014 – T10/2017	Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Giám đốc	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Chế biến Lâm Sản Thăng Long
Từ T4/2016 - Nay	Thành viên Ban kiểm soát	Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và Phát triển đô thị Thăng Long

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan trong tổ chức đăng ký niêm yết:
 - ❖ Sở hữu cá nhân: 200.000 cổ phần, chiếm 1,11% vốn điều lệ
 - ❖ Sở hữu đại diện: 0 cổ phần
 - ❖ Sở hữu của người có liên quan: 100.000 cổ phần (0,56% vốn điều lệ)

STT	Họ và tên	Mã Cổ đông	Mối quan hệ	Số lượng Cổ phiếu sở hữu	Tỷ lệ (%)
1	Nguyễn An Cường	TLD 0020	Chồng	100.000	0,56

- Các khoản nợ đối với tổ chức đăng ký niêm yết: Không
- Thù lao và lợi ích khác nhận được từ tổ chức đăng ký niêm yết: Thù lao BKS

- Lợi ích liên quan với lợi ích tổ chức đăng ký niêm yết: Không

c. Thành viên BKS – Ông TRẦN ĐỨC MƯỜU

- Họ và tên: TRẦN ĐỨC MƯỜU
- Giới tính: Nam
- Ngày sinh : 29/03/1979
- Nơi sinh: Tân Lập – Đan Phượng – Hà Nội.
- Quốc tịch: Việt Nam
- Địa chỉ thường trú: Tân Lập – Đan Phượng – Hà Nội.
- Số CMND: 111652653 Nơi cấp: CA Hà Nội
- Ngày cấp: 04/12/2010
- Điện thoại liên hệ: 0972.312.800
- Trình độ chuyên môn: Đại học
- Chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức niêm yết: Thành viên Ban Kiểm Soát
- Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác: Không
- Quá trình công tác:

Thời gian	Chức vụ	Đơn vị công tác
Từ T9/2004 – T4/2009	Nhân viên kế toán	Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Ngọc Hà
Từ T4/2009 – T5/2009	Nhân viên kế toán	Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Ngọc Hà
Từ T5/2009 – T12/2010	Nhân viên kế toán	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Hạ tầng Ngọc Hà
Từ T12/2010 – T3/2016	Nhân viên kế toán	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long
Từ T4/2016 - Nay	Thành viên Ban kiểm soát	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan trong tổ chức đăng ký niêm yết:
 - ❖ Sở hữu cá nhân: 20.000 cổ phần, chiếm 0,11 % vốn điều lệ
 - ❖ Sở hữu đại diện: 0 cổ phần
 - ❖ Sở hữu của người có liên quan: 0 cổ phần (0% vốn điều lệ)
- Các khoản nợ đối với tổ chức đăng ký niêm yết: Không

- Thù lao và lợi ích khác nhận được từ tổ chức đăng ký niêm yết: Thù lao BKS, lương
- Lợi ích liên quan với lợi ích tổ chức đăng ký niêm yết: Không

➤ **Kế toán trưởng: Bà TRẦN THỊ NGA**

- Họ và tên: TRẦN THỊ NGA
- Giới tính: Nữ
- Ngày sinh : 01/01/1956
- Nơi sinh: Trung Châu – Đan Phượng – Hà Nội.
- Quốc tịch: Việt Nam
- Địa chỉ thường trú: Xã Đan Phượng – Đan Phượng – Hà Nội.
- Số CMND: 001156006520 Nơi cấp: Cục cảnh sát ĐKQL cư trú và DLQG về dân cư
- Ngày cấp: 15-11-2016
- Điện thoại liên hệ: 0914.301.146
- Trình độ chuyên môn: Tài Chính kế toán – Chứng chỉ kế toán trưởng
- Chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức niêm yết: Kế toán trưởng
- Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác: Không
- Quá trình công tác:

Thời gian	Chức vụ	Đơn vị công tác
Từ T10/2002 – T3/2004	Kế toán trưởng	Công ty Xây dựng Đan Phượng Hà Nội (DNTN)
Từ T4/2004 – T5/2009	Kế toán trưởng	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hoàng Long
Từ T5/2009 – T12/2010	Kế toán trưởng	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Hạ tầng Ngọc Hà
Từ T12/2010 – Nay	Kế toán trưởng	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan trong tổ chức đăng ký niêm yết:
 - ❖ Sở hữu cá nhân: 100.000 cổ phần, chiếm 0,56% vốn điều lệ
 - ❖ Sở hữu đại diện: 0 cổ phần
 - ❖ Sở hữu của người có liên quan: 0 cổ phần (0% vốn điều lệ)
- Các khoản nợ đối với tổ chức đăng ký niêm yết: Không

- Thù lao và lợi ích khác nhận được từ tổ chức đăng ký niêm yết: Thù lao Kế toán trưởng, Lương
- Lợi ích liên quan với lợi ích tổ chức đăng ký niêm yết: Không



BẢN CÁO BẠCH NIÊM YẾT
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ
THĂNG LONG

13. Tài sản

Bảng 21: Tình hình tài sản của Công ty giai đoạn 2015 – 2016 và 9 tháng đầu năm 2017 (ĐVT: đồng)

STT	Chỉ tiêu	31/12/2015		31/12/2016		30/09/2017	
		Nguyên giá	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại
A. Chỉ tiêu Công ty mẹ							
I	Tài sản hữu hình	18.898.656.623	8.952.446.100	22.949.395.464	11.871.580.059	48.182.995.464	36.557.793.587
1	Nhà cửa, vật kiến trúc (*)	8.028.036.991	6.445.977.919	10.252.181.286	8.202.704.766	26.389.181.286	23.451.241.500
2	Máy móc thiết bị	7.340.037.707	1.610.241.394	5.965.583.161	197.755.769	16.343.583.161	9.801.928.831
3	Phương tiện vận tải	3.530.581.925	896.226.787	6.731.631.017	3.471.119.524	5.450.231.017	3.304.623.256
4	Tài sản cố định khác	-	-	-	-	-	-
II	Tài sản vô hình	-	-	-	-	-	-
Tổng cộng		18.898.656.623	8.952.446.100	22.949.395.464	11.871.580.059	48.182.995.464	36.557.793.587
B. Chỉ tiêu hợp nhất							
I	Tài sản hữu hình						
1	Nhà cửa, vật kiến trúc					67.278.054.498	62.560.557.559
2	Máy móc thiết bị					49.468.504.530	39.102.870.598
3	Phương tiện vận tải					7.611.253.745	5.202.121.283



STT	Chỉ tiêu	31/12/2015		31/12/2016		30/09/2017	
		Nguyên giá	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại
4	Tài sản cố định khác					-	-
II	Tài sản vô hình					-	-
	Tổng cộng					124.357.812.773	106.865.549.440

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2015, năm 2016 và báo cáo 9 tháng đầu năm 2017)

(*) Chi tiết thông tin về nhà cửa vật kiến trúc của Công ty như sau:

- **Nhà làm việc khu Tân Hội**
 - + Địa chỉ: Xã Tân Lập, huyện Đan Phượng, Thành phố Hà Nội
 - + Diện tích nhà văn phòng: 212 m²
 - + Diện tích các công trình khác: 158 m²
 - + Đất Ủy ban nhân dân huyện Đan Phượng giao cho Công ty không thời hạn.
- **Xưởng sản xuất khu Tân Hội**
 - + Địa chỉ: Xã Tân Lập, huyện Đan Phượng, Thành phố Hà Nội
 - + Diện tích: 600 m²
 - + Đất Ủy ban nhân dân huyện Đan Phượng giao cho Công ty không thời hạn.
- **Xưởng sản xuất khu Bờ sông**
 - + Địa chỉ: Xã Liên Trung, huyện Đan Phượng, Thành phố Hà Nội
 - + Diện tích: 562 m²
 - + Đất thuê của cổ đông Công ty thời hạn thuê 50 năm đến hết ngày 19/10/2059
- **Nhà máy sản xuất ván ép Tân Hội.**
 - + Địa chỉ: Xã Tân Lập, huyện Đan Phượng, Thành phố Hà Nội
 - + Diện tích nhà văn phòng: 375 m²
 - + Diện tích nhà xưởng: 1613,2 m²
 - + Diện tích các công trình khác: 624,25 m²
 - + Đất Ủy ban nhân dân huyện Đan Phượng giao cho Công ty không thời hạn.



- **Nhà máy sản xuất ván ép Liên Trung.**
- + Địa chỉ: Thôn Trung, xã Liên Trung, huyện Đan Phượng, Thành phố Hà Nội.
- + Diện tích nhà văn phòng: 800 m²
- + Diện tích nhà xưởng: 1.237 m²
- + Các công trình khác: 495,75 m²
- + Đất thuê của cổ đông Công ty thời hạn thuê 50 năm đến hết ngày 19/10/2059

14. Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức năm tiếp theo

Bảng 22: Kế hoạch kinh doanh năm 2017 - 2018 của Công ty

STT	Chỉ tiêu hợp nhất	Năm 2017		Năm 2018	
		Giá trị (tỷ đồng)	% tăng (giảm) so với năm 2016	Giá trị (tỷ đồng)	% tăng (giảm) so với năm 2017
1	Doanh thu thuần	210	199,3%	280	33,33
	<i>Chi tiết:</i>				
	<i>Gỗ ván ép</i>	140	192,27%	180	28,57%
	<i>Hoạt động xây dựng</i>	65	237,84%	93	43,08%
	<i>Các hoạt động khác (cho thuê máy thi công, thuê nhà xưởng...)</i>	5	64,71%	7	40%
2	Lợi nhuận sau thuế	20	191,49%	30	50%
	<i>Chi tiết:</i>				
	<i>Gỗ ván ép</i>	12	176,63%	15	25%
	<i>Hoạt động xây dựng</i>	4,4	663%	10,8	145,45%
	<i>Các hoạt động khác (cho thuê máy thi công, thuê nhà xưởng...)</i>	3,6	87,39%	4,2	16,67%
3	Vốn điều lệ	180	-	180	-
4	Tỷ lệ Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	9,5	-	10,71	-
5	Cổ tức	10%	-	14%	-

(Nguồn: Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên 2017 Công ty, xét tình hình thực tế)

➤ **Căn cứ để đạt được kế hoạch lợi nhuận và cổ tức nói trên:**

Tháng 01/2017, Công ty đã thực hiện tăng vốn điều lệ lên 180 tỷ đồng. Sau khi hoàn thành tăng vốn, Công ty đã thực hiện bổ sung vốn lưu động nhằm thúc đẩy hoạt động xây dựng, mở rộng hoạt động sản xuất ván ép đảm bảo hoàn thành kế hoạch trong các năm tiếp theo. Ngoài ra, Công ty hiện đang tiếp tục ký kết các hợp đồng cung cấp ván ép cho các đối tác trong nước, cũng như một số hợp đồng lớn về xây dựng. Các hợp đồng này sẽ được thực hiện trong thời gian tới và đem lại nguồn thu lớn cho Công ty.

Tính tới hết 30/09/2017, lợi nhuận sau thuế của Công ty đạt 9,27 tỷ đồng, dựa vào các hợp đồng đã ký kết và nhu cầu ván ép tăng mạnh vào cuối năm dự kiến lợi nhuận tới từ ván ép sẽ đạt khoảng 4-5 tỷ đồng trong 3 tháng cuối năm. Cùng với đó việc thực hiện quyết toán và bàn giao một số công trình và hạng mục công trình vào cuối năm như: Trường THCS Đại Mỗ 2, Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội; Gói thầu số 8,9 xây dựng đường giao thông thoát nước trên địa bàn phường Ngọc Thụy, quận Long Biên, Hà Nội; Tuyến đường hành lang chân đê Hữu Hồng thuộc địa bàn huyện Ba Vì, Hà Nội; Xây dựng mạng đường ống cấp nước sạch xã Hà Hồi, huyện Thường Tín, Hà Nộisẽ đem lại trên 6 tỷ đồng lợi nhuận xây dựng, chính vì vậy mục tiêu 20 tỷ đồng lợi nhuận sau thuế năm 2017 là hoàn toàn khả thi.

Bảng 23: Các hợp đồng xây dựng dự kiến trong năm 2017-2018 (ĐVT: đồng)

STT	Tên khách hàng	Mặt hàng/ Dịch vụ cung cấp	Thời gian thực hiện	Tiến độ thực hiện	Giá trị HĐ
1	BQLDA đầu tư XD huyện Đan Phượng – Hà Nội	XD trường mầm non xã Liên Trung –Đan Phượng-HN	Quý 2/2017	Đang thi công san lấp tạo hạ tầng	9.623.929.000
2	BQLDA đầu tư XD huyện Đan Phượng – Hà Nội	XD trường mầm non xã Tân Lập – Đan Phượng-HN	Quý 4/2017	Đang làm hồ sơ thầu	70.000.000.000
3	UNBD xã Liên Trung –Đan Phượng –Hà Nội	XD hạ tầng kỹ thuật khu đất đấu giá quyền sử dụng đất khu làng nghề Thôn Hạ xã Liên Trung	Quý 3/2017	Đã ký hợp đồng, trong quá trình bàn giao mặt bằng	71.750.936.745 Trong đó giá trị thực hiện của Công ty là: 41.357.955.358
4	BQLDA đầu tư XD huyện Đan Phượng – Hà Nội	XD trường THCS xã Tân Hội –Đan Phượng-HN	Quý 4/2017	Đang làm hồ sơ thầu	80.000.000.000
5	Công an huyện Đan Phượng –Hà	XD trụ sở Công an huyện	Quý 4/2017	Đang làm hồ sơ thầu	90.000.000.000

STT	Tên khách hàng	Mặt hàng/ Dịch vụ cung cấp	Thời gian thực hiện	Tiến độ thực hiện	Giá trị HĐ
	Nội				

(Nguồn: Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long)

➤ **Định hướng phát triển chiến lược của Công ty**

Tuân thủ pháp luật:

Mọi hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty luôn được đảm bảo tuân thủ theo các Quy định của Pháp luật Nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam. Đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các cổ đông đã được quy định cụ thể tại Điều lệ của Công ty.

Quản lý, công tác tổ chức:

- Hoàn thiện, củng cố công tác tổ chức và hoạt động của Công ty với mô hình Công ty cổ phần, nâng cao trách nhiệm và tính chủ động của CBCNV, đảm bảo sự phát triển ổn định bền vững, lâu dài.
- Duy trì, nâng cao hệ thống quản lý chất lượng hiện có cho phù hợp yêu cầu về sản phẩm và chất lượng sản phẩm.

Tài chính:

- Tích cực tạo dựng hình ảnh, vị thế về tài chính nhằm thu hút sự quan tâm của nhà đầu tư, khách hàng về Công ty và sản phẩm dịch vụ của Công ty khi tham gia niêm yết trên thị trường chứng khoán.
- Xây dựng cơ chế quản lý tài chính minh bạch, công khai, phục vụ nhu cầu thông tin tài chính cho tất cả các đối tượng.
- Tiến hành liên doanh, liên kết trong và ngoài nước để phát triển thị trường kinh doanh.

Hoạt động sản xuất kinh doanh:

- Trong những năm tới, Công ty sẽ tăng cường tìm kiếm các sản phẩm mới, nhằm nâng cao chất lượng và đa dạng hóa các sản phẩm phân phối.
- Tăng cường công tác quảng cáo, tiếp thị, quảng bá hình ảnh Công ty trên các phương tiện thông tin đại chúng đồng thời nâng cao chất lượng sản phẩm, dịch vụ, đáp ứng nhu cầu ngày càng cao của khách hàng.
- Mở rộng thị phần mới, tăng cường quan hệ và chăm sóc mảng thị phần, khách hàng truyền thống của Công ty. Tiếp tục làm tốt công tác thị trường, tập trung khai thác các nguồn

hàng, duy trì thường xuyên mối thông tin quan hệ để làm tốt công tác khách hàng đảm bảo kinh doanh có hiệu quả.

– Tiếp tục hoàn thiện các chương trình tăng cường quản lý sản xuất, quản lý kỹ thuật, giữ gìn tốt phương tiện, máy móc thiết bị và chỉ đạo thực hiện tốt các quy trình quy phạm trong bảo quản, vận hành sản xuất, đảm bảo an toàn về phương tiện, hàng hóa, con người và môi trường. Hợp lý hóa các khâu sản xuất, thiết lập các định mức, biên độ sản xuất hợp lý tiết kiệm nhưng vẫn đảm bảo chất lượng sản phẩm dịch vụ.

– Duy trì hiệu quả khai thác, hạn chế rủi ro, đảm bảo về yêu cầu an toàn lao động, cũng như quan tâm đúng mức về yếu tố bảo vệ môi trường, cảnh quan thiên nhiên, giảm chất thải công nghiệp...

Phát triển nguồn nhân lực:

– Công ty chú trọng đào tạo nguồn nhân lực cả về mặt chất lượng và số lượng. Ưu tiên tuyển dụng các lao động trực tiếp có tay nghề vững, cán bộ có kinh nghiệm và chuyên môn đáp ứng yêu cầu của sản xuất trong điều kiện hội nhập kinh tế. Đồng thời trẻ hóa lực lượng cán bộ trong Công ty.

– Tiếp tục quan tâm, chăm lo đời sống vật chất và tinh thần của cán bộ công nhân viên, thực hiện tốt các chính sách, chế độ với người lao động, tạo điều kiện để mọi người hoàn thành tốt công tác, nhiệm vụ.

15. Đánh giá của Tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức

Trên cơ sở thu thập thông tin, phân tích thực trạng hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính hiện nay của CTCP Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long, cùng với việc phân tích ngành xây dựng, Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Hồ Chí Minh cho rằng, kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2017 của CTCP Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long phù hợp với tình hình thị trường, tính khả thi cao nếu không chịu ảnh hưởng bởi các sự kiện bất khả kháng.

VCBS lưu ý rằng, các nhận xét nêu trên được đưa ra dưới góc độ một tổ chức tư vấn dựa trên cơ sở thông tin thu thập được có chọn lọc và cân nhắc một cách khách quan. Tuy nhiên, những nhận xét trên không hàm ý bảo đảm giá chứng khoán cũng như tính chắc chắn của các số liệu dự báo. VCBS khuyến cáo các nhà đầu tư nên tham khảo Bản cáo bạch này trước khi quyết định đầu tư.

16. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức đăng ký niêm yết:

Không có.

17. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty mà có thể ảnh hưởng

đến giá cả chứng khoán niêm yết

Không có.

PHẦN V.CHỨNG KHOÁN NIÊM YẾT

1. Loại chứng khoán: **Cổ phiếu phổ thông**
2. Mệnh giá: **10.000 đồng/cổ phiếu.**
3. Mã chứng khoán **TLD**
4. Tổng số cổ phiếu đăng ký niêm yết: **18.000.000 cổ phiếu**
5. Tổng giá trị chứng khoán đăng ký niêm yết theo mệnh giá: **180.000.000.000 đồng.**
6. Số lượng cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của pháp luật hoặc của tổ chức phát hành

Theo quy định tại Nghị định 58/2012/NĐ-CP: “Cổ đông là cá nhân, tổ chức có đại diện sở hữu là thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Giám đốc (Tổng Giám đốc), Phó Giám đốc (Phó Tổng Giám đốc) và Kế toán trưởng của công ty; cổ đông lớn là người có liên quan với thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Giám đốc (Tổng Giám đốc), Phó Giám đốc (Phó Tổng Giám đốc) và Kế toán trưởng của công ty phải cam kết nắm giữ 100% số cổ phiếu do mình sở hữu trong thời gian 06 tháng kể từ ngày niêm yết và 50% số cổ phiếu này trong thời gian 06 tháng tiếp theo, không tính số cổ phiếu thuộc sở hữu Nhà nước do các cá nhân trên đại diện nắm giữ.”

Tổng số cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng của Công ty là **6.090.000**cổ phiếu chiếm **33,83%** vốn điều lệ.

Bảng 24:Danh sách cổ phiếu hạn chế chuyển nhượng

STT	Họ và tên	Chức vụ	SLCP cam kết nắm giữ trong thời gian 6 tháng kể từ ngày niêm yết	SLCP cam kết nắm giữ trong thời gian 1 năm kể từ ngày niêm yết
1	Nguyễn An Ngọc	Chủ tịch HĐQT	2.250.000	2.250.000
2	Phạm Văn Cường	Thành viên HĐQT	25.000	25.000
3	Nguyễn An Quân	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	250.000	250.000
4	Nguyễn Thanh Hải	Thành viên HĐQT	50.000	50.000
5	Phạm Văn Tuyền	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	25.000	25.000

6	Lê Thị Huyền Thanh	Trưởng BKS	10.000	10.000
7	Lê Thị Ánh	Thành viên BKS	100.000	100.000
8	Trần Đức Mưu	Thành viên BKS	10.000	10.000
9	Trần Thị Nga	Kế toán trưởng	50.000	50.000
	Tổng		2.770.000	2.770.000

7. Giá trị sổ sách

Giá trị sổ sách của một cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long được tính theo công thức sau

$$\text{Giá trị sổ sách} = \frac{\text{Vốn chủ sở hữu}}{\text{Tổng số cổ phần đang lưu hành}}$$

Bảng 25: Giá trị sổ sách của một cổ phiếu

(ĐVT: đồng)

Chỉ tiêu	31/12/2015	31/12/2016
Vốn chủ sở hữu	88.283.935.566	95.119.558.090
Cổ phiếu đang lưu hành	9.500.000	9.500.000
Giá trị sổ sách một cổ phiếu	9.293	10.012

8. Phương pháp tính giá

a. Định giá cổ phiếu theo phương pháp P/B

Theo phương pháp này, giá một cổ phiếu của công ty được tính theo công thức:

$$\mathbf{P = BVS * P/B \text{ bình quân.}}$$

Trong đó:

- P: giá một cổ phiếu (theo phương pháp P/B)
- BVS: giá trị sổ sách trên mỗi cổ phiếu
- P/B bình quân là giá chia cho giá trị sổ sách bình quân được tham chiếu từ các Công ty cùng ngành xây dựng xét thấy có cùng điều kiện và quy mô kinh doanh tương tự với Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long đang niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán Hồ Chí Minh/Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Giá trị sổ sách của cổ phiếu (Book Value per share) được tính theo công thức

$$\mathbf{BVS} = \frac{\mathbf{Nguồn vốn chủ sở hữu}}{\mathbf{Tổng số lượng cổ phiếu - Cổ phiếu quỹ}}$$

❖ Giá trị sổ sách cổ phiếu tại các thời điểm 31/12/2015, 31/12/2016, 30/06/2017

Đơn vị: đồng

THỜI ĐIỂM	31/12/2015	31/12/2016	30/06/2017
Vốn chủ sở hữu	88.283.935.566	95.119.558.090	189.209.800.227
Tổng số lượng cổ phiếu	9.500.000	9.500.000	18.000.000
Cổ phiếu quỹ	0	0	0
Giá trị sổ sách/cổ phiếu	9.293	10.012	10.512

❖ P/B của các Doanh nghiệp cùng ngành

Đơn vị: đồng

Tên Công ty	Sở Giao dịch	SLCP đang lưu hành ngày 31/12/2016	VCSH ngày 30/06/2017	Giá trị sổ sách ngày 30/06/2017	Giá cổ phiếu ngày 20/09/2017	P/B
		<i>(1)</i>	<i>(2)</i>	<i>(3) = (2)/(1)</i>	<i>(4)</i>	<i>(5) = (4)/(3)</i>
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội (NHA)	HNX	11.600.000	145.509.060.019	12.544	13.400	1,07
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Tiền Giang (THG)	HSX	11.999.907	282.538.368.919	23.545	57.900	2,46
Công ty Cổ phần Xây dựng 1.1.6.8 (MST)	HNX	18.000.000	199.659.028.189	11.092	14.800	1,33
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng 3-2 (C32)	HSX	11.200.000	405.361.331.609	36.193	34.450	0,95
Bình quân						1,45

(Nguồn: Website của HNX, HSX)

❖ Giá cổ phiếu theo phương pháp P/B

CHỈ TIÊU	GIÁ TRỊ

Vốn chủ sở hữu	189.209.800.227 đồng
Số lượng cổ phiếu lưu hành	18.000.000 cổ phiếu
Book Value 30/06/2017	10.512 đồng
P/B tham chiếu	1,45 lần
Giá cổ phiếu theo phương pháp P/B	15.277 đồng/cổ phiếu

b. Giá trị cổ phiếu theo phương pháp P/E

Theo phương pháp này, giá một cổ phiếu của công ty được tính theo công thức:

$$P = EPS * P/E \text{ bình quân.}$$

Trong đó:

P: giá một cổ phiếu (theo phương pháp P/E)

EPS: thu nhập cơ bản trên mỗi cổ phiếu

P/E bình quân là giá chia cho thu nhập cơ bản bình quân được tham chiếu từ các Công ty cùng ngành xây dựng mà Công ty xét thấy có cùng điều kiện và quy mô kinh doanh tương tự với Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long đang niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán Hồ Chí Minh/Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

❖ P/E của một số doanh nghiệp trong ngành:

Tên công ty	Sở giao dịch	SLCP đang lưu hành ngày 31/12/2016	EPS năm 2016 (đồng)	Giá cổ phiếu ngày 20/09/2017	P/E
			(1)	(2)	(2)/(1)
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội (NHA)	HNX	11.600.000	1409	13.400	9,51
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Tiền Giang (THG)	HSX	11.999.907	8015	57.900	7,22
Công ty Cổ phần Xây dựng 1.1.6.8 (MST)	HNX	18.000.000	449	14.800	32,96
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng 3-2 (C32)	HSX	11.200.000	8.333	34.450	4,13

Bình quân	13,46
------------------	--------------

❖ Giá cổ phiếu theo phương pháp P/E được tính như sau:

CHỈ TIÊU	GIÁ TRỊ
Lợi nhuận sau thuế năm 2016	6.835.622.524 đồng
Số cổ phần phổ thông bình quân lưu hành	9.500.000 cổ phần
EPS năm 2016	720 đồng/cổ phần
P/E tham chiếu	13.46 lần
Giá cổ phiếu theo phương pháp P/E	9.683 đồng/cổ phiếu

❖ Tổng hợp kết quả định giá

Giá cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long được ước tính là trung bình cộng gia quyền 02 mức giá với tỷ trọng giá tính theo phương pháp P/B là 50%, tỷ trọng giá tính theo phương pháp P/E là 50%:

Phương pháp	Tỷ trọng	Giá cổ phiếu (đồng)
Theo phương pháp P/B	50%	15.277
Theo phương pháp P/E	50%	9.683
Trung bình giá		12.480

Căn cứ vào kết quả nêu trên, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long đề xuất mức giá chào sàn của Công ty trong ngày giao dịch đầu tiên là: **12.000** đồng/cổ phiếu.

9. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài

Điều lệ tổ chức và hoạt động của Thăng Long Deco không giới hạn tỉ lệ nắm giữ cổ phiếu của cổ đông nước ngoài vì vậy cổ đông là người nước ngoài có thể tham gia mua bán cổ phần của Công ty theo quy định của Pháp luật Việt Nam hiện hành.

Tỷ lệ nắm giữ của các cổ đông nước ngoài tuân theo quy định hiện hành tại Nghị định số 60/2015/NĐ-CP ngày 26/06/2015 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 58/2012/NĐ-CP ngày 20/7/2012 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật chứng khoán và luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán, Luật đầu tư số 67/2014/QH13 ngày 26/11/2014 và Thông tư 123/2015/TT-BTC ngày 18/08/2015 của Bộ Tài chính quy định về hoạt động của nhà đầu tư nước ngoài trên thị trường chứng khoán Việt Nam: “Trường hợp công ty đại chúng hoạt động trong ngành, nghề đầu tư kinh doanh mà pháp luật về đầu tư, pháp luật liên quan có quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài thì thực hiện theo quy định tại pháp luật đó. Đối với công ty đại chúng hoạt động trong ngành, nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện áp dụng đối với nhà đầu tư nước ngoài mà chưa

có quy định cụ thể về sở hữu nước ngoài, thì tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa là 49%”. Hiện tại, ngành nghề hoạt động sản xuất kinh doanh chính của Công ty không thuộc danh mục ngành nghề, đầu tư kinh doanh có điều kiện tại Phụ lục 4, Luật đầu tư số 67/2014/QH13 ngày 26/11/2014, do đó tỉ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài tối đa tại Thăng Long Deco là 49%.

Tại thời điểm ngày 15/09/2017, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Thăng Long không có cổ đông nước ngoài.

10. Các loại thuế có liên quan

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế TNDN với thuế suất 22% trên thu nhập chịu thuế. Ngoài ra, Công ty cũng thực hiện nghĩa vụ thuế khác theo luật thuế hiện hành tại Việt Nam...

PHẦN VI. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI VIỆC NIÊM YẾT

1. TỔ CHỨC TƯ VẤN

CÔNG TY TNHH CHỨNG KHOÁN NGÂN HÀNG TMCP NGOẠI THƯƠNG VIỆT NAM – CHI NHÁNH HỒ CHÍ MINH

Địa chỉ : Lầu 1, tòa nhà Green Star, số 70 Phạm Ngọc Thạch, Phường 6, Quận 3,
Thành phố Hồ Chí Minh

Điện thoại : (84-28)-3820 8116 Fax: (84-28)-3820 8117

Website : <https://www.vCBS.com.vn/>

2. TỔ CHỨC KIỂM TOÁN

Báo cáo tài chính năm 2015, 2016:

CÔNG TY TNHH HĂNG KIỂM TOÁN AASC

Địa chỉ : Số 01, Lê Phụng Hiểu, Hoàn Kiếm, Hà Nội

Điện thoại : 04.3824.1990

Fax : 04.3825.3937

Website : <http://www.aasc.com.vn/>

PHẦN VII. PHỤ LỤC

- 1. Phụ lục I** : Bản sao hợp lệ Giấy chứng nhận ĐKKD;
- 2. Phụ lục II** : Điều lệ Công ty;
- 3. Phụ lục V** : Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2015, 2016 và Báo cáo 9 tháng 2017 của Công ty;
- 4. Phụ lục VI** : Giới thiệu văn bản pháp luật có liên quan.



Hà Nội, ngày 21 tháng 10 năm 2017

TỜ CHỨC ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THĂNG LONG



CHỦ TỊCH HĐQT

Nguyễn An Ngọc

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

TỔNG GIÁM ĐỐC

Nguyễn An Quân

TỔNG GIÁM ĐỐC

Lê Thị Huyền Thanh

TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT

Trần Thị Nga

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TỜ CHỨC TƯ VẤN

CÔNG TY TNHH CHỨNG KHOÁN NGÂN HÀNG TMCP NGOẠI THƯƠNG VIỆT NAM -
CHI NHÁNH HỒ CHÍ MINH



Tống Minh Tuấn