



**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 201

**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 - 4
3. Báo cáo kiểm toán độc lập	5 - 6
4. Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2019	7 - 10
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019	11
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019	12 - 13
7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019	14 - 46

\*\*\*\*\*

## 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 hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 bao gồm Báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con (gọi chung là "Tập đoàn").

### 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 Tecgroup) 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 chính của Công ty trong năm là: Kinh doanh vật liệu xây dựng và cung cấp dịch vụ xây lắp.

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

Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc của Công ty trong năm 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 Cường	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 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
Bà Nguyễn Thị Diệu Quyên	Thành viên	Miễn 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/miễn nhiệm
Ông Hoàng Đình Lợi	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 01 tháng 7 năm 2018
Ông Đặng Trần Quyết	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 17 tháng 6 năm 2019
Ông Nguyễn Hồng Thắng	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 10 tháng 02 năm 2020
Ông Đào Xuân Đức	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 10 tháng 02 năm 2020
Bà Đào Thị Thanh Hiền	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 10 tháng 02 năm 2020

**Đại diện theo pháp luật**

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm 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 cho 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.

**Kiểm toán viên**

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Công ty.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 Tập đoàn 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 hợp nhất;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Tập đoàn 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 hợp nhất.

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo các sổ kế toán thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính của Tập đoàn với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các sổ sách kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm bảo vệ an toàn tài sản của Tập đoàn 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 hợp nhất.

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

---

**Phê duyệt Báo cáo tài chính**

Ban Tổng Giám đốc Công ty phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm. Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, 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 hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc,

**Tổng Giám đốc**



**Hoàng Đình Lợi**

Ngày 21 tháng 4 năm 2020



Head Office	: 02 Truong Son St., Tan Binh Dist., Ho Chi Minh City, Vietnam Tel: +84 (028) 3547 2972 Fax: +84 (028) 3547 2970	kttv@a-c.com.vn
Branch in Ha Noi	: 40 Giang Vo St., Dong Da Dist., Ha Noi City, Vietnam Tel: +84 (024) 3736 7879 Fax: +84 (024) 3736 7869	kttv.hn@a-c.com.vn
Branch in Nha Trang	: Lot STH 06A.01, Le Hong Phong II Urban Area, Phuoc Hai Ward, Nha Trang City, Vietnam Tel: +84 (0258) 246 5151 Fax: +84 (0258) 246 5806	kttv.nt@a-c.com.vn
Branch in Can Tho	: 15-13 Vo Nguyen Giap St., Cai Rang Dist., Can Tho City, Vietnam Tel: +84 (0292) 376 4995 Fax: +84 (0292) 376 4996	kttv.ct@a-c.com.vn

Số: 2.0366/20/TC-AC

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: CÁC CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC  
CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ XÂY DỰNG TRƯỜNG THÀNH**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Bất động sản và Xây dựng Trường Thành (sau đây gọi tắt là “Công ty”) và các công ty con (gọi chung là “Tập đoàn”), được lập ngày 21 tháng 4 năm 2020, từ trang 07 đến trang 46, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty theo 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 hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

### Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo quy định tại Khoản 3 (d), Điều 15, Nghị định số 17/2012/NĐ-CP ngày 13/02/2012 hướng dẫn Luật Kiểm toán độc lập, “Doanh nghiệp mà các tổ chức niêm yết, tổ chức phát hành và tổ chức kinh doanh chứng khoán nắm giữ từ 20% quyền biểu quyết trở lên tại thời điểm cuối năm tài chính phải được kiểm toán đối với báo cáo tài chính hàng năm”. Tuy nhiên, Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 của toàn bộ các Công ty liên kết của Công ty mẹ chưa được kiểm toán theo quy định nêu trên.

Chúng tôi không được tiếp cận hồ sơ, chứng từ kế toán của các công ty liên kết này để thực hiện thủ tục kiểm toán hoặc soát xét số liệu phục vụ mục đích đưa ý kiến kiểm toán về Báo cáo tài chính hợp nhất. Do đó, chúng tôi không thể đưa ra ý kiến về tính chính xác, tính đầy đủ của khoản lỗ trong công ty liên kết đang được ghi nhận vào các chỉ tiêu: (i) Chỉ tiêu “Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết”, số tiền (3.217.449.607) VND (năm nay) và 189.602.078 VND (năm trước); (ii) Chỉ tiêu “Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết”, chi tiết phần lỗ phát sinh sau ngày đầu tư, số tiền (2.974.236.571) VND (số cuối năm) và 230.945.946 VND (số đầu năm) (xem thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất số V.2a).

### Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, 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 hợp nhất.

**Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C**

**Chi nhánh Hà Nội**



**Lê Văn Khoa - Phó Giám đốc**

Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 1794-2018-008-1



**Trần Kim Anh - Kiểm toán viên**

Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 1907-2018-008-1

Hà Nội, ngày 21 tháng 4 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 HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>229.320.598.380</b>	<b>132.460.189.396</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>6.588.759.634</b>	<b>13.297.589.749</b>
1. Tiền	111		5.088.759.634	13.297.589.749
2. Các khoản tương đương tiền	112		1.500.000.000	-
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		-	-
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>176.039.359.288</b>	<b>92.378.450.306</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	38.411.343.803	48.916.279.398
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	52.709.341.951	2.630.995.259
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	20.280.000.000	280.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	64.761.923.534	40.551.175.649
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(123.250.000)	-
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>44.652.257.459</b>	<b>26.744.967.175</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.7	44.652.257.459	26.744.967.175
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>2.040.221.999</b>	<b>39.182.166</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8a	1.283.528.609	39.182.166
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		756.693.390	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
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 HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)**

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>303.620.136.678</b>	<b>220.836.467.534</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>4.691.000.000</b>	<b>4.691.000.000</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	4.691.000.000	4.691.000.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>23.769.995.744</b>	<b>1.954.711.542</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	23.769.995.744	1.954.711.542
<i>Nguyên giá</i>	222		34.177.259.211	2.929.768.636
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(10.407.263.467)	(975.057.094)
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>		<b>2.167.746.288</b>	-
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.10	2.167.746.288	-
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>231.900.763.429</b>	<b>173.510.945.946</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.2a	231.475.763.429	107.510.945.946
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2b	425.000.000	66.000.000.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>41.090.631.217</b>	<b>40.679.810.046</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8b	533.634.153	348.871.051
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5. Lợi thế thương mại	269	V.11	40.556.997.064	40.330.938.995
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>532.940.735.058</b>	<b>353.296.656.930</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 HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)**

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>107.129.649.924</b>	<b>95.465.057.502</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>101.004.050.640</b>	<b>95.049.057.502</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	41.592.158.732	9.507.299.987
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	9.436.593.762	6.106.907.662
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	3.599.087.149	15.386.116.194
4. Phải trả người lao động	314		1.143.731.200	4.011.852.993
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	585.435.170	262.459.428
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.16	3.121.200.000	3.121.200.000
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17	29.489.381.658	34.606.706.415
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.18a	11.850.776.600	21.816.000.000
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		185.686.369	230.514.823
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>6.125.599.284</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.18b	6.125.599.284	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 HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>425.811.085.134</b>	<b>257.831.599.428</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.19</b>	<b>425.811.085.134</b>	<b>257.831.599.428</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		28.831.422.293	54.780.098.105
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		25.342.238.105	54.780.098.105
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		3.489.184.188	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		73.374.342.841	8.652.941.323
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</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>532.940.735.058</b>	<b>353.296.656.930</b>

Người lập biểu

Nguyễn Thị Hoa Vy

Kế toán trưởng

Nguyễn Hồng Thắng

Lập, ngày 21 tháng 4 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 HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	157.924.885.874	181.892.213.468
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		157.924.885.874	181.892.213.468
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	135.086.885.968	117.490.830.819
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		22.837.999.906	64.401.382.649
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	5.017.820.178	2.667.483.331
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	2.221.336.102	8.596.063.825
Trong đó: chi phí lãi vay	23		2.221.336.102	1.093.531.387
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24	V.2a	(3.217.449.607)	189.602.078
9. Chi phí bán hàng	25	VI.5	990.984.185	988.254.018
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	12.691.841.973	12.821.759.271
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		8.734.208.217	44.852.390.944
12. Thu nhập khác	31	VI.7	24.821.737	-
13. Chi phí khác	32	VI.8	356.812.316	646.360.247
14. Lợi nhuận khác	40		(331.990.579)	(646.360.247)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		8.402.217.638	44.206.030.697
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.14	3.056.970.677	11.663.350.887
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		5.345.246.961	32.542.679.810
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61	V.19	3.489.184.188	31.787.356.809
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62	V.19	1.856.062.773	755.323.001
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.9	122	1.487
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.9	122	1.487

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Lập, ngày 21 tháng 4 năm 2020

Tổng Giám đốc

Nguyễn Thị Hoa Vy

Nguyễn Hồng Thắng

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 HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		8.402.217.638	44.206.030.697
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		9.571.818.196	4.849.603.507
- Các khoản dự phòng	03		123.250.000	(497.467.562)
- 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	VI.3	(4.989.902.905)	5.547.244.120
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	2.221.336.102	1.093.531.387
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		15.328.719.031	55.198.942.149
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		35.369.309.958	(40.394.787.964)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(7.862.308.155)	19.327.670.031
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		44.166.954.204	24.642.434.631
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(921.465.438)	(25.860.320)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(2.420.106.544)	(981.048.041)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.14	(11.340.152.860)	(9.049.463.774)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(44.828.454)	(519.485.177)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>72.276.121.742</b>	<b>48.198.401.535</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		(8.084.494.319)	(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		(22.000.000.000)	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		2.000.000.000	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(184.230.570.017)	(85.700.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		48.250.000.000	21.625.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		789.836.595	72.755.880
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(163.275.227.741)</b>	<b>(64.891.616.393)</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 HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã Thuyết		Năm nay	Năm trước
	số	minh		
<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	V.19	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.18	8.050.000.000	26.650.000.000
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.18	(23.528.624.116)	(30.722.574.000)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	(220.000.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>84.290.275.884</b>	<b>(4.292.574.000)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>		<b>(6.708.830.115)</b>	<b>(20.985.788.858)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>V.1</b>	<b>13.297.589.749</b>	<b>34.283.378.607</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</b>	<b>V.1</b>	<b>6.588.759.634</b>	<b>13.297.589.749</b>

Người lập biểu

Nguyễn Thị Hoa Vy

Kế toán trưởng

Nguyễn Hồng Thắng

Lập, ngày 21 tháng 4 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, Việt Nam

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho 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” hay “Công ty mẹ”) là công ty cổ phần.

#### 2. Lĩnh vực kinh doanh

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

#### 3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty 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 năm có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính

Trong năm, Công ty đã chia cổ tức bằng cổ phiếu và phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ từ 194.398.560.000 VND lên 323.836.420.000 VND (Xem thuyết minh V.19). Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty đã thực hiện xong các thủ tục tăng vốn và thay đổi đăng ký kinh doanh.

#### 6. Cấu trúc Tập đoàn

Tập đoàn bao gồm Công ty mẹ và ba công ty con chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Tất cả công ty con đều được hợp nhất trong Báo cáo tài chính hợp nhất này.

#### 6a. Thông tin về tái cấu trúc Tập đoàn

##### Mua công ty con

Ngày 12 tháng 3 năm 2019 Tập đoàn mua thêm 38,44% cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Việt Mỹ (được đổi tên từ Công ty Cổ phần Bê tông Việt Mỹ), tăng tỷ lệ vốn nắm giữ tại công ty này lên 50,04%. Mục đích của việc mua thêm cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Việt Mỹ là mở rộng hoạt động của Tập đoàn trong lĩnh vực sản xuất bê tông và các sản phẩm từ bê tông.

Chi tiết về giá trị hợp lý của các tài sản và nợ phải trả của công ty con được mua vào ngày mua và lợi thế thương mại như sau:

Tài sản	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Việt Mỹ
Tiền và các khoản tương đương tiền	141.036.919.670
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	8.940.448.597
Trả trước cho người bán ngắn hạn	13.443.939.222
Phải thu ngắn hạn khác	37.490.235.078
Hàng tồn kho	47.293.800.000
Chi phí trả trước ngắn hạn	10.044.982.129
Thuế GTGT được khấu trừ	163.660.786
Tài sản cố định	1.244.388.810
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	21.340.651.526
Chi phí trả trước dài hạn	730.830.201
	343.983.321

# 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, Việt Nam

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

<b>Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Việt Mỹ</b>	
<b>Nợ phải trả</b>	<b>33.980.493.020</b>
Phải trả người bán ngắn hạn	21.016.259.717
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	401.828.791
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	9.173.776
Phải trả người lao động	240.244.657
Phải trả ngắn hạn khác	1.089.986.079
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	11.223.000.000
<b>Giá trị hợp lý của tài sản thuần</b>	<b>107.056.426.650</b>
<b>Lợi ích của cổ đông không kiểm soát</b>	<b>57.487.321.956</b>
<b>Giá trị hợp lý của tài sản thuần được mua (a)</b>	<b>49.569.104.694</b>
<b>Giá phí hợp nhất kinh doanh (b)</b>	<b>54.750.000.000</b>
<b>Lợi thế thương mại [(b) - (a)]</b>	<b>5.180.895.306</b>
Tiền chi thuần để mua công ty con:	54.750.000.000
Trả bằng tiền	8.940.448.597
Tiền và các khoản tương đương tiền của công ty con tại ngày mua	45.809.551.403
<b>Tiền chi thuần</b>	<b>45.809.551.403</b>

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất bao gồm doanh thu thuần của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Việt Mỹ là 104.241.023.356 VND, lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Việt Mỹ và Công ty Cổ phần Việt Mỹ Trung Hưng tương ứng là 2.084.451.944 VND và (5.052.658)VND.

### 6b. Công ty con được hợp nhất Công ty con trực tiếp

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 Đầu tư và Xây dựng Việt Mỹ	Thôn Tô 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, Phường Phan Chu Trinh, Quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội	Sản xuất điện.	51,00%	51,00%

### Công ty con gián tiếp

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 Việt Mỹ Trung Hưng	Thôn Đạo Khê, xã Trung Hưng, huyện Yên Mỹ, tỉnh Hưng Yên	Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động	19,01%	60%

Công ty nắm giữ 60% quyền biểu quyết gián tiếp tại Công ty Cổ phần Việt Mỹ Trung Hưng (sau đây gọi tắt là "Trung Hưng") thông qua Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Việt Mỹ.



# 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, Việt Nam

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

### 6c. Danh sách các Công ty liên kết được phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu

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 năm	Số đầu năm	Số cuối năm	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 nghiệp Trường Thành Hưng Yên	Thôn Từ Dương, xã Lý Thường Kiệt, huyện Yên Mỹ, tỉnh Hưng Yên	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	36%	36%	36%	36%
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%	
Công ty Cổ phần Năng lượng Quảng Phú	Thôn Phú Thuận, Xã Quảng Phú, Huyện Krông Nông, Tỉnh Đắk Nông	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện	43,5%		46,5%	

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

Các số liệu tương ứng của năm trước so sánh được với số liệu của năm nay.

### 8. Nhân viên

Tại ngày kết thúc năm tài chính, có 73 nhân viên đang làm việc tại các công ty trong Tập đoàn (số đầu năm là 73 nhân viên).

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

### 1. Năm tài chính

Năm tài chính của Tập đoàn 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.

# 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, Việt Nam

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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

#### 1. Chế độ kế toán áp dụng

Tập đoàn 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 hướng dẫn Chế độ Kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất và các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

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, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

#### 1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

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

#### 2. Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty mẹ và Báo cáo tài chính của công ty con. Công ty con là đơn vị chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Sự kiểm soát tồn tại khi Công ty mẹ có khả năng trực tiếp hay gián tiếp chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của công ty con để thu được các lợi ích kinh tế từ các hoạt động này. Khi xác định quyền kiểm soát có tính đến quyền biểu quyết tiềm năng phát sinh từ các quyền chọn mua hoặc các công cụ nợ và công cụ vốn có thể chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông tại ngày kết thúc năm tài chính.

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

Báo cáo tài chính của công ty mẹ và công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một năm tài chính và áp dụng các chính sách kế toán thống nhất cho các giao dịch và sự kiện cùng loại trong những hoàn cảnh tương tự. Trong trường hợp chính sách kế toán của công ty con khác với chính sách kế toán áp dụng thống nhất trong Tập đoàn thì Báo cáo tài chính của công ty con sẽ có những điều chỉnh thích hợp trước khi sử dụng cho việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Số dư các tài khoản trên Bảng cân đối kế toán giữa các công ty trong cùng Tập đoàn, các giao dịch nội bộ, các khoản lãi nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này phải được loại trừ hoàn toàn. Các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ cũng được loại bỏ trừ khi chi phí tạo nên khoản lỗ đó không thể thu hồi được

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát thể hiện phần lãi hoặc lỗ trong kết quả kinh doanh và tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Tập đoàn và được trình bày ở khoản mục riêng trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất (thuộc phần vốn chủ sở hữu). Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm

# 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, Việt Nam

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

soát trong biến động của vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

Trường hợp công ty con huy động thêm vốn góp từ các chủ sở hữu, nếu tỷ lệ vốn góp thêm của các bên không tương ứng với tỷ lệ hiện hành thì phần chênh lệch giữa số vốn góp thêm của Công ty và phần sở hữu tăng thêm trong tài sản thuần của công ty con được ghi nhận vào khoản mục "Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối" trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

### 3. Tiền

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

### 4. 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 liên kết*

##### *Công ty liên kết*

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Tập đoàn 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.

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được ghi nhận theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo đó, khoản đầu tư vào công ty liên kết được thể hiện trên Báo cáo tài chính hợp nhất theo chi phí đầu tư ban đầu và điều chỉnh cho các thay đổi trong phần lợi ích trên tài sản thuần của công ty liên kết sau ngày đầu tư. Nếu lợi ích của Tập đoàn trong khoản lỗ của công ty liên kết lớn hơn hoặc bằng giá trị ghi sổ của khoản đầu tư thì giá trị khoản đầu tư được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất là bằng không trừ khi Tập đoàn có các nghĩa vụ thực hiện thanh toán thay cho công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng năm tài chính với Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn. Khi chính sách kế toán của công ty liên kết khác với chính sách kế toán áp dụng thống nhất trong Tập đoàn thì Báo cáo tài chính của công ty liên kết sẽ có những điều chỉnh thích hợp trước khi sử dụng cho việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Các khoản lãi, lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch với các công ty liên kết được loại trừ tương ứng với phần thuộc về Tập đoàn khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

#### *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 Tập đoàn 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 năm 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.

# 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, Việt Nam

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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 đầu tư thực tế của các bên tại đơn vị và vốn chủ sở hữu thực có tại ngày kết thúc năm tài chính nhân với tỷ lệ sở hữu vốn điều lệ thực góp của Công ty tại đơn vị đó.

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 năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

### 5. 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 Tập đoàn và người mua là đơn vị độc lập với Tập đoàn.
- 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 sau khi đã bù trừ với khoản nợ phải trả (nếu có). Mức trích lập 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 năm tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

### 6. 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 năm tài chính. Chi phí trả trước của Tập đoàn chủ yếu là công cụ, dụng cụ, chi phí bảo hiểm và chi phí cải tạo văn phòng. Các chi phí trả trước này được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc 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 bảo hiểm*

Tiền thuê đất trả trước được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian hiệu lực trên hợp đồng bảo hiểm.

# 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, Việt Nam

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

### **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.

### **7. 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 Tập đoàn 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 năm.

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 năm.

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.

### **8. Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại**

Việc hợp nhất kinh doanh được kế toán theo phương pháp mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm: giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do Công ty phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản đã mua, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh được ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày nắm giữ quyền kiểm soát.

Đối với giao dịch hợp nhất kinh doanh qua nhiều giai đoạn, giá phí hợp nhất kinh doanh được tính là tổng của giá phí khoản đầu tư của các lần mua được ghi nhận theo giá gốc. Công ty không đánh giá lại giá phí khoản đầu tư của những lần mua trước khi đạt được quyền kiểm soát do chưa có cơ sở để xác định giá trị hợp lý tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con.

Phần chênh lệch cao hơn của giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của Công ty trong giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con được ghi nhận là lợi thế thương mại. Nếu phần sở hữu của Công ty trong giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và nợ tiềm tàng được ghi nhận tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con vượt quá giá phí hợp nhất kinh doanh thì phần chênh lệch được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh.

Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong 10 năm. Khi có bằng chứng cho thấy lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ thì số phân bổ trong năm là số tổn thất phát sinh.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu được xác định trên cơ sở tỷ lệ của các cổ đông không kiểm soát trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả và nợ tiềm tàng 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, Việt Nam

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

### 9. Hợp đồng hợp tác kinh doanh

#### *Hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát*

Tập đoàn ghi nhận trên Báo cáo tài chính hợp nhất các hợp đồng hợp tác kinh doanh dưới hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát các nội dung sau:

- Giá trị tài sản mà Tập đoàn hiện sở hữu.
- Các khoản nợ phải trả mà Tập đoàn phải gánh chịu.
- Doanh thu được chia từ việc bán hàng hóa hoặc cung cấp dịch vụ của liên doanh.
- Các khoản chi phí phải gánh chịu.

### 10. 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 Tập đoàn.
- 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 hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc năm tài chính.

### 11. 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 của Công ty.

#### *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.

### 12. Phân phối lợi nhuận

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.

# 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, Việt Nam

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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

#### *Doanh thu bán hàng hoá, thành phẩm*

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

- Tập đoàn đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa, sản phẩm cho người mua.
- Tập đoàn đã không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa, sản phẩm như người sở hữu hàng hóa, sản phẩm hoặc quyền kiểm soát hàng hóa, sản phẩm.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại hàng hóa, sản phẩm 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, sản phẩm (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa, sản phẩm dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác).
- Tập đoàn 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.
- Tập đoàn 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 phân công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính.

#### *Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền*

Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền đối với hợp đồng không hủy ngang được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

- Đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất.
- Tập đoàn đã hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

#### *Tiền lãi*

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

### 14. 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.

# 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, Việt Nam

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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 tiến độ kế hoạch: doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Tập đoàn đã tự xác định vào ngày kết thúc năm tài chính.
- 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.

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.

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

- Doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn.
- Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận vào chi phí khi đã phát sinh.

Chênh lệch giữa tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đã ghi nhận và khoản tiền lũy kế ghi trên hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch của hợp đồng được ghi nhận là khoản phải thu hoặc phải trả theo tiến độ kế hoạch của các hợp đồng xây dựng.

### 15. 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.

### 16. 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.

### 17. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp chỉ có thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế 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.

### 18. 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.

51672  
CÔNG TY CỔ PHẦN  
BẤT ĐỘNG SẢN VÀ  
XÂY DỰNG TRƯỜNG  
THÀNH  
HÀ NỘI - T



# 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, Việt Nam

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

### 19. 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.

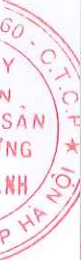
Bộ phận theo khu vực địa lý là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

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 hợp nhất của Tập đoàn.

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

### 1. Tiền

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền mặt	670.095.383	50.541.502
Tiền gửi ngân hàng	4.418.664.251	13.247.048.247
Các khoản tương đương tiền	1.500.000.000	
<b>Cộng</b>	<b><u>6.588.759.634</u></b>	<b><u>13.297.589.749</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, Việt Nam  
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

### 2. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư tài chính của Tập đoàn bao gồm đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác. Thông tin về các khoản đầu tư tài chính của Tập đoàn như sau:

#### 2a. Đầu tư vào công ty liên kết

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Lợi nhuận phát sinh sau ngày đầu tư	Giá gốc	Lợi nhuận phát sinh sau ngày đầu tư
Công ty Cổ phần Đầu tư Trường Thành Quy Nhơn <sup>(i)</sup>	70.200.000.000	(86.078.349)	70.113.921.651	(85.396.356)
Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại và Đầu tư Nam Minh <sup>(ii)</sup>	30.000.000.000	(2.853.650.346)	27.146.349.654	
Công ty Cổ phần Công nghiệp Trường Thành Hưng Yên <sup>(iii)</sup>	18.000.000.000	(23.620.567)	17.976.379.433	(11.202.112)
Công ty Cổ phần Đầu tư Trường Thành Phú Yên <sup>(iv)</sup>				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Việt Mỹ				
Công ty Cổ phần Năng lượng Quảng Phú <sup>(v)</sup>	116.250.000.000	(10.887.309)	116.239.112.691	(12.267.090)
<b>Cộng</b>	<b>234.450.000.000</b>	<b>(2.974.236.571)</b>	<b>231.475.763.429</b>	<b>230.945.946</b>
				<b>107.200.000.000</b>
				<b>70.114.603.644</b>

(i) 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.

(ii) Theo Nghị quyết số 02/2018/NQ-ĐHĐCĐ ngày 10 tháng 9 năm 2018 của Đại hội đồng cổ đông, trong năm 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 "ĐTMM") từ Ông Nguyễn Việt Anh Tuấn với giá mua 30.000.000 VND. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty sở hữu 3.000.000 cổ phần ĐTMM, chiếm 37,5% vốn điều lệ.

(iii) 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.

(iv) Theo Nghị quyết số 11/2019/NQ-HĐQT ngày 12 tháng 3 năm 2019 của Hội đồng quản trị, trong năm 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 VND. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Tập đoàn không còn nắm giữ cổ phiếu này.

## 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, Việt Nam  
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

(v) Theo Nghị quyết số 07A/2019/NQ-HĐQT ngày 7 tháng 3 năm 2019 của Hội đồng quản trị, Công ty mẹ đầu tư thêm 760.000 cổ phần, trong năm Công ty mẹ đã 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; Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng 108 Trường Thành (Công ty con) đã mua 6.765.000 cổ phần NLQP với giá mua là 67.650.000.000 VND. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Tập đoàn sở hữu 11.625.000 cổ phần NLQP, chiếm 46,5% vốn điều lệ. (Số đầu năm là 4.100.000 cổ phần, chiếm 16,4% vốn điều lệ).

Giá trị phần sở hữu của Tập đoàn tại các công ty liên kết như sau:

	Giá trị phần sở hữu đầu năm	Tăng do góp vốn trong năm	Phần lãi hoặc lỗ trong năm	Giảm do chuyển nhượng	Phân loại lại	Giá trị phần sở hữu cuối năm
Công ty Cổ phần Đầu tư Trường Thành Quy Nhơn	70.114.603.644	(681.993)				70.113.921.651
Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại và Đầu tư Nam Minh	-	30.000.000.000	(2.853.650.346)			27.146.349.654
Công ty Cổ phần Công nghiệp Trường Thành Hưng Yên	17.988.797.888		(12.418.455)	(11.987.732.910)		17.976.379.433
Công ty Cổ phần Đầu tư Trường Thành Phú Yên	11.987.732.910					-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Việt Mỹ (i)	7.419.811.504	47.670.000.000	(339.811.504)		(54.750.000.000)	116.239.112.691
Công ty Cổ phần Năng lượng Quảng Phú (ii)	107.510.945.946	152.920.000.000	(10.887.309)		41.000.000.000	231.475.763.429
<b>Cộng</b>	<b>107.510.945.946</b>	<b>152.920.000.000</b>	<b>(3.217.449.607)</b>	<b>(11.987.732.910)</b>	<b>(13.750.000.000)</b>	<b>231.475.763.429</b>

(i) Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Việt Mỹ được phân loại lại từ Công ty liên kết thành Công ty con.

(ii) Công ty Cổ phần Năng lượng Quảng Phú được phân loại lại từ đầu tư góp vốn đơn vị khác thành Công ty liên kết.

*Tình hình hoạt động của các công ty liên kết*

Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại và Đầu tư Nam Minh và Công ty Cổ phần Năng lượng Quảng Phú hiện đang trong giai đoạn đầu tư xây dựng nhà xưởng, chưa đi vào hoạt động sản xuất, kinh doanh. Công ty liên kết khác đang hoạt động kinh doanh bình thường, không có thay đổi lớn so với năm trước.

*Giao dịch với các công ty liên kết*

Trong năm, Tập đoàn chỉ phát sinh giao dịch thanh lý công cụ dụng cụ cho Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại và Đầu tư Nam Minh – Công ty liên kết, số tiền: 24.791.736 VND.



# 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, Việt Nam

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

### *Cam kết góp vốn*

Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 32/2019/NQ-HĐQT ngày 26 tháng 11 năm 2019 về góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Trường Thành Đại Phát (sau đây gọi tắt là "TTDP"), Tập đoàn sẽ góp 10.000.000.000 đồng, tương ứng với 1.000.000 cổ phần, chiếm 50% tổng vốn điều lệ của ĐMTTT. Tại ngày kết thúc năm tài chính, Tập đoàn chưa thực hiện góp vốn theo cam kết do chưa đến thời hạn góp vốn.

### 2b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Đông Dương Thăng Long <sup>(i)</sup>			25.000.000.000	
Công ty Cổ phần Năng lượng Quảng Phú			41.000.000.000	
Công ty Cổ phần Du lịch Trường Thành Island <sup>(ii)</sup>	425.000.000			
<b>Cộng</b>	<b>425.000.000</b>		<b>66.000.000.000</b>	

- (i) Trong năm, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng 108 Trường Thành đã đầu tư thêm 7.500.000.000 VND vào Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Đông Dương Thăng Long (sau đây gọi tắt là "DDTL") tương đương với 750.000 cổ phiếu để nâng tổng số lượng cổ phiếu lên 1.750.000 cổ phiếu, tương đương 05% vốn điều lệ của DDTL (số đầu năm là 1.000.000 cổ phiếu, tương đương 05% vốn điều lệ). Trong tháng 8 năm 2019, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng 108 Trường Thành đã bán 1.750.000 cổ phiếu của DDTL cho Ông Đặng Trung Kiên với giá 33.250.000.000 VND. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Tập đoàn không còn nắm giữ cổ phiếu này.
- (ii) Trong năm, Công ty mẹ đã đầu tư 425.000.000 VND, tương đương với 425.000 cổ phiếu vào Công ty Cổ phần du lịch Trường Thành Island. Tại ngày kết thúc năm tài chính, Tập đoàn nắm giữ 425.000 cổ phiếu, tương đương 0,5% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Du lịch Trường Thành Island.

### *Giá trị hợp lý*

Tập đoàn chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư do chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

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

Trong năm, Tập đoàn không phát sinh trích lập/hoàn nhập dự phòng cho các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác.

### 3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Phải thu các bên liên quan</b>		<b>33.000.000.000</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Trường Thành Việt Nam		33.000.000.000
<b>Phải thu các khách hàng khác</b>	<b>38.411.343.803</b>	<b>15.916.279.398</b>
Công ty Cổ phần Sản xuất Thép Vina		13.475.040.864
Công ty TNHH Xây dựng Anh Dũng	3.508.369.500	
Công ty Cổ phần Xây dựng Conteccons	4.752.338.902	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Newtecons	4.302.964.995	
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	4.173.330.495	
Các khách hàng khác	21.674.339.911	2.441.238.534
<b>Cộng</b>	<b>38.411.343.803</b>	<b>48.916.279.398</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, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****4. Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Trả trước cho người bán khác</i>	<i>52.709.341.951</i>	<i>2.630.995.259</i>
Công ty Cổ phần Xây dựng Việt Mỹ Group	36.900.000.000	
Công ty Cổ phần Thương mại và Công nghệ Thiên Lam		432.895.540
Công ty Cổ phần Sametel	4.818.000.000	
Công ty TNHH Xây dựng Đồng Khánh	9.305.442.000	465.811.000
Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Khôi	1.152.553.098	1.537.082.098
Các nhà cung cấp khác	533.346.853	195.206.621
<b>Cộng</b>	<b><u>52.709.341.951</u></b>	<b><u>2.630.995.259</u></b>

**5. Phải thu về cho vay ngắn hạn**

Các khoản cho vay sau đây có thời gian từ 6 – 12 tháng, không có tài sản đảm bảo:

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	<i>15.280.000.000</i>	<i>280.000.000</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư Trường Thành Phú Yên (lãi suất 0%)	280.000.000	280.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Trường Thành Việt Nam (lãi suất 11%/năm)	15.000.000.000	
<i>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</i>	<i>5.000.000.000</i>	
Công ty Cổ phần Công nghiệp Trường Thành Việt Nam (lãi suất 7%/năm)	5.000.000.000	
<b>Cộng</b>	<b><u>20.280.000.000</u></b>	<b><u>280.000.000</u></b>

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

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<i>Phải thu các bên liên quan</i>			<i>8.094.311.080</i>	
Ông Hoàng Mạnh Huy - Tạm ứng			7.594.311.080	
Ông Hoàng Đình Lợi - Tạm ứng			500.000.000	
<i>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</i>	<i>64.324.124.314</i>		<i>32.456.864.569</i>	
Ông Nguyễn Đức Lợi - Phải thu tiền bán cổ phần Công ty Cổ phần Agritech			1.750.000.000	
Ông Nguyễn Mạnh Hà- Phải thu tiền ứng thực hiện Dự án (*)	35.700.000.000		8.023.367.978	
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm trích cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận doanh thu trong năm	14.515.186		44.331.044	
Phải thu nhà thầu do quyết toán giảm giá trị công trình			448.082.069	
Ký cược, ký quỹ	452.565.851		445.565.851	
Tạm ứng	28.131.703.277		29.726.827.312	
Ông Lê Mạnh Hưng	2.889.152.000		1.380.000.000	
Ông Nguyễn Hữu Mạnh			8.023.367.978	
Ông Trần Trọng Lý	2.301.786.050		13.892.389.921	

# 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, Việt Nam

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ông Trần Quốc Duy			341.404.000	
Ông Nguyễn Duy Phát	2.033.680.464		3.408.086.000	
Ông Trần Quốc Triệu			43.306.528	
Ông Lê Xuân Vinh	9.393.800.000			
Bà Nguyễn Thị Huệ	4.000.000.000			
Các cá nhân khác	7.513.284.763		2.638.272.885	
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	25.340.000		42.058.293	
<b>Cộng</b>	<b>64.761.923.534</b>		<b>40.551.175.649</b>	

- (\*) Khoản tạm ứng cho ông Nguyễn Mạnh Hà để triển khai công tác giải phóng mặt bằng đối với Dự án đầu tư Nhà máy sản xuất gạch không nung và bê tông thương phẩm tại xã Lý Thường Kiệt, huyện Yên Mỹ, tỉnh Hưng Yên theo phê duyệt tại Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường số 256/2019/NQ-ĐHĐCĐ ngày 25 tháng 6 năm 2019.

### 6b. Phải thu dài hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Đông Dương Thăng Long <sup>(i)</sup>	4.500.000.000		4.500.000.000	
Ký cược, ký quỹ	191.000.000		191.000.000	
<b>Cộng</b>	<b>4.691.000.000</b>		<b>4.691.000.000</b>	

- (i) Khoản đầu tư theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 0107/2017/HĐHTĐT ngày 01 tháng 7 năm 2017 để thực hiện Dự án Khu đô thị mới Xuân An, thị trấn Xuân An, huyện Nghi Xuân, tỉnh Hà Tĩnh. Tổng giá trị mà Công ty mẹ đã đầu tư vào Dự án là 4.500.000.000 VND. Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng 108 Trường Thành đã nhận chuyển nhượng Dự án từ Công ty mẹ và tiếp tục thực hiện.

### 7. Hàng tồn kho

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	13.792.011.724			
Công cụ, dụng cụ	39.154.545			
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang <sup>(*)</sup>	30.821.091.190		26.744.967.175	
<b>Cộng</b>	<b>44.652.257.459</b>		<b>26.744.967.175</b>	

- (\*) Là chi phí xây dựng dở dang Khu nhà ở Nông thôn kết hợp Thương mại Dịch vụ Nghĩa An.

**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, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

**8. Chi phí trả trước ngắn hạn/dài hạn****8a. Chi phí trả trước ngắn hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Chi phí bảo hiểm	157.920.405	12.246.479
Chi phí công cụ dụng cụ	109.435.080	
Chi phí sửa chữa	552.261.788	9.683.568
Các chi phí trả trước ngắn hạn khác	463.911.336	17.252.119
<b>Cộng</b>	<b><u>1.283.528.609</u></b>	<b><u>39.182.166</u></b>

**8b. Chi phí trả trước dài hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Chi phí công cụ dụng cụ	156.436.995	326.054.808
Chi phí cải tạo văn phòng	359.906.718	
Các chi phí trả trước dài hạn khác	17.290.440	22.816.243
<b>Cộng</b>	<b><u>533.634.153</u></b>	<b><u>348.871.051</u></b>

**9. Tài sản cố định hữu hình**

	<u>Nhà cửa, vật kiến trúc</u>	<u>Máy móc và thiết bị</u>	<u>Phương tiện vận tải, truyền dẫn</u>	<u>Cộng</u>
<b>Nguyên giá</b>				
Số đầu năm			2.929.768.636	2.929.768.636
Tăng do hợp nhất kinh doanh	2.284.686.942	3.804.509.091	20.066.680.907	26.155.876.940
Mua trong năm		480.000.000	4.611.613.635	5.091.613.635
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>2.284.686.942</u></b>	<b><u>4.284.509.091</u></b>	<b><u>27.608.063.178</u></b>	<b><u>34.177.259.211</u></b>

*Trong đó:*

Đã khấu hao hết nhưng vẫn  
còn sử dụng  
Chờ thanh lý

<b>Giá trị hao mòn</b>				
Số đầu năm			975.057.094	975.057.094
Tăng do hợp nhất kinh doanh	601.022.833	714.038.237	3.500.164.344	4.815.225.414
Khấu hao trong năm	365.106.520	459.481.716	3.792.392.723	4.616.980.959
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>966.129.353</u></b>	<b><u>1.173.519.953</u></b>	<b><u>8.267.614.161</u></b>	<b><u>10.407.263.467</u></b>

<b>Giá trị còn lại</b>				
Số đầu năm			1.954.711.542	1.954.711.542
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>1.318.557.589</u></b>	<b><u>3.110.989.138</u></b>	<b><u>19.340.449.017</u></b>	<b><u>23.769.995.744</u></b>

*Trong đó:*

Tạm thời chưa sử dụng  
Đang chờ thanh lý

Một số tài sản cố định hữu hình có giá trị còn lại theo sổ sách là 20.964.536.567 VND đã được thế chấp, cầm cố để đảm bảo cho các khoản vay của Ngân hàng .

**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, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

**10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	Số đầu năm	Chi phí phát sinh trong năm	Tăng do mua Công ty con	Kết chuyển vào chi phí trả trước trong năm	Số cuối năm
Xây dựng cơ bản dở dang		1.981.700.483			1.981.700.483
Dự án cụm công nghiệp Cát Hiệp		1.904.865.252			1.904.865.252
Công trình nhà phụ gia		69.504.195			69.504.195
Công trình khác		7.331.036			7.331.036
Sửa chữa lớn tài sản cố định		280.350.000	730.830.201	(825.134.396)	186.045.805
<b>Cộng</b>		<b>2.262.050.483</b>	<b>730.830.201</b>	<b>(825.134.396)</b>	<b>2.167.746.288</b>

**11. Lợi thế thương mại**

	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng 108 Trường Thành	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Việt Mỹ	Cộng
Nguyên giá			
Số đầu năm	45.230.959.621		45.230.959.621
Tăng do hợp nhất kinh doanh		5.180.895.306	5.180.895.306
<b>Số cuối năm</b>	<b>45.230.959.621</b>	<b>5.180.895.306</b>	<b>50.411.854.927</b>
Giá trị hao mòn			
Số đầu năm	4.900.020.626		4.900.020.626
Phân bổ trong năm	4.523.095.962	431.741.275	4.954.837.237
<b>Số cuối năm</b>	<b>9.423.116.588</b>	<b>431.741.275</b>	<b>9.854.857.863</b>
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	40.330.938.995		40.330.938.995
<b>Số cuối năm</b>	<b>35.807.843.033</b>	<b>4.749.154.031</b>	<b>40.556.997.064</b>

**12. Phải trả người bán ngắn hạn**

	Số cuối năm	Số đầu năm
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
Công ty Cổ phần Đức An Hưng Yên	6.524.070.484	
Công ty TNHH Phúc Hưng	6.534.754.219	
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Thuận Hải	17.198.074.400	
Các nhà cung cấp khác	11.335.259.629	829.389.237
<b>Cộng</b>	<b>41.592.158.732</b>	<b>9.507.299.987</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, Việt Nam

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

### 13. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần BCG Trường Thành	1.249.274.250	1.633.803.250
Công ty CP công nghệ xanh Trường Thành	4.908.000.000	
Bà Nguyễn Thị Kim Cẩm		641.188.828
Bà Hồ Thị Kim Ánh	175.914.342	496.508.756
Bà Trần Thị Xuân Hương	175.914.342	496.508.756
Các khách hàng khác	2.927.490.828	2.838.898.072
<b>Cộng</b>	<b>9.436.593.762</b>	<b>6.106.907.662</b>

### 14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Tăng do hợp nhất kinh doanh	Điều chỉnh giảm	Số cuối năm
Thuế GTGT hàng bán nội địa	4.077.997.300	2.524.064.489	(6.200.822.506)			401.239.283
Thuế thu nhập doanh nghiệp	10.899.716.426	3.056.970.677	(11.340.152.860)	9.173.776		2.625.708.019
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	44.331.044				(29.815.858)	14.515.186
Thuế thu nhập cá nhân	364.071.424	669.644.101	(481.388.023)			552.327.502
Thuế tài nguyên		122.400.000	(122.400.000)			
Thuế bảo vệ môi trường		39.600.000	(39.600.000)			
Các loại thuế khác		15.297.159	(10.000.000)			5.297.159
<b>Cộng</b>	<b>15.386.116.194</b>	<b>6.427.976.426</b>	<b>(18.194.363.389)</b>	<b>9.173.776</b>	<b>(29.815.858)</b>	<b>3.599.087.149</b>

#### Thuế giá trị gia tăng

Các công ty trong tập đoàn nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ với thuế suất 10%.

#### Thuế thu nhập doanh nghiệp

Các công ty trong tập đoàn phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20%.

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của các công ty trong Tập đoàn 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 hợp nhất có thể sẽ thay đổi khi cơ quan thuế kiểm tra.

#### Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản

Tập đoàn phải tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 1% trên số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo quy định tại Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài chính. Tập đoàn sẽ quyết toán lại số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho hoạt động này khi bàn giao bất động sản.

#### Các loại thuế khác

Tập đoàn kê khai và nộp theo quy định.

**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, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

**15. Chi phí phải trả ngắn hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Chi phí lãi vay phải trả	322.975.742	
Chi phí trích trước tạm tính giá vốn thành phẩm bất động sản đã bán	262.459.428	262.459.428
<b>Cộng</b>	<b><u>585.435.170</u></b>	<b><u>262.459.428</u></b>

**16. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn**

	<u>Số cuối năm</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>

**17. Phải trả ngắn hạn khác**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Ông Nguyễn Việt Anh Tuấn - Tiền chuyển nhượng cổ phần Trường Thành Quy Nhơn		34.000.000.000
Công ty Cổ phần Đất Xanh Đà Nẵng - Đặt cọc thực hiện hợp đồng	28.427.265.000	
Kinh phí công đoàn	62.116.658	45.006.086
Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế, Bảo hiểm thất nghiệp		39.954.145
Lãi vay phải trả		521.746.184
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	1.000.000.000	
<b>Cộng</b>	<b><u>29.489.381.658</u></b>	<b><u>34.606.706.415</u></b>

Tập đoàn không có nợ phải trả khác quá hạn chưa thanh toán.

**18. Vay ngắn hạn/dài hạn****18a. Vay ngắn hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Vay ngắn hạn cá nhân không phải là bên liên quan</i>	<i>7.200.000.000</i>	<i>21.600.000.000</i>
Bà Nguyễn Thị Dương		16.500.000.000
Ông Nguyễn Việt Anh Tuấn	2.100.000.000	
Ông Hoàng Văn Dũng	600.000.000	600.000.000
Bà Lê Văn Anh	2.000.000.000	2.000.000.000
Ông Dương Hữu Huân	2.500.000.000	2.500.000.000
<i>Vay dài hạn đến hạn trả (Xem thuyết minh V.18b)</i>	<i>4.650.776.600</i>	<i>216.000.000</i>
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Hà Nội	216.000.000	216.000.000
Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Hà Nội	4.062.276.596	
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Mỹ Hòa	112.500.000	
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - Chi nhánh Hưng Yên	260.000.004	
<b>Cộng</b>	<b><u>11.850.776.600</u></b>	<b><u>21.816.000.000</u></b>

Tập đoàn có khả năng trả được các khoản vay ngắn 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, Việt Nam

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

- (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 đến 1 năm, lãi suất từ 7% - 15%/năm.

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay ngắn hạn trong năm 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 năm	5.100.000.000		5.100.000.000
Tăng do hợp nhất kinh doanh		2.768.000.000	2.768.000.000
Kết chuyển từ vay và nợ dài hạn		3.130.276.600	3.130.276.600
Số tiền vay đã trả trong năm	(19.500.000.000)	(1.463.500.000)	(20.963.500.000)
Số cuối năm	<u>7.200.000.000</u>	<u>4.650.776.600</u>	<u>11.850.776.600</u>

Tập đoàn không có các khoản vay quá hạn chưa thanh toán.

#### 18b. Vay dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay dài hạn ngân hàng	<u>6.125.599.284</u>	<u>416.000.000</u>
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng – Chi nhánh Hà Nội <sup>(i)</sup>	200.000.000	416.000.000
Ngân hàng TMCP Phương Đông – Chi nhánh Hà Nội <sup>(ii)</sup>	5.051.765.957	
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội – Chi nhánh Hưng Yên <sup>(iii)</sup>	873.833.327	
Cộng	<u>6.125.599.284</u>	<u>416.000.000</u>

- (i) 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.

- (ii) Khoản vay Ngân hàng TMCP Phương Đông – Chi nhánh Hà Nội theo các hợp đồng ký kết năm 2017, 2018 và 2019 mục đích để thanh toán các phương tiện vận tải dùng cho hoạt động sản xuất của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Việt Mỹ với lãi suất 11,5%/năm, thời hạn vay 4 năm kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Số tiền vay được hoàn trả hàng tháng. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp toàn bộ các tài sản được mua từ khoản vay.

Căn cứ theo Nghị quyết số 13/2018/NQ-HĐQT ngày 26/4/2018 thông qua việc Công ty bảo lãnh vốn bảo đảm cho khoản vay của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Việt Mỹ tại Ngân hàng TMCP Phương Đông (OCB) – Chi nhánh Hà Nội với số dư nợ gốc tối đa là 784.000.000 VND và tiền lãi cùng các nghĩa vụ tài chính phát sinh từ số nợ gốc này trong thời gian vay từ ngày 26/4/2018 đến ngày 26/4/2022.

- (iii) Khoản vay Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội – Chi nhánh Hưng Yên theo các hợp đồng vay ký kết năm 2019 để thanh toán các phương tiện vận tải dùng cho hoạt động sản xuất của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Việt Mỹ với lãi suất 9%/năm, thời hạn vay 5 năm kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Số tiền vay được hoàn trả hàng tháng. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp toàn bộ các tài sản hình thành từ vốn vay.

# CÔNG TY CỔ PHẦN BẮT 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, Việt Nam

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Từ 1 năm trở xuống	4.650.776.600	216.000.000
Trên 1 năm đến 5 năm	6.125.599.284	416.000.000
Trên 5 năm		
<b>Cộng</b>	<b>10.776.375.884</b>	<b>632.000.000</b>

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số đầu năm	416.000.000	
Số tiền vay phát sinh	2.950.000.000	650.000.000
Tăng do hợp nhất kinh doanh	8.455.000.000	
Số tiền vay đã trả	(2.565.124.116)	
Kết chuyển sang vay và nợ ngắn hạn	(3.130.276.600)	(234.000.000)
<b>Số cuối năm</b>	<b>6.125.599.284</b>	<b>416.000.000</b>

### 19. Vốn chủ sở hữu

#### 19a. 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	Lợi ích của Cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số đầu năm trước	179.999.980.000		38.058.821.296	8.200.118.322	226.258.919.618
Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu	14.398.580.000		(14.398.580.000)		-
Lợi nhuận trong năm trước			31.787.356.809	755.323.001	32.542.679.810
Chia cổ tức cho cổ đông không kiểm soát				(220.000.000)	(220.000.000)
Công ty con trích quỹ khen thưởng			(667.500.000)	(82.500.000)	(750.000.000)
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>194.398.560.000</b>		<b>54.780.098.105</b>	<b>8.652.941.323</b>	<b>257.831.599.428</b>
Số dư đầu năm nay	194.398.560.000		54.780.098.105	8.652.941.323	257.831.599.428
Vốn góp của CĐKKS	-			62.260.000.000	62.260.000.000
Lợi ích của CĐKKS trong lợi nhuận đầu năm				605.338.745	605.338.745
Phát hành cổ phiếu thu bằng tiền <sup>(i)</sup>	100.000.000.000				100.000.000.000
Chia cổ tức bằng cổ phiếu <sup>(ii)</sup>	29.437.860.000		(29.437.860.000)		-
Chi phí phát hành cổ phiếu		(231.100.000)			(231.100.000)
Lợi nhuận trong năm nay			3.489.184.188	1.856.062.773	5.345.246.961
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>323.836.420.000</b>	<b>(231.100.000)</b>	<b>28.831.422.293</b>	<b>73.374.342.841</b>	<b>425.811.085.134</b>

(i) Thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2018 số 02/2018/NQ-ĐHĐCĐ ngày 10 tháng 9 năm 2018, Công ty đã thực hiện chào bán 10.000.000 cổ phần ra công chúng với giá chào bán 10.000 VND/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, Việt Nam

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Kết thúc đợt chào bán, Công ty đã phát hành được 10.000.000 cổ phần, tương đương 100.000.000.000 VND. Công ty mua cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng 108 Trường Thành, Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Việt Mỹ, Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại và Đầu tư Nam Minh, Công ty Cổ phần Năng lượng Quảng Phú với số tiền lần lượt là 26,7 tỷ; 35,7 tỷ; 30 tỷ và 7,6 tỷ.

- (iii) 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%.

Ngày 2 tháng 7 năm 2019, Công ty đã báo cáo kết quả phát hành cổ phiếu thực tế với Ủy ban chứng khoán nhà nước tại Công văn số 66/BC/TEG. 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.

### 19b. Cổ phiếu

	Số cuối năm	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.

## VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

### 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

#### 1a. Tổng doanh thu

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng hóa	43.208.712.400	52.593.820.078
Doanh thu bán thành phẩm	81.921.705.536	-
Doanh thu hoạt động xây dựng	8.197.545.455	38.594.748.437
Doanh thu cung cấp dịch vụ	540.000.000	54.646.548.182
Doanh thu kinh doanh bất động sản	24.056.922.483	36.057.096.771
<b>Cộng</b>	<b>157.924.885.874</b>	<b>181.892.213.468</b>

#### 1b. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan

Tập đoàn không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan trong 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, Việt Nam

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

#### 2. Giá vốn hàng bán

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Giá vốn của hàng hóa đã bán	37.203.403.180	50.381.236.508
Giá vốn của thành phẩm đã bán	75.315.804.687	
Giá vốn của hoạt động xây dựng	7.731.469.909	31.247.472.442
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp		11.522.600.534
Giá vốn kinh doanh bất động sản	14.836.208.192	24.339.521.335
<b>Cộng</b>	<b><u>135.086.885.968</u></b>	<b><u>117.490.830.819</u></b>

#### 3. Doanh thu hoạt động tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi tiền gửi ngân hàng	115.224.327	100.119.772
Lãi ký cược ký quỹ dài hạn		68.023.824
Lãi tiền cho vay	1.140.328.761	
Lãi thanh lý công ty liên kết	12.267.090	119.339.735
Lãi thanh lý các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn khác	3.750.000.000	2.380.000.000
<b>Cộng</b>	<b><u>5.017.820.178</u></b>	<b><u>2.667.483.331</u></b>

#### 4. Chi phí tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí lãi vay	2.221.336.102	1.093.531.387
Lỗ thanh lý các khoản đầu tư		8.000.000.000
Dự phòng tổn thất đầu tư tài chính		(497.467.562)
<b>Cộng</b>	<b><u>2.221.336.102</u></b>	<b><u>8.596.063.825</u></b>

#### 5. Chi phí bán hàng

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí cho nhân viên	874.553.099	
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	7.509.340	
Chi phí hoa hồng môi giới	87.291.441	981.380.162
Các chi phí khác	21.630.305	6.873.856
<b>Cộng</b>	<b><u>990.984.185</u></b>	<b><u>988.254.018</u></b>

#### 6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí cho nhân viên	4.275.578.382	4.711.973.029
Chi phí vật liệu quản lý	672.706.753	315.500.582
Chi phí đồ dùng văn phòng	297.463.625	143.265.055
Chi phí phân bổ lợi thế thương mại	4.954.837.237	4.523.095.962
Dự phòng phải thu khó đòi	123.250.000	
Chi phí khấu hao tài sản cố định	94.047.828	248.774.821
Thuế, phí và lệ phí	28.614.435	33.495.417
Các chi phí khác	2.245.343.713	2.845.654.405
<b>Cộng</b>	<b><u>12.691.841.973</u></b>	<b><u>12.821.759.271</u></b>

#### 7. Thu nhập khác

Là khoản lãi thanh lý công cụ dụng cụ.

# 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, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

## 8. Chi phí khác

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí thanh lý Công cụ dụng cụ	19.133.621	
Thuế bị phạt, bị truy thu	178.662.831	640.946.125
Phạt chậm nộp bảo hiểm	587.281	2.920.789
Hỗ trợ tu sửa trường mầm non	112.253.000	
Chi phí khác	46.175.583	2.493.333
<b>Cộng</b>	<b>356.812.316</b>	<b>646.360.247</b>

## 9. Lãi trên cổ phiếu

### 9a. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của cổ đông công ty mẹ	3.489.184.188	31.787.356.809
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:		
Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	3.489.184.188	31.787.356.809
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	28.516.239	21.383.842
<b>Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>122</b>	<b>1.487</b>

Số lượng cổ phiếu phổ thông sử dụng để tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu được tính như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành đầu năm	19.439.856	17.999.998
Ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông phát hành ngày 27 tháng 7 năm 2018 từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối để trả cổ tức (1.439.858 cổ phiếu)		1.439.858
Ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông phát hành ngày 12 tháng 3 năm 2019 (10.000.000 cổ phiếu)	6.132.597	
Ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông phát hành ngày 25 tháng 6 năm 2019 từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối để trả cổ tức (tỷ lệ 10% vốn điều lệ)	2.943.786	1.943.986
<b>Số lượng cổ phiếu phổ thông sử dụng để tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>28.516.239</b>	<b>21.383.842</b>

### 9b. Thông tin khác

Căn cứ Nghị quyết số 16/2019/NQ-HĐQT ngày 9 tháng 5 năm 2019 thông qua việc triển khai phương án phát hành cổ phiếu chi trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2019 số 01/2019/NQ-ĐHĐCĐ ngày 23/4/2019 phát hành thêm 2.944.000 cổ phiếu theo mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính năm 2018 đã được kiểm toán.

Căn cứ Báo cáo kết quả phát hành cổ phiếu để trả cổ tức số 66/BC-TEG gửi Ủy ban Chứng khoán Nhà nước ngày 2/7/2019, Công ty đã phân phối 2.943.786 cổ phiếu để trả cổ tức. Tổng số cổ phiếu đang lưu hành tại ngày 25/7/2019 là 32.383.642 cổ phiếu.

Lãi cơ bản trên cổ phiếu năm trước được điều chỉnh lại do ảnh hưởng của sự kiện này. Việc điều chỉnh này làm lãi cơ bản trên cổ phiếu năm trước giảm từ 1.635 VND xuống còn 1.487 VND.

# 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, Việt Nam

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

### 10. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	59.631.384.213	458.765.637
Chi phí nhân công	8.835.509.261	16.234.573.563
Chi phí khấu hao tài sản cố định	9.571.818.196	248.774.821
Chi phí dịch vụ mua ngoài	24.969.140.329	31.247.472.442
<i>Trong đó, Chi phí thuê thầu phụ</i>	<i>7.244.680.787</i>	
Chi phí khác	3.249.664.567	2.472.251.960
<b>Cộng</b>	<b><u>106.257.516.566</u></b>	<b><u>50.661.838.423</u></b>

## VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

### 1. Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan với Tập đoàn bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

#### 1a. Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị và các thành viên Ban Tổng Giám đốc. Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

*Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt*

Công ty không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và chỉ phát sinh các giao dịch sau với các thành viên Hội đồng quản trị, các thành viên Ban điều hành:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<b>Các thành viên Hội đồng quản trị</b>		
Ông Đặng Trung Kiên – Chủ tịch HĐQT		
<i>Mua lại cổ phần DDTL</i>	33.250.000.000	
Ông Hoàng Mạnh Huy – Thành viên HĐQT		
<i>Tạm ứng</i>	3.900.000.000	4.000.000.000
<i>Hoàn ứng</i>	11.494.311.080	4.260.600.000
Ông Hoàng Đình Lợi – Thành viên HĐQT		
<i>Tạm ứng</i>		500.000.000
<i>Hoàn ứng</i>	500.000.000	
Ông Phan Ngọc Anh Cường – Thành viên HĐQT		
<i>Tạm ứng</i>		1.000.000.000

*Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt*

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt được trình bày tại các thuyết minh số V.6.



# 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, Việt Nam

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Các khoản công nợ phải thu các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Không có khoản dự phòng phải thu khó đòi nào được lập cho các khoản nợ phải thu các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

### *Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt*

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt chỉ có lương với tổng tiền lương trong năm là 1.534.716.860 VND (năm trước là 1.032.771.000 VND).

### **1b. Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác**

Các bên liên quan khác với Tập đoàn gồm:

<b>Bên liên quan khác</b>	<b>Mối quan hệ</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Trường Thành Quy Nhơn	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Năng lượng Quảng Phú	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại và Đầu tư Nam Minh	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Công nghiệp Trường Thành Hưng Yên	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư Trường Thành Phú Yên	Công ty liên kết (đến ngày 12/3/2019)
Công ty Cổ phần Tập đoàn Trường Thành Việt Nam	Ông Đặng Trung Kiên là Chủ tịch
Công ty Cổ phần Công nghệ xanh Trường Thành	Ông Đặng Trung Kiên là Chủ tịch
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Công nghiệp Việt Mỹ	Ông Hoàng Đình Lợi là Chủ tịch
Công ty Cổ phần Trường Thành Japan	Ông Hoàng Mạnh Huy là Chủ tịch
Công ty Cổ phần Năng lượng và Công nghệ cao TTP Bình Định	Bà Đào Thị Thanh Hiền là Chủ tịch
Chi nhánh Công ty TNHH Tư vấn TTVN tại Quảng Ngãi	Công ty Cổ phần Tập đoàn Trường Thành Việt Nam là cổ đông của Công ty và sở hữu 100% vốn của TTVN

### *Giao dịch với các bên liên quan khác*

Ngoài các giao dịch phát sinh với công ty liên kết đã được trình bày ở thuyết minh số V.2a, Công ty không phát sinh các giao dịch khác với các bên liên quan khác.

### *Cam kết bảo lãnh*

Căn cứ theo Nghị quyết số 13/2018/NQ-HĐQT ngày 26/4/2018 thông qua việc bảo lãnh vốn bảo đảm cho khoản vay của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Việt Mỹ tại Ngân hàng TMCP Phương Đông (OCB) – Chi nhánh Hà Nội với số dư nợ gốc tối đa là 784.000.000 VND và tiền lãi cùng các nghĩa vụ tài chính phát sinh từ số nợ gốc này trong thời gian vay từ ngày 26/4/2018 đến ngày 26/4/2022.

### *Công nợ với các bên liên quan khác*

Công nợ với các bên liên quan khác được trình bày tại các thuyết minh số V.3, V.5 và V.6.

Các khoản công nợ phải thu các bên liên quan khác không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Không có khoản dự phòng phải thu khó đòi nào được lập cho các khoản nợ phải thu các bên liên quan khác.

## **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, Việt Nam

### **BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

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

---

#### **2. Thông tin về bộ phận**

Báo cáo bộ phận chính yếu là theo lĩnh vực kinh doanh dựa trên cơ cấu tổ chức và quản lý nội bộ và hệ thống Báo cáo tài chính nội bộ của Tập đoàn.

#### **2a. Thông tin về lĩnh vực kinh doanh**

Tập đoàn có các lĩnh vực kinh doanh chính sau:

- Lĩnh vực thương mại;
- Lĩnh vực khác
- Lĩnh vực xây dựng (là bên trung gian đi thuê thầu phụ);
- Lĩnh vực kinh doanh bất động sản;
- Lĩnh vực đầu tư tài chính;
- Lĩnh vực sản xuất bê tông

## 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, Việt Nam  
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019  
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Thông tin về kết quả kinh doanh, tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác và giá trị các khoản chi phí lớn không bằng tiền của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn như sau:

Năm nay	Lĩnh vực Thương mại	Lĩnh vực dịch vụ	Lĩnh vực Xây dựng	Lĩnh vực kinh doanh bất động sản	Lĩnh vực đầu tư tài chính	Lĩnh vực sản xuất bê tông	Cộng
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	43.208.712.400	540.000.000	8.197.545.455	24.056.922.483	3.750.000.000	81.921.705.536	161.674.885.874
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận							
<b>Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>43.208.712.400</b>	<b>540.000.000</b>	<b>8.197.545.455</b>	<b>24.056.922.483</b>	<b>3.750.000.000</b>	<b>81.921.705.536</b>	<b>161.674.885.874</b>
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	6.005.309.220	540.000.000	466.075.546	9.220.714.291	3.750.000.000	6.605.900.849	26.587.999.906
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận							13.682.826.158
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh							12.905.173.748
Doanh thu hoạt động tài chính							1.267.820.178
Chi phí tài chính							(2.221.336.102)
Phân lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết							(3.217.449.607)
Thu nhập khác							24.821.737
Chi phí khác							(356.812.316)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành							(3.056.970.677)
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>							<b>5.345.246.961</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, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

	Lĩnh vực Thương mại	Lĩnh vực dịch vụ	Lĩnh vực Xây dựng	Lĩnh vực kinh doanh bất động sản	Lĩnh vực đầu tư tài chính	Lĩnh vực sản xuất bê tông	Cộng
<i>Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác (*)</i>							<u>6.071.551.280</u>
<i>Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn (*)</i>							<u>4.776.324.216</u>
<b>Năm trước</b>							
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	52.593.820.078	54.646.548.182	38.594.748.437	36.057.096.771	2.380.000.000		184.272.213.468
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận							
<b>Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<u>52.593.820.078</u>	<u>54.646.548.182</u>	<u>38.594.748.437</u>	<u>36.057.096.771</u>	<u>2.380.000.000</u>		<u>184.272.213.468</u>
<b>Kết quả kinh doanh theo bộ phận</b>	2.212.583.570	43.123.947.648	7.347.275.995	11.717.575.436	(5.122.532.438)		59.278.850.211
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận							(13.810.013.289)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh							45.468.836.922
Doanh thu hoạt động tài chính							287.483.331
Chi phí tài chính							(1.093.531.387)
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết							189.602.078
Thu nhập khác							-
Chi phí khác							(646.360.247)



## 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, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

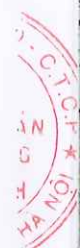
	Lĩnh vực Thương mại	Lĩnh vực dịch vụ	Lĩnh vực Xây dựng	Lĩnh vực kinh doanh bất động sản	Lĩnh vực đầu tư tài chính	Lĩnh vực sản xuất bê tông	Cộng
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành							(11.663.350.887)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp							<u>32.542.679.810</u>
Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác (*)							<u>889.372.273</u>
Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn (*)							<u>463.178.355</u>

(\*) Không chi tiết theo bộ phận

Tài sản và nợ phải trả của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn như sau:

	Lĩnh vực Xây dựng		Lĩnh vực kinh doanh bất động sản		Lĩnh vực đầu tư tài chính		Lĩnh vực sản xuất		Cộng
	Lĩnh vực Thương mại	Lĩnh vực Dịch vụ	Lĩnh vực Xây dựng	Lĩnh vực kinh doanh bất động sản	Lĩnh vực đầu tư tài chính	Lĩnh vực sản xuất	Lĩnh vực sản xuất		
Số cuối năm									
Tài sản trực tiếp của bộ phận	1.711.238.534	-	1.152.553.098	9.305.442.000	231.900.763.429	54.548.226.612	298.618.223.673	-	
Tài sản phân bổ cho bộ phận									
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận									234.322.511.385
Tổng tài sản									<u>532.940.735.058</u>
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận									
Nợ phải trả phân bổ cho bộ phận									
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận									64.654.032.712
Tổng nợ phải trả									<u>107.129.649.924</u>

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất



## 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, Việt Nam

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

	Lĩnh vực Thương mại	Lĩnh vực Dịch vụ	Lĩnh vực Xây dựng	Lĩnh vực kinh doanh bất động sản	Lĩnh vực đầu tư tài chính	Lĩnh vực sản xuất	Cộng
Số đầu năm							
Tài sản trực tiếp của bộ phận	13.475.040.864	33.000.000.000		26.744.967.175	175.260.945.946		248.480.953.985
Tài sản phân bổ cho bộ phận							
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận							104.815.702.945
<b>Tổng tài sản</b>							<b>353.296.656.930</b>
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	3.000.000.000	3.121.200.000		4.473.104.412	34.000.000.000		44.594.304.412
Nợ phải trả phân bổ cho bộ phận							
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận							50.870.753.090
<b>Tổng nợ phải trả</b>							<b>95.465.057.502</b>



Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất

# 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, Việt Nam

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

### 2b. Thông tin về khu vực địa lý

Toàn bộ hoạt động của Tập đoàn chỉ diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam.

### 3. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

Lập, ngày 21 tháng 4 năm 2020

Người lập biểu



Nguyễn Thị Hoa Vy

Kế toán trưởng



Nguyễn Hồng Thắng

Tổng Giám đốc



Hoàng Đình Lợi

