

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
QUÝ IV CỦA NĂM TÀI CHÍNH  
KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2019

**CÔNG TY CỔ PHẦN**  
**BẤT ĐỘNG SẢN VÀ XÂY DỰNG**  
**TRƯỜNG THÀNH**

## MỤC LỤC

	Trang
1. Mục lục	1
2. Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2 - 3
3. Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2019	4 - 7
4. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh Quý IV của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019	8 - 9
5. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ Quý IV của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019	10 - 11
6. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính Quý IV của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019	12 - 28

\*\*\*\*\*



# CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ XÂY DỰNG TRƯỜNG THÀNH

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản và Xây dựng Trường Thành (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính Quý IV của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

### Khái quát về Công ty

Công ty Cổ phần Bất động sản và Xây dựng Trường Thành (được đổi tên từ Công ty Cổ phần TECHGROUP) là công ty cổ phần hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0105167260, đăng ký lần đầu ngày 28 tháng 02 năm 2011 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp.

Trong quá trình hoạt động, Công ty đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội chấp nhận thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp 19 lần. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 19 ngày 09 tháng 8 năm 2019 về việc thay đổi vốn điều lệ.

### Trụ sở chính

- Địa chỉ : Số 18/232, phố Trần Điền, phường Định Công, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội, Việt Nam.
- Điện thoại : 024 35599599

Hoạt động kinh doanh của Công ty là:

- Xây dựng nhà các loại;
- Phá dỡ;
- Chuẩn bị mặt bằng;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng.

### Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý

Các thành viên Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc của Công ty trong kỳ và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

#### Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm
Ông Đặng Trung Kiên	Chủ tịch	13 tháng 02 năm 2018
Ông Hoàng Đình Lợi	Phó Chủ tịch	13 tháng 02 năm 2018
Ông Hoàng Mạnh Huy	Thành viên	13 tháng 8 năm 2015
Ông Phan Ngọc Anh Cương	Thành viên	13 tháng 8 năm 2015
Ông Yasuo Kano	Thành viên	11 tháng 7 năm 2016
Bà Đào Thị Thanh Hiền	Thành viên	07 tháng 4 năm 2017
Ông Lê Đình Ngọc	Thành viên	23 tháng 4 năm 2018
Ông Nguyễn Hồng Thắng	Thành viên	23 tháng 4 năm 2019

#### Ban kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/miễn nhiệm
Ông Nguyễn Hoàng Giang	Trưởng ban	Bổ nhiệm ngày 13 tháng 8 năm 2015
Bà Nguyễn Thị Diệu Quyên	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 23 tháng 4 năm 2019
Bà Ninh Thị Thanh	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 12 tháng 4 năm 2016
Bà Nguyễn Phương Thảo	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 23 tháng 4 năm 2019

**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ XÂY DỰNG TRƯỜNG THÀNH**  
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

**Ban Tổng Giám đốc**

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm
Ông Hoàng Đình Lợi	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 01 tháng 7 năm 2018
Ông Đào Xuân Đức	Phó Tổng Giám đốc	Tái bổ nhiệm ngày 19 tháng 02 năm 2019
Bà Đào Thị Thanh Hiền	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 22 tháng 5 năm 2017
Ông Đặng Trần Quyết	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 17 tháng 6 năm 2019

**Đại diện pháp luật**

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Ông Đặng Trung Kiên – Chủ tịch hội đồng quản trị (bổ nhiệm ngày 13 tháng 02 năm 2018).

Ông Đặng Trung Kiên đã ủy quyền cho Ông Hoàng Đình Lợi – Tổng Giám đốc ký Báo cáo tài chính Quý IV của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 theo Giấy ủy quyền số 05/GUQ-TEG ngày 02 tháng 7 năm 2018.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ. Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc phải:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính;
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục;
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo các số kế toán thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các số sách kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm quản lý các tài sản của Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính.

**Phê duyệt Báo cáo tài chính**

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính đính kèm. Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc,

**Tổng Giám đốc**



**Hoàng Đình Lợi**

Ngày 22 tháng 01 năm 2020

# CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ XÂY DỰNG TRƯỜNG THÀNH

Địa chỉ: Số 18/232, phố Trần Điền, phường Định Công, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

### BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>9.263.200.645</b>	<b>84.427.484.650</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>96.827.102</b>	<b>8.122.891.573</b>
1. Tiền	111		96.827.102	8.122.891.573
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>9.120.417.177</b>	<b>76.270.372.459</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	1.711.238.534	48.386.279.398
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	1.164.929.330	2.019.977.638
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	280.000.000	280.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	5.964.249.313	25.584.115.423
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		-	-
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Hàng tồn kho	141		-	-
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>45.956.366</b>	<b>34.220.618</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.7a	28.306.379	34.220.618
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		17.649.987	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.11	-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

# CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ XÂY DỰNG TRƯỜNG THÀNH

Địa chỉ: Số 18/232, phố Trần Điền, phường Định Công, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>340.999.814.688</b>	<b>238.714.022.052</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>191.000.000</b>	<b>191.000.000</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.6b	191.000.000	191.000.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>1.142.530.391</b>	<b>1.527.181.535</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	1.142.530.391	1.527.181.535
<i>Nguyên giá</i>	222		2.307.906.818	2.307.906.818
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(1.165.376.427)	(780.725.283)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
<i>Nguyên giá</i>	225		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
<i>Nguyên giá</i>	228		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		-	-
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		-	-
<i>Nguyên giá</i>	231		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		-	-
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		-	-
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.2</b>	<b>339.289.800.096</b>	<b>236.853.320.599</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		173.690.000.000	90.200.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		118.200.000.000	107.280.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		49.025.000.000	41.000.000.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(1.625.199.904)	(1.626.679.401)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>376.484.201</b>	<b>142.519.918</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.7b	376.484.201	142.519.918
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>350.263.015.333</b>	<b>323.141.506.702</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ XÂY DỰNG TRƯỜNG THÀNH**

Địa chỉ: Số 18/232, phố Trần Điền, phường Định Công, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Quý IV của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

<b>NGUỒN VỐN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>14.459.685.185</b>	<b>88.461.574.550</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>14.259.685.185</b>	<b>88.045.574.550</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.9	367.401.490	9.278.786.070
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.10	1.249.274.250	1.633.803.250
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.11	905.278.773	13.354.793.512
4. Phải trả người lao động	314		511.507.385	3.896.785.303
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		-	-
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.12	3.121.200.000	3.121.200.000
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.13	689.023.287	34.944.206.415
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.14a	7.416.000.000	21.816.000.000
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		-	-
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>200.000.000</b>	<b>416.000.000</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337		-	-
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.14b	200.000.000	416.000.000
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ XÂY DỰNG TRƯỜNG THÀNH**

Địa chỉ: Số 18/232, phố Trần Điền, phường Định Công, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Quý IV của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)**

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>335.803.330.148</b>	<b>234.679.932.152</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.15</b>	<b>335.803.330.148</b>	<b>234.679.932.152</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		323.836.420.000	194.398.560.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		323.836.420.000	194.398.560.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(231.100.000)	-
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		-	-
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		12.198.010.148	40.281.372.152
- LNST chưa phân phối lũy kể đến cuối kỳ trước	421a		10.843.512.152	40.281.372.152
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		1.354.497.996	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>350.263.015.333</b>	<b>323.141.506.702</b>

Người lập biểu



Nguyễn Thị Hoa Vy

Kế toán trưởng



Đào Xuân Đức

Lập, ngày 22 tháng 01 năm 2020



Tổng Giám đốc

Hoàng Đình Lợi



## CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ XÂY DỰNG TRƯỜNG THÀNH

Địa chỉ: Số 18/232, phố Trần Điền, phường Định Công, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội  
BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

### BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Quý IV của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý IV năm 2019		Quý IV năm 2018		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Quý IV năm 2019	Quý IV năm 2018	Năm nay	Năm trước		
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	VI.1	205.000.000	10.094.596.609	29.626.940.035	141.728.568.515		
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2		-	-	-	-		
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		205.000.000	10.094.596.609	29.626.940.035	141.728.568.515		
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	37.000.000	10.206.788.370	23.478.764.409	89.092.219.483		
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		168.000.000	(112.191.761)	6.148.175.626	52.636.349.032		
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	835.955	3.151.083.305	3.008.682.441	11.665.878.437		
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	350.925.002	551.455.265	830.817.030	10.418.816.441		
Trong đó: chi phí lãi vay	23		205.000.000	346.829.682	832.296.527	1.079.290.847		
8. Chi phí bán hàng	25		-	-	-	-		
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	1.991.859.929	1.697.236.888	6.613.852.530	7.035.927.040		
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(2.173.948.976)	790.199.391	1.712.188.507	46.847.483.988		
11. Thu nhập khác	31	VI.6	-	-	24.791.736	-		
12. Chi phí khác	32	VI.7	880.000	776.413.434	39.283.488	78.918.252		
13. Lợi nhuận khác	40		(880.000)	(776.413.434)	(14.491.752)	(78.918.252)		
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(2.174.828.976)	13.785.957	1.697.696.755	46.768.565.736		

## CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ XÂY DỰNG TRƯỜNG THÀNH

Địa chỉ: Số 18/232, phố Trần Điền, phường Định Công, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội  
BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này		
			Quý IV năm 2019	Quý IV năm 2018	Năm nay / Năm trước
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.13	(438.135.703)	139.263.046	343.198.759
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		(1.736.693.273)	(125.477.089)	1.354.497.996
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.8	-	-	-
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.8	-	-	-

Người lập biểu

Nguyễn Thị Hoa Vy

Kế toán trưởng

Đào Xuân Đức



Hoàng Đình Lợi

**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ XÂY DỰNG TRƯỜNG THÀNH**

Địa chỉ: Số 18/232, phố Trần Điền, phường Định Công, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Quý IV của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Quý IV của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã Thuyết		Năm nay	Năm trước
	số	minh		
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		1.697.696.755	46.768.565.736
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.8	384.651.144	248.774.821
- Các khoản dự phòng	03	VI.4	(1.479.497)	1.002.025.594
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(9.880.000.000)	(3.322.500.000)
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	832.296.527	1.079.290.847
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(6.966.835.071)	45.776.156.998
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		34.512.305.295	(45.135.103.765)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		-	-
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(50.472.279.929)	56.056.696.581
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(228.050.044)	6.554.628
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(1.031.066.969)	(934.753.552)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.11	(9.058.037.753)	(2.207.162.285)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		-	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(33.243.964.471)</b>	<b>53.562.388.605</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	V.8	-	(889.372.273)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(111.700.000.000)	(86.037.500.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		51.765.000.000	21.625.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		-	1.780.000.000
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(59.935.000.000)</b>	<b>(63.521.872.273)</b>

# CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ XÂY DỰNG TRƯỜNG THÀNH

Địa chỉ: Số 18/232, phố Trần Điền, phường Định Công, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã Thuyết số minh	Năm nay	Năm trước
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	99.768.900.000	
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32	-	
3. Tiền thu từ đi vay	33 V.14	2.100.000.000	24.650.000.000
4. Tiền trả nợ gốc vay	34 V.14	(16.716.000.000)	(9.755.740.000)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	-	
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>85.152.900.000</b>	<b>14.894.260.000</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>	<b>(8.026.064.471)</b>	<b>4.934.776.332</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60 V.1</b>	<b>8.122.891.573</b>	<b>3.188.115.241</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70 V.1</b>	<b>96.827.102</b>	<b>8.122.891.573</b>

Người lập biểu

Nguyễn Thị Hoa Vy

Kế toán trưởng

Đào Xuân Đức

Lập, ngày 22 tháng 01 năm 2020

Tổng Giám đốc



Hoàng Đình Lợi

# CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ XÂY DỰNG TRƯỜNG THÀNH

Địa chỉ: Số 18/232, phố Trần Điền, phường Định Công, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

### BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH Quý IV của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

#### I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

##### 1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Bất động sản và Xây dựng Trường Thành (sau đây gọi tắt là “Công ty”) là công ty cổ phần.

##### 2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là đầu tư, thương mại và dịch vụ.

##### 3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty trong kỳ là: Kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng.

##### 4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty không quá 12 tháng.

##### 5. Đặc điểm hoạt động của Công ty trong kỳ có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính

Công ty đã phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ từ 194.398.560.000 VND lên 294.398.560.000 VND theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2018 số 02/2018/NQ-ĐHĐCĐ ngày 10 tháng 9 năm 2018. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty đã thực hiện xong các thủ tục tăng vốn và thay đổi đăng ký kinh doanh.

##### 6. Cấu trúc Công ty

###### Công ty con

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng 108 Trường Thành	Số nhà 92 Lê Lợi, phường Chánh Lộ, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi	Xây dựng và kinh doanh bất động sản	89%	89%
Công ty Cổ phần Bê tông Việt Mỹ	Thôn Tổ Hòa, xã Lý Thường Kiệt, huyện Yên Mỹ, tỉnh Hưng Yên	Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ bê tông, xi măng và thạch cao.	50,04%	51%
Công ty Cổ phần Điện mặt trời Trường Thành	Số 14-16 phố Hàm Long, Q. Hoàn Kiếm, TP Hà Nội	Sản xuất điện mặt trời	51%	51%

###### Các công ty liên kết

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ phần sở hữu		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
			Số cuối kỳ	Số đầu năm	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Đầu tư Trường Thành Quy Nhơn	Tổ 3 khu vực 1 phường Ghềnh Ráng, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định	Xây dựng nhà các loại	50%	50%	50%	50%
Công ty Cổ phần Công	Thôn Từ Dương, xã Lý	Kinh doanh bất	36%	36%	36%	36%

# CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ XÂY DỰNG TRƯỜNG THÀNH

Địa chỉ: Số 18/232, phố Trần Điền, phường Định Công, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ phần sở hữu		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
			Số cuối kỳ	Số đầu năm	Số cuối kỳ	Số đầu năm
ng nghiệp Trường Thành Hưng Yên	Thường Kiệt, huyện Mỹ, tỉnh Hưng Yên	Yên động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê				
Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại và Đầu tư Nam Minh	Số 18 Tây Sơn, phường Quang Trung, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định	Rèn, dập, ép và cán kim loại; luyện bột kim loại	37,5%		37,5%	

### 7. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính

Các số liệu tương ứng của kỳ trước so sánh được với số liệu của kỳ này.

### 8. Nhân viên

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty có 23 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 23 nhân viên).

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

### 1. Năm tài chính

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

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

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do phần lớn các nghiệp vụ được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

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

### 1. Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

## IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

### 1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

### 2. Tiền

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

# CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ XÂY DỰNG TRƯỜNG THÀNH

Địa chỉ: Số 18/232, phố Trần Điền, phường Định Công, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

---

### 3. Các khoản đầu tư tài chính

#### *Các khoản cho vay*

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

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

##### *Công ty con*

Công ty con là doanh nghiệp chịu sự kiểm soát của Công ty. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp đó.

##### *Công ty liên kết*

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhưng không kiểm soát các chính sách này.

##### *Ghi nhận ban đầu*

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

##### *Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con và công ty liên kết*

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được trích lập khi công ty con, công ty liên kết bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên kết và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên kết. Nếu công ty con, công ty liên kết là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con, công ty liên kết cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí tài chính.

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

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

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận

# CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ XÂY DỰNG TRƯỜNG THÀNH

Địa chỉ: Số 18/232, phố Trần Điền, phường Định Công, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

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

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

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

#### 4. Các khoản phải thu

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

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

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:
  - 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ trên 6 tháng đến dưới 1 năm.
  - 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm.
  - 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm.
  - 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên.
- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

Tăng, giảm số dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

#### 5. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty chủ yếu là công cụ dụng cụ và chi phí cải tạo văn phòng. Các chi phí trả trước này được phân bổ trong khoảng thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

##### *Công cụ, dụng cụ*

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 24 tháng.

##### *Chi phí cải tạo văn phòng*

Chi phí cải tạo văn phòng phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong 24 tháng.



# CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ XÂY DỰNG TRƯỜNG THÀNH

Địa chỉ: Số 18/232, phố Trần Điền, phường Định Công, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

---

### 6. Tài sản cố định hữu hình

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

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

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của loại tài sản cố định hữu hình là Phương tiện vận tải truyền dẫn là từ 6 năm.

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

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

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

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

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Bảng cân đối kế toán căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

### 8. Vốn chủ sở hữu

#### *Vốn góp của chủ sở hữu*

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

#### *Thặng dư vốn cổ phần*

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu hoặc phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

### 9. Phân phối lợi nhuận

## CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ XÂY DỰNG TRƯỜNG THÀNH

Địa chỉ: Số 18/232, phố Trần Điền, phường Định Công, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

---

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

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

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

#### 10. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

##### *Doanh thu bán hàng hóa*

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

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa cho người mua.
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại hàng hóa (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác).
- Công ty đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

##### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp.
- Công ty đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

##### *Tiền lãi*

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

#### 11. Hợp đồng xây dựng

Hợp đồng xây dựng là một hợp đồng được thỏa thuận để xây dựng một tài sản hoặc tổ hợp các tài sản có liên quan chặt chẽ hay phụ thuộc lẫn nhau về mặt thiết kế, công nghệ, chức năng hoặc mục đích sử dụng cơ bản của chúng.

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

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

## **CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ XÂY DỰNG TRƯỜNG THÀNH**

Địa chỉ: Số 18/232, phố Trần Điền, phường Định Công, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội

### **BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Quý IV của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

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

---

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

#### **12. Chi phí đi vay**

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

#### **13. Các khoản chi phí**

Chi phí là những khoản làm giảm lợi ích kinh tế được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa.

Các khoản chi phí và khoản doanh thu do nó tạo ra phải được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Trong trường hợp nguyên tắc phù hợp xung đột với nguyên tắc thận trọng, chi phí được ghi nhận căn cứ vào bản chất và quy định của các chuẩn mực kế toán để đảm bảo phản ánh giao dịch một cách trung thực, hợp lý.

#### **14. Thuế thu nhập doanh nghiệp**

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

#### **15. Bên liên quan**

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

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

#### **16. Báo cáo theo bộ phận**

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

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

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính của Công ty.

## CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ XÂY DỰNG TRƯỜNG THÀNH

Địa chỉ: Số 18/232, phố Trần Điền, phường Định Công, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

##### 1. Tiền

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền mặt	5.508.834	13.404.307
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	91.318.268	8.109.487.266
<b>Cộng</b>	<b>96.827.102</b>	<b>8.122.891.573</b>

##### 2. Đầu tư tài chính dài hạn

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
<b>Đầu tư vào công ty con</b>	<b>173.690.000.000</b>		<b>90.200.000.000</b>	
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng 108 Trường Thành <sup>(i)</sup>	116.900.000.000		90.200.000.000	
Công ty Cổ phần Bê tông Việt Mỹ <sup>(ii)</sup>	54.750.000.000			
Công ty CP Điện mặt trời Trường Thành	2.040.000.000			
<b>Đầu tư vào công ty liên kết</b>	<b>118.200.000.000 (1.625.199.904)</b>		<b>107.280.000.000 (1.626.679.401)</b>	
Công ty Cổ phần Đầu tư Trường Thành Quy Nhơn <sup>(iii)</sup>	70.200.000.000 (1.612.917.793)		70.200.000.000 (1.612.235.800)	
Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại và Đầu tư Nam Minh <sup>(iv)</sup>	30.000.000.000			
Công ty Cổ phần Công nghiệp Trường Thành Hưng Yên <sup>(v)</sup>	18.000.000.000 (12.282.111)		18.000.000.000 (11.202.112)	
Công ty Cổ phần Đầu tư Trường Thành Phú Yên <sup>(vi)</sup>			12.000.000.000 (3.241.489)	
Công ty Cổ phần Bê tông Việt Mỹ			7.080.000.000	
<b>Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>	<b>49.025.000.000</b>		<b>41.000.000.000</b>	
Công ty Cổ phần Năng lượng Quảng Phú <sup>(vii)</sup>	48.600.000.000		41.000.000.000	
Công ty CP du lịch Trường Thành Island <sup>(ix)</sup>	425.000.000			
<b>Cộng</b>	<b>340.915.000.000 (1.625.199.904)</b>		<b>238.480.000.000 (1.626.679.401)</b>	

(i) Theo Nghị quyết số 02/2018/NQ-ĐHĐCĐ ngày 10 tháng 9 năm 2018 của Đại hội đồng cổ đông, trong kỳ Công ty đã góp 2.670.000 cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng 108 Trường Thành (sau đây gọi tắt là "108 TT") với giá 26.700.000.000 VND. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2019, Công ty sở hữu 7.120.000 cổ phần 108 TT, chiếm 89% vốn điều lệ. (Số đầu năm là 4.450.000 cổ phần,

## CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ XÂY DỰNG TRƯỜNG THÀNH

Địa chỉ: Số 18/232, phố Trần Điền, phường Định Công, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

chiếm 89% vốn điều lệ).

- (ii) Thực hiện Nghị quyết số 07/2019/NQ-HĐQT ngày 06 tháng 3 năm 2019 và Nghị quyết số 10/2019/NQ-HĐQT ngày 12 tháng 3 năm 2019 của Hội đồng quản trị, trong kỳ Công ty đầu tư thêm 4.330.000 cổ phần Công ty Cổ phần Bê tông Việt Mỹ (sau đây gọi tắt là "BTVM"). Trong đó, 630.000 cổ phần mua của Ông Dương Doãn Hạnh, giá mua 11.970.000.000 VND; 3.700.000 cổ phần được đầu tư bằng hình thức góp vốn trực tiếp. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2019, Công ty sở hữu 4.908.000 cổ phần BTVM, chiếm 50,04% vốn điều lệ (Số đầu năm là 708.000 cổ phần, chiếm 39,33% vốn điều lệ).
- (iii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty sở hữu 5.000.000 cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư Trường Thành Quy Nhơn, chiếm 50% vốn điều lệ, không thay đổi so với số đầu năm.
- (iv) Theo Nghị quyết số 02/2018/NQ-ĐHĐCĐ ngày 10 tháng 9 năm 2018 của Đại hội đồng cổ đông, trong kỳ Công ty đã mua 3.000.000 cổ phần Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại và Đầu tư Nam Minh (sau đây gọi tắt là "ĐTNM") từ Ông Nguyễn Việt Anh Tuấn với giá mua 30.000.000.000 VND. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty sở hữu 3.000.000 cổ phần ĐTNM, chiếm 37,5% vốn điều lệ.
- (v) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty sở hữu 1.800.000 cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư Trường Thành Hưng Yên, chiếm 36% vốn điều lệ, không thay đổi so với số đầu năm.
- (vi) Theo Nghị quyết số 11/2019/NQ-HĐQT ngày 12 tháng 3 năm 2019 của Hội đồng quản trị, trong kỳ, Công ty chuyển nhượng toàn bộ 1.200.000 cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư Trường Thành Phú Yên cho Ông Nguyễn Mạnh Hà với giá chuyển nhượng 15.000.000.000 VND. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty không còn nắm giữ cổ phiếu này.
- (vii) Theo Nghị quyết số 07A/2019/NQ-HĐQT ngày 7 tháng 3 năm 2019 của Hội đồng quản trị, trong kỳ, Công ty mua thêm 760.000 cổ phần Công ty Cổ phần Năng lượng Quảng Phú (sau đây gọi tắt là "NLQP") với giá 7.600.000.000 VND. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty sở hữu 8.300.000 cổ phần NLQP, chiếm 19,44% vốn điều lệ. (Số đầu năm là 4.100.000 cổ phần, chiếm 16,4% vốn điều lệ).
- (ix) Theo Nghị quyết số 28/2019/NQ-HĐQT ngày 26 tháng 9 năm 2019 của Hội đồng quản trị, trong kỳ, Công ty góp vốn thành lập Công ty CP Du Lịch Trường Thành Island với số vốn góp là 425.000.000 đồng, chiếm 0.5% tổng vốn điều lệ tại Công ty CP Du Lịch Trường Thành Island (sau đây gọi tắt là TT Island). Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty sở hữu 8.500.000 cổ phần TT Island, chiếm 0.5% vốn điều lệ.

#### Giá trị hợp lý

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư chưa niêm yết do chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

#### Tình hình hoạt động của các công ty con, công ty liên kết

Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại và Đầu tư Nam Minh và Công ty Cổ phần Công nghiệp Trường Thành Hưng Yên hiện đang trong giai đoạn đầu tư xây dựng nhà xưởng, chưa đi vào hoạt động sản xuất, kinh doanh. Công ty con và công ty liên kết khác đang hoạt động kinh doanh bình thường, không có thay đổi lớn so với kỳ trước.

#### Dự phòng cho các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Tình hình biến động dự phòng cho các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác như sau:

	Kỳ này	Kỳ trước
Số đầu năm	1.626.679.401	624.653.807
Trích lập dự phòng bổ sung	1.761.992	1.126.112.362

## CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ XÂY DỰNG TRƯỜNG THÀNH

Địa chỉ: Số 18/232, phố Trần Điền, phường Định Công, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Hoàn nhập dự phòng	(3.241.489)	(124.086.768)
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>1.625.199.904</b>	<b>1.626.679.401</b>
<b>3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>		
	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	<i>27.270.910</i>	<i>33.000.000.000</i>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Trường Thành Việt Nam		33.000.000.000
<i>Phải thu các khách hàng khác</i>	<i>1.711.238.534</i>	<i>15.386.279.398</i>
Công ty CP Quốc tế Phương Anh	1.711.238.534	1.911.238.534
Công ty Cổ phần Sản xuất Thép Vina		13.475.040.864
<b>Cộng</b>	<b>1.711.238.534</b>	<b>48.386.279.398</b>
<b>4. Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>		
	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty Cổ phần Thương mại và Công nghệ Thiên Lam		432.895.540
Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Khôi	1.152.553.098	1.537.082.098
Các nhà cung cấp khác	12.376.232	50.000.000
<b>Cộng</b>	<b>1.164.929.330</b>	<b>2.019.977.638</b>
<b>5. Phải thu về cho vay ngắn hạn</b>		
Khoản cho Công ty Cổ phần Đầu tư Trường Thành Phú Yên (là bên liên quan) vay với lãi suất 0%/năm, thời hạn vay 12 tháng.		

**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ XÂY DỰNG TRƯỜNG THÀNH**

Địa chỉ: Số 18/232, phố Trần Điền, phường Định Công, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Quý IV của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

**6. Phải thu ngắn hạn/dài hạn khác****6a. Phải thu ngắn hạn khác**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ông Nguyễn Đức Lợi - Phải thu tiền bán cổ phần Công ty Cổ phần Agritec			1.750.000.000	
Ký cược, ký quỹ	25.150.000		25.150.000	
Tạm ứng	5.939.099.313		23.777.907.130	
Các khoản phải thu ngắn hạn khác			31.058.293	
<b>Cộng</b>	<b>5.964.249.313</b>		<b>25.584.115.423</b>	

**6b. Phải thu dài hạn khác**

Là khoản ký cược, ký quỹ dài hạn.

**7. Chi phí trả trước ngắn hạn/dài hạn****7a. Chi phí trả trước ngắn hạn**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Chi phí bảo hiểm	9.589.297	12.246.479
Chi phí công cụ, dụng cụ	18.717.082	9.683.568
Chi phí trả trước ngắn hạn khác		12.290.571
<b>Cộng</b>	<b>28.306.379</b>	<b>34.220.618</b>

**7b. Chi phí trả trước dài hạn**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Chi phí công cụ, dụng cụ	38.670.989	119.703.675
Chi phí cải tạo văn phòng	322.151.162	
Chi phí trả trước dài hạn khác	15.662.050	22.816.243
<b>Cộng</b>	<b>376.484.201</b>	<b>142.519.918</b>

**8. Tài sản cố định hữu hình**

Tài sản cố định hữu hình là Phương tiện vận tải, truyền dẫn. Chi tiết số phát sinh như sau:

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Số đầu năm	2.307.906.818	(780.725.283)	1.527.181.535
Khấu hao trong kỳ		(384.651.144)	(384.651.144)
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>2.307.906.818</b>	<b>(1.165.376.427)</b>	<b>1.142.530.391</b>

Tài sản cố định hữu hình có giá trị còn lại theo sổ sách là 728.791.164 VND đã được thế chấp để đảm bảo khoản vay tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Hà Nội.

**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ XÂY DỰNG TRƯỜNG THÀNH**

Địa chỉ: Số 18/232, phố Trần Điền, phường Định Công, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Quý IV của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

**9. Phải trả người bán ngắn hạn**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty Cổ phần Quốc tế Đông Á		3.000.000.000
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Đại Lợi Nhất		5.677.910.750
Các nhà cung cấp khác	<u>367.401.490</u>	<u>600.875.320</u>
<b>Cộng</b>	<b><u>367.401.490</u></b>	<b><u>9.278.786.070</u></b>

**10. Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

Là tiền Công ty Cổ phần BCG Trường Thành tạm ứng thực hiện hợp đồng.

**11. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Số phải nộp trong kỳ</u>	<u>Số đã thực nộp trong kỳ</u>	<u>Số cuối kỳ</u>
Thuế GTGT hàng bán nội địa	3.961.919.252	398.622.307	(4.321.554.130)	38.987.429
Thuế thu nhập doanh nghiệp	9.039.802.836	343.198.759	(9.058.037.753)	324.963.842
Thuế thu nhập cá nhân	353.071.424	652.714.595	(464.458.517)	541.327.502
Thuế môn bài		4.000.000	(4.000.000)	-
<b>Cộng</b>	<b><u>13.354.793.512</u></b>	<b><u>1.398.535.661</u></b>	<b><u>(13.848.050.400)</u></b>	<b><u>905.278.773</u></b>

**Thuế giá trị gia tăng**

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

**Thuế thu nhập doanh nghiệp**

Công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20%.

	<u>Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này</u>	
	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	1.697.696.755	46.768.565.736
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:		
- Các khoản điều chỉnh tăng	18.297.040	301.623.027
- Các khoản điều chỉnh giảm	18.297.040	301.623.027
Thu nhập chịu thuế	<u>1.715.993.795</u>	<u>47.070.188.763</u>
Thu nhập được miễn thuế		(1.780.000.000)
Lỗi các năm trước được chuyển		
Thu nhập tính thuế	<u>1.715.993.795</u>	<u>45.290.188.763</u>
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp theo thuế suất phổ thông</b>	<b>343.198.759</b>	<b>9.058.037.753</b>
<b>Điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của các năm trước</b>		<b>39.759.919</b>
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp</b>	<b><u>343.198.759</u></b>	<b><u>9.097.797.672</u></b>



## CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ XÂY DỰNG TRƯỜNG THÀNH

Địa chỉ: Số 18/232, phố Trần Điền, phường Định Công, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của Công ty được căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau. Do vậy số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể sẽ thay đổi khi cơ quan thuế kiểm tra.

#### *Các loại thuế khác*

Công ty kê khai và nộp theo qui định.

#### 12. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Doanh thu cung cấp dịch vụ	2.941.200.000	2.941.200.000
Doanh thu cho thuê mặt bằng	180.000.000	180.000.000
<b>Cộng</b>	<b><u>3.121.200.000</u></b>	<b><u>3.121.200.000</u></b>

#### 13. Phải trả ngắn hạn khác

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	<i>337.500.000</i>	<i>337.500.000</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng 108 Trường Thành - lãi hợp tác Đầu tư	337.500.000	337.500.000
<i>Phải trả các đơn vị và cá nhân khác</i>	<i>351.523.287</i>	<i>34.606.706.415</i>
Ông Nguyễn Viết Anh Tuấn - Tiền chuyển nhượng cổ phần Trường Thành Quy Nhơn		34.000.000.000
Kinh phí công đoàn	28.547.545	45.006.086
Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế, Bảo hiểm thất nghiệp		39.954.145
Lãi vay phải trả	322.975.742	521.746.184
<b>Cộng</b>	<b><u>689.023.287</u></b>	<b><u>34.944.206.415</u></b>

#### 14. Vay ngắn hạn/dài hạn

##### 14a. Vay ngắn hạn

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Vay ngắn hạn cá nhân không phải là bên liên quan</i>	<i>7.416.000.000</i>	<i>21.600.000.000</i>
Bà Nguyễn Thị Dương		16.500.000.000
Ông Nguyễn Viết Anh Tuấn	2.100.000.000	600.000.000
Ông Hoàng Văn Dũng	600.000.000	2.000.000.000
Bà Lê Văn Anh	2.000.000.000	2.500.000.000
Ông Dương Hữu Huân	2.500.000.000	
<i>Vay dài hạn đến hạn trả (Xem thuyết minh 14b)</i>	<i>216.000.000</i>	<i>216.000.000</i>
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Hà Nội	216.000.000	216.000.000
<b>Cộng</b>	<b><u>5.316.000.000</u></b>	<b><u>21.816.000.000</u></b>

Công ty có khả năng trả được các khoản vay ngắn hạn.

- (i) Các khoản vay cá nhân không có tài sản đảm bảo để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, với thời hạn 180 ngày, lãi suất 12%/năm – 15%/năm.

## CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ XÂY DỰNG TRƯỜNG THÀNH

Địa chỉ: Số 18/232, phố Trần Điền, phường Định Công, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

	Vay ngắn hạn các cá nhân	Vay dài hạn đến hạn trả	Cộng
Số đầu năm	21.600.000.000	216.000.000	21.816.000.000
Số tiền vay phát sinh trong kỳ	2.100.000.000		2.100.000.000
Kết chuyển từ vay và nợ dài hạn		216.000.000	216.000.000
Số tiền vay đã trả trong kỳ	(16.500.000.000)	(216.000.000)	(16.716.000.000)
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>7.200.000.000</b>	<b>216.000.000</b>	<b>7.416.000.000</b>

#### 14b. Vay dài hạn

Khoản vay Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng – Chi nhánh Hà Nội từ năm 2018 để mua xe ô tô phục vụ nhu cầu đi lại của Công ty với lãi suất 10,5%/năm, thời hạn vay 36 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên: Số tiền vay được hoàn trả vào ngày 20 hàng tháng theo lịch trả nợ, thanh toán lần đầu vào ngày 20 tháng 12 năm 2018. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc cầm cố xe ô tô hình thành từ khoản vay.

Kỳ hạn thanh toán các khoản vay dài hạn như sau:

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Từ 1 năm trở xuống	216.000.000	216.000.000
Trên 1 năm đến 5 năm	200.000.000	416.000.000
Trên 5 năm		
<b>Cộng</b>	<b>416.000.000</b>	<b>632.000.000</b>

Chi tiết phát sinh của khoản vay dài hạn như sau:

Số đầu năm	416.000.000
Số tiền vay phát sinh	
Kết chuyển sang vay và nợ ngắn hạn	(216.000.000)
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>200.000.000</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ XÂY DỰNG TRƯỜNG THÀNH**

Địa chỉ: Số 18/232, phố Trần Điền, phường Định Công, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Quý IV của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

**15. Vốn chủ sở hữu****15a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số đầu năm trước	179.999.980.000		17.009.184.088	197.009.164.088
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	14.398.580.000		(14.398.580.000)	-
Lợi nhuận trong năm	-		37.670.768.064	37.670.768.064
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>194.398.560.000</b>	<b>-</b>	<b>40.281.372.152</b>	<b>234.679.932.152</b>
Số dư đầu năm nay	194.398.560.000	-	40.281.372.152	234.679.932.152
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	29.437.860.000	-	(29.437.860.000)	-
Phát hành cổ phiếu thu bằng tiền	100.000.000.000			100.000.000.000
Chi phí phát hành cổ phiếu		(231.100.000)		(231.100.000)
Lợi nhuận trong năm nay			1.354.497.996	1.354.497.996
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>323.836.420.000</b>	<b>(231.100.000)</b>	<b>12.198.010.148</b>	<b>335.803.330.148</b>

**15b. Cổ phiếu**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	32.383.642	19.439.856
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	32.383.642	19.439.856
- Cổ phiếu phổ thông	32.383.642	19.439.856
Số lượng cổ phiếu được mua lại		
- Cổ phiếu phổ thông		
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	32.383.642	19.439.856
- Cổ phiếu phổ thông	32.383.642	19.439.856

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

**15c. Thông tin khác**

Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019 số 01/2019/NQ-ĐHĐCĐ ngày 23 tháng 04 năm 2019 đã thông qua việc phát hành thêm 2.944.000 cổ phiếu, mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu để chi trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm 2018, tỷ lệ 10%.

Nghị quyết hội đồng quản trị số 16/2019/NQ-HĐQT ngày 9 tháng 5 năm 2019 đã thông qua việc triển khai phát hành cổ phiếu chi trả cổ tức theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông.

Ngày 2 tháng 7 năm 2019, Công ty đã báo cáo kết quả phát hành cổ phiếu với Ủy ban chứng khoán nhà nước tại Công văn số 66/BC/TEG, theo đó số lượng cổ phiếu thực tế phát hành là 2.943.786 cổ phiếu. Ngày 08 tháng 7 năm 2019, Ủy ban chứng khoán nhà nước đã có công văn số 4248/UBCK-QLCB về kết quả phát hành cổ phiếu để trả cổ tức của Công ty. Theo đó Công ty đã thực hiện phát hành 2.943.786 cổ phiếu để trả cổ tức. Tại ngày 25 tháng 7 năm 2019, số lượng cổ phiếu của Công ty chính thức lưu hành là 32.383.642 cổ phiếu.

**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ XÂY DỰNG TRƯỜNG THÀNH**

Địa chỉ: Số 18/232, phố Trần Điền, phường Định Công, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Quý IV của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH****1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng hóa	20.889.394.580	52.593.820.078
Doanh thu cung cấp dịch vụ	540.000.000	50.540.000.000
Doanh thu hợp đồng xây dựng	8.197.545.455	38.594.748.437
<b>Cộng</b>	<b>29.626.940.035</b>	<b>141.728.568.515</b>

**2. Giá vốn hàng bán**

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của hàng hóa đã bán	15.747.294.500	50.381.236.508
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp		7.463.510.533
Giá vốn của hợp đồng xây dựng	7.731.469.909	31.247.472.442
<b>Cộng</b>	<b>23.478.764.409</b>	<b>89.092.219.483</b>

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi ngân hàng	8.682.441	5.878.437
Cổ tức được chia		1.780.000.000
Lãi chuyển nhượng công ty liên kết	3.000.000.000	
Lãi thanh lý các khoản đầu tư dài hạn khác		2.380.000.000
Lãi chuyển nhượng các hợp đồng hợp tác đầu tư		7.500.000.000
<b>Cộng</b>	<b>3.008.682.441</b>	<b>11.665.878.437</b>

**4. Chi phí tài chính**

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	832.296.527	1.079.290.847
Lãi phải trả của hợp đồng hợp tác đầu tư		337.500.000
Lỗ thanh lý các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn khác		8.000.000.000
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	(1.479.497)	1.002.025.594
<b>Cộng</b>	<b>830.817.030</b>	<b>10.418.816.441</b>

**5. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên quản lý	3.945.005.871	4.561.478.632
Chi phí vật liệu quản lý	78.812.200	131.257.777
Chi phí đồ dùng văn phòng	355.202.346	129.374.692
Chi phí khấu hao tài sản cố định	384.651.144	248.774.821
Thuế, phí và lệ phí	4.300.000	13.708.000
Các chi phí khác	1.845.880.969	1.951.333.118
<b>Cộng</b>	<b>6.613.852.530</b>	<b>7.035.927.040</b>

# CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ XÂY DỰNG TRƯỜNG THÀNH

Địa chỉ: Số 18/232, phố Trần Điền, phường Định Công, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

### 6. Thu nhập khác

Là khoản lãi thanh lý công cụ dụng cụ.

### 7. Chi phí khác

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Thuế bị phạt, bị truy thu	587.281	2.920.789
Phạt chậm nộp tiền bảo hiểm	18.682.585	73.504.130
Chi phí khác	20.013.622	2.493.333
<b>Cộng</b>	<b>39.283.488</b>	<b>78.918.252</b>

### 8. Lãi trên cổ phiếu

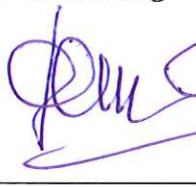
Thông tin về lãi trên cổ phiếu được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

Lập, ngày 22 tháng 01 năm 2020

Người lập biểu

  
Nguyễn Thị Hoa Vy

Kế toán trưởng

  
Đào Xuân Đức

Tổng Giám đốc

  
Hoàng Đình Lợi



