

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
QUÝ I NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2020

**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. Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 03 năm 2020	5 - 8
4. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho Quý I năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020	9-10
5. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho Quý I năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020	11 - 13
6. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất cho Quý I năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020	14 - 36

\*\*\*\*\*

**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 Quý I năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 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 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	18 tháng 05 năm 2020
Ông Hoàng Đình Lợi	Phó Chủ tịch	18 tháng 05 năm 2020
Ông Hoàng Mạnh Huy	Thành viên	18 tháng 05 năm 2020
Ông Phan Ngọc Anh Cường	Thành viên	18 tháng 05 năm 2020
Ông Lê Đình Ngọc	Thành viên	18 tháng 05 năm 2020
Ông Akahane Seiji	Thành viên	18 tháng 05 năm 2020

**Ban kiểm soát**

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/miễn nhiệm
Ông Đào Xuân Đức	Trưởng ban	Bổ nhiệm 18 tháng 05 năm 2020
Bà Ninh Thị Thanh	Thành viên	Bổ nhiệm 18 tháng 05 năm 2020
Bà Nguyễn Thúy Quỳnh	Thành viên	Bổ nhiệm 18 tháng 05 năm 2020

**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

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

---

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/miễn nhiệm
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

**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 18 tháng 05 năm 2020).

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 2020 theo Giấy ủy quyền số 01/2020/GUQ-TEG ngày 18 tháng 05 năm 2020.

**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 2020 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 03 năm 2020, 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 19 tháng 5 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**

Quý 1 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2020

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>246.466.273.152</b>	<b>229.320.598.380</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>9.725.692.985</b>	<b>6.588.759.634</b>
1. Tiền	111		8.225.692.985	5.088.759.634
2. Các khoản tương đương tiền	112		1.500.000.000	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>180.620.438.677</b>	<b>176.039.359.288</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	53.927.495.922	38.411.343.803
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	44.752.867.951	52.709.341.951
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	19.280.000.000	20.280.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	62.783.324.804	64.761.923.534
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(123.250.000)	(123.250.000)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>53.829.252.994</b>	<b>44.652.257.459</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.7	53.829.252.994	44.652.257.459
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>2.290.888.496</b>	<b>2.040.221.999</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8a	790.804.836	1.283.528.609
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		1.500.083.660	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**

Quý 1 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

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

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>302.414.129.401</b>	<b>303.620.136.678</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>3.691.000.000</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	3.691.000.000	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>23.894.906.570</b>	<b>23.769.995.744</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	23.186.000.217	23.769.995.744
<i>Nguyên giá</i>	222		34.979.486.483	34.177.259.211
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(11.793.486.266)	(10.407.263.467)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		708.906.353	-
<i>Nguyên giá</i>	225		708.906.353	-
<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>		<b>-</b>	<b>-</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>2.160.415.252</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	2.160.415.252	2.167.746.288
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>231.900.763.429</b>	<b>231.900.763.429</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	231.475.763.429
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2b	425.000.000	425.000.000
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>40.767.044.150</b>	<b>41.090.631.217</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8b	339.295.814	533.634.153
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	40.427.748.336	40.556.997.064
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>548.880.402.553</b>	<b>532.940.735.058</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**

Quý 1 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

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

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>122.513.804.154</b>	<b>107.129.649.924</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>86.649.273.204</b>	<b>101.004.050.640</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	60.346.740.574	41.592.158.732
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	4.499.332.762	9.436.593.762
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	3.912.340.120	3.599.087.149
4. Phải trả người lao động	314		1.482.080.176	1.143.731.200
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	262.459.428	585.435.170
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	382.743.901	29.489.381.658
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.18a	12.456.689.874	11.850.776.600
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		185.686.369	185.686.369
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>35.864.530.950</b>	<b>6.125.599.284</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		28.427.265.000	-
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.18b	7.437.265.950	6.125.599.284
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**

Quý 1 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

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

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>426.366.598.399</b>	<b>425.811.085.134</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.19</b>	<b>426.366.598.399</b>	<b>425.811.085.134</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		323.836.420.000	323.836.420.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		323.836.420.000	323.836.420.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(256.100.000)	(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		29.089.744.214	28.831.422.293
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		28.831.422.293	25.342.238.105
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		258.321.921	3.489.184.188
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		73.696.534.185	73.374.342.841
<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>548.880.402.553</b>	<b>532.940.735.058</b>

Lập, ngày 19 tháng 5 năm 2020

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Nguyễn Thị Hoa Vy



Nguyễn Hồng Thắng



Hoàng Đình Lợi

**CÔNG TY CỔ PHẦN BÁT 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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

Quý 1 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Quý 1 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý I		Đơn vị tính: VND
			Năm 2020	Năm 2019	
					Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý này
					Năm 2019
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	48.394.424.001	44.265.295.421	48.394.424.001
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		48.394.424.001	44.265.295.421	48.394.424.001
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	44.249.178.671	35.177.170.654	44.249.178.671
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		4.145.245.330	9.088.124.767	4.145.245.330
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	47.862.979	2.814.501.109	47.862.979
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	526.022.330	404.352.384	526.022.330
Trong đó: chi phí lãi vay	23		526.022.330	404.352.384	526.022.330
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		-	-	-
9. Chi phí bán hàng	25	VI.5	374.082.244	203.622.568	374.082.244
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	2.498.028.742	3.497.941.974	2.498.028.742
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		794.974.994	7.796.708.950	794.974.994
12. Thu nhập khác	31	VI.7	190.909.091	30.001	190.909.091
					30.001

13. Chi phí khác	32	VI.8	227.105.756	20.371.759	227.105.756	20.371.759
14. Lợi nhuận khác	40		(36.196.665)	(20.341.758)	(36.196.665)	(20.341.758)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		758.778.329	7.776.367.192	758.778.329	7.776.367.192
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.14	178.265.064	2.102.639.814	178.265.064	2.102.639.814
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-	-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		580.513.265	5.673.727.378	580.513.265	5.673.727.378
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61	V.19	258.321.921	5.244.955.657	258.321.921	5.244.955.657
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62	V.19	322.191.344	428.771.721	322.191.344	428.771.721
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.9	8	243	8	243
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.9	8	243	8	243

Người lập biểu

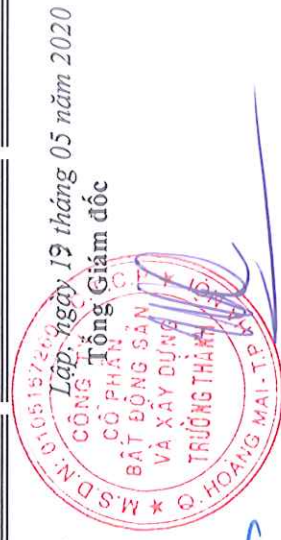


Nguyễn Thị Hoa Vy

Kế toán trưởng



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**

Quý I năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

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

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý I Năm nay	Quý I Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		758.778.329	7.776.367.192
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		1.515.471.528	5.227.912.267
- Các khoản dự phòng	03		-	-
- 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	(87.307.054)	(2.814.501.109)
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	526.022.330	281.180.297
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	(1.964.757.134)
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		2.712.965.132	8.506.201.513
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		99.753.026.333	(123.602.248.294)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		867.986.594	(4.318.900.546)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(31.333.735.990)	43.481.761.853
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		1.194.706.219	(942.601.865)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(597.848.414)	(281.180.297)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.14	(400.000.000)	(11.970.000)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	7.252.456.239
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		-	(428.771.721)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>72.197.099.874</b>	<b>(70.345.253.118)</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		(1.511.133.625)	(29.088.652.595)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		-	(2.000.000.000)
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(1.000.000.000)	-
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		(172.982.232.709)	(82.904.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		102.877.550.393	92.316.148.058
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		(336.930.522)	20.501.109
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(70.952.746.463)</b>	<b>(21.656.003.428)</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

Quý I năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020


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

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý I Năm nay	Quý I Năm trước
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	V.19	-	99.973.900.000
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		(25.000.000)	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	V.18	3.087.666.666	12.601.750.000
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.18	(1.170.086.726)	(16.770.000.000)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>1.892.579.940</b>	<b>95.805.650.000</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>		<b>3.136.933.351</b>	<b>3.804.393.454</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>V.1</b>	<b>6.588.759.634</b>	<b>13.297.589.749</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>9.725.692.985</b>	<b>17.101.983.203</b>

Người lập biểu

  
Nguyễn Thị Hoa Vy

Kế toán trưởng

  
Nguyễn Hồng Thắng

Lập, ngày 19 tháng 5 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

Quý 1 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

## 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.

#### *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 Bê tông Việt Mỹ	Thôn Tổ Hòa, xã Lý Thường Kiệt, huyện Yên Mỹ, tỉnh Hưng Yên	Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ bê tông, xi măng và thạch cao.	50,04%	51%
Công ty Cổ phần Điện mặt trời Trường Thành	Số 14-16 phố Hàm Long, Phường Phan Chu Trinh, Quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội	Sản xuất điện.	51,00%	51,00%

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

Địa chỉ: Số 18/232, phố Trần Diên, Phường Định Công, Quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 1 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

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

#### 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 Bê tông Việt Mỹ.

#### 6a. 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 Tử 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 Nô, 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**

Quý 1 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

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

Quý 1 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

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

## 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

Quý 1 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

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

---

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

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

- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn 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.

## 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

Quý 1 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

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

---

#### *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.

#### *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

Quý 1 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

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

Quý 1 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

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 hoá, 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 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 đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

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

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.

## 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

Quý 1 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

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

---

- 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.

#### 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.

## 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

Quý 1 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

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

---

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 kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền mặt	7.280.691.851	670.095.383
Tiền gửi ngân hàng	945.001.134	4.418.664.251
Các khoản tương đương tiền	1.500.000.000	1.500.000.000
<b>Cộng</b>	<b><u>9.725.692.985</u></b>	<b><u>6.588.759.634</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

Quý IV 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 kỳ		Số đầu kỳ	
	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	(86.078.349)
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	(2.853.650.346)
Công ty Cổ phần Công nghiệp Trường Thành Hưng Yên <sup>(iii)</sup>	18.000.000.000	(23.620.567)	17.976.379.433	(23.620.567)
Công ty Cổ phần Đầu tư Trường Thành Phú Yên <sup>(iv)</sup>	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Bê tông Việt Mỹ	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Năng lượng Quảng Phú <sup>(v)</sup>	116.250.000.000	(10.887.309)	116.239.112.691	(10.887.309)
<b>Cộng</b>	<b>234.450.000.000</b>	<b>(2.974.236.571)</b>	<b>231.475.763.429</b>	<b>(2.974.236.571)</b>

<sup>(i)</sup> Tại ngày 31 tháng 03 năm 2020, Công ty sở hữu 5.000.000 cổ phần Công ty 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.

<sup>(ii)</sup> 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 "ĐTNM") từ Ông Nguyễn Việt Anh Tuấn với giá mua 30.000.000.000 VND. Tại ngày 31 tháng 03 năm 2020, Công ty sở hữu 3.000.000 cổ phần ĐTNM, chiếm 37,5% vốn điều lệ.

<sup>(iii)</sup> Tại ngày 31 tháng 03 năm 2020, 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.

<sup>(iv)</sup> 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 15.000.000.000 VND. Tại ngày 31 tháng 03 năm 2020, 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  
BAO CAO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 1 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

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 03 năm 20, 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	Phân lãi hoặc lỗ trong năm	Giảm do chuyển nhượng	Phân loại lại	Giá trị phần sở hữu cuối kỳ
Công ty Cổ phần Đầu tư Trường Thành Quy Nhơn	70.113.921.651	-	-	-	-	70.113.921.651
Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại và Đầu tư Nam Minh	27.146.349.654	-	-	-	-	27.146.349.654
Công ty Cổ phần Công nghiệp Trường Thành Hưng Yên	17.976.379.433	-	-	-	-	17.976.379.433
Công ty Cổ phần Đầu tư Trường Thành Phú Yên	-	-	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Bê tông Việt Mỹ <sup>(i)</sup>	-	-	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Năng lượng Quảng Phú <sup>(ii)</sup>	116.239.112.691	-	-	-	-	116.239.112.691
<b>Cộng</b>	<b>231.475.763.429</b>					<b>231.475.763.429</b>

*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.

## 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

Quý IV của 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 TTDP. Tại ngày kết thúc kỳ báo cáo, Tập đoàn chưa thực hiện góp vốn.

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

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công ty Cổ phần Du lịch Trường Thành Island <sup>(ii)</sup>	425.000.000		425.000.000	
<b>Cộng</b>	<b>425.000.000</b>		<b>425.000.000</b>	

#### *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 kỳ	Số đầu kỳ
<i>Phải thu các khách hàng khác</i>	<b>53.927.495.922</b>	<b>38.411.343.803</b>
Công ty CP kỹ thuật công nghệ Á Châu	10.196.092.333	
Công ty TNHH Xây dựng Anh Dũng	2.249.970.500	3.508.369.500
Công ty Cổ phần Xây dựng Conteccons	190.322.473	4.752.338.902
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Newtecons	4.749.132.495	4.302.964.995
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	2.769.319.923	4.173.330.495
Công ty CP công nghệ xanh Trường Thành	7.117.673.000	
Các khách hàng khác	26.654.985.198	21.674.339.911
<b>Cộng</b>	<b>53.927.495.922</b>	<b>38.411.343.803</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

Quý 1 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

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

#### 4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
<i>Trả trước cho người bán khác</i>	<i>44.752.867.951</i>	<i>52.709.341.951</i>
Công ty Cổ phần Xây dựng Việt Mỹ Group	36.900.000.000	36.900.000.000
Công ty cổ phần Sametel		4.818.000.000
Công ty TNHH Xây dựng Đồng Khánh	6.041.075.000	9.305.442.000
Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Khôi	1.152.553.098	1.152.553.098
Các nhà cung cấp khác	659.239.853	533.346.853
<b>Cộng</b>	<b>44.752.867.951</b>	<b>52.709.341.951</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:

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	<i>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
<i>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</i>	<i>19.000.000.000</i>	<i>20.000.000.000</i>
Công ty Cổ phần Công nghiệp Trường Thành Việt Nam (lãi suất 7%/năm)	5.000.000.000	5.000.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Trường Thành Việt Nam (lãi suất 11%/năm)	14.000.000.000	15.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>19.280.000.000</b>	<b>20.280.000.000</b>

#### 6. Phải thu khác

##### 6a. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	424.237.576		437.799.220	
<i>Phải thu các bên liên quan</i>				
Công ty Cổ phần Công nghiệp Trường Thành Việt Nam - Phải thu tiền lãi cho vay	67.123.288		67.123.288	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Trường Thành Việt Nam - Phải thu tiền lãi cho vay	357.114.288		370.675.932	
<i>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</i>	<i>64.324.124.314</i>		<i>64.324.124.314</i>	
Ông Nguyễn Mạnh Hà- Phải thu tiền ứng thực hiện Dự án (*)	35.700.000.000		35.700.000.000	
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		14.515.186	
Ký cược, ký quỹ	492.565.851		452.565.851	
Tạm ứng	26.126.666.191		28.131.703.277	
Ông Lê Mạnh Hưng	2.889.152.000		2.889.152.000	
Ông Trần Trọng Lý	3.991.786.050		2.301.786.050	
Ông Nguyễn Duy Phát	2.000.000.000		2.033.680.464	
Ông Lê Xuân Vinh	9.393.800.000		9.393.800.000	

## 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

Quý 1 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

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

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Bà Nguyễn Thị Huệ	4.000.000.000		4.000.000.000	
Các cá nhân khác	3.851.928.141		7.513.284.763	
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	25.340.000		25.340.000	
<b>Cộng</b>	<b>62.783.324.804</b>		<b>64.761.923.534</b>	

(\*) Ngày 05 tháng 7 năm 2019, Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Việt Mỹ (Công ty con) đã ứng tiền cho ông Nguyễn Mạnh Hà số tiền 35.700.000.000 VND 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, căn cứ phê duyệt tại Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường số 256/2019/NQ-ĐHĐCĐ ngày 25 tháng 6 năm 2019.

Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất, Ông Hà vẫn chưa thực hiện việc hoàn ứng.

#### 6b. Phải thu dài hạn khác

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Đông Dương Thăng Long <sup>(i)</sup>	3.500.000.000		4.500.000.000	
Ký cược, ký quỹ	191.000.000		191.000.000	
<b>Cộng</b>	<b>3.691.000.000</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 kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	17.778.580.221		13.792.011.724	
Công cụ, dụng cụ	39.154.545		39.154.545	
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang <sup>(*)</sup>	36.011.518.228		30.821.091.190	
<b>Cộng</b>	<b>53.829.252.994</b>		<b>44.652.257.459</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

Quý 1 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Chi phí bảo hiểm	157.920.405	157.920.405
Chi phí công cụ dụng cụ	109.201.830	109.435.080
Chi phí sửa chữa	323.026.573	552.261.788
Các chi phí trả trước ngắn hạn khác	200.656.028	463.911.336
<b>Cộng</b>	<b>790.804.836</b>	<b>1.283.528.609</b>

##### 8b. Chi phí trả trước dài hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Chi phí công cụ dụng cụ	47.805.432	156.436.995
Chi phí cải tạo văn phòng	239.539.507	359.906.718
Các chi phí trả trước dài hạn khác	51.950.875	17.290.440
<b>Cộng</b>	<b>339.295.814</b>	<b>533.634.153</b>

#### 9. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Cộng
<b>Nguyên giá</b>				
Số đầu năm	2.284.686.942	4.377.830.010	27.608.063.178	34.270.580.130
Tăng do hợp nhất kinh doanh				
Mua trong năm		708.906.353		708.906.353
<b>Số cuối năm</b>	<b>2.284.686.942</b>	<b>5.086.736.363</b>	<b>27.608.063.178</b>	<b>34.979.486.483</b>

Trong đó:

Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng

Chờ thanh lý

**Giá trị hao mòn**

Số đầu năm	966.129.353	1.173.519.953	8.267.614.161	10.407.263.467
Tăng do hợp nhất kinh doanh				
Khấu hao trong năm	109.531.956	138.796.774	1.137.894.066	1.386.222.799
<b>Số cuối năm</b>	<b>1.075.661.309</b>	<b>1.312.316.727</b>	<b>9.405.508.227</b>	<b>11.793.486.266</b>

**Giá trị còn lại**

Số đầu năm	1.318.557.589	3.110.989.138	19.340.449.017	23.769.995.744
<b>Số cuối năm</b>	<b>1.209.025.633</b>	<b>3.774.419.636</b>	<b>18.202.554.951</b>	<b>23.186.000.217</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**

Quý 1 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

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			-7.331.036	1.974.369.447
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	186.045.805				186.045.805
<b>Cộng</b>	<b>2.167.746.288</b>			<b>(7.331.036)</b>	<b>2.160.415.252</b>

**11. Lợi thế thương mại**

	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng 108 Trường Thành	Công ty Cổ phần Bê tông Việt Mỹ	Cộng
<b>Nguyên giá</b>			
Số đầu năm	45.230.959.621	5.180.895.306	50.411.854.927
Tăng do hợp nhất kinh doanh			
<b>Số cuối năm</b>	<b>45.230.959.621</b>	<b>5.180.895.306</b>	<b>50.411.854.927</b>
<b>Giá trị hao mòn</b>			
Số đầu năm	9.423.116.588	431.741.275	9.854.857.863
Phân bổ trong năm	79.209.886	50.038.843	129.248.729
<b>Số cuối năm</b>	<b>9.502.326.474</b>	<b>481.780.118</b>	<b>9.984.106.592</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Số đầu năm	35.807.843.033	4.749.154.031	40.556.997.064
<b>Số cuối năm</b>	<b>35.728.633.148</b>	<b>4.699.115.188</b>	<b>40.427.748.336</b>

**12. Phải trả người bán ngắn hạn**

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Công ty TNHH thương mại Minh Yên	8.524.139.690	
Công ty Cổ phần Đức An Hưng Yên	2.767.604.770	6.524.070.484
Công ty TNHH Phúc Hưng	5.234.754.219	6.534.754.219
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Thuận Hải	20.407.653.500	17.198.074.400
Các nhà cung cấp khác	23.412.588.395	11.335.259.629
<b>Cộng</b>	<b>60.346.740.574</b>	<b>41.592.158.732</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

Quý 1 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

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

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

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Công ty Cổ phần BCG Trường Thành	1.249.274.250	1.249.274.250
Công ty CP công nghệ xanh Trường Thành		4.908.000.000
Bà Hồ Thị Kim Ánh	175.914.342	175.914.342
Bà Trần Thị Xuân Hương	175.914.342	175.914.342
Các khách hàng khác	2.898.229.828	2.927.490.828
<b>Cộng</b>	<b>4.499.332.762</b>	<b>9.436.593.762</b>

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

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số cuối năm
Thuế GTGT hàng bán nội địa	401.239.283	2.838.383.669	(2.640.812.696)	598.810.256
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.625.708.019	178.265.064	(400.000.000)	2.403.973.083
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	14.515.186			14.515.186
Thuế thu nhập cá nhân	552.327.502	102.619.775		654.947.277
Thuế tài nguyên				
Thuế bảo vệ môi trường		479.400.000	(306.000.000)	173.400.000
Các loại thuế khác	5.297.159	167.397.159	(106.000.000)	66.694.318
<b>Cộng</b>	<b>3.599.087.149</b>	<b>3.766.065.667</b>	<b>(3.452.812.696)</b>	<b>3.912.340.120</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

Quý 1 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

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

#### 15. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
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>262.459.428</b>	<b>585.435.170</b>

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

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
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>3.121.200.000</b>	<b>3.121.200.000</b>

#### 17. Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Ông Nguyễn Việt Anh Tuấn - Tiền chuyển nhượng cổ phần Trường Thành Quý Nhơn		29.489.381.658
Công ty Cổ phần Đất Xanh Đà Nẵng - Đặt cọc thực hiện hợp đồng		28.427.265.000
Kinh phí công đoàn	62.786.484	62.116.658
Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế, Bảo hiểm thất nghiệp	56.837.759	-
Lãi vay phải trả	251.149.658	-
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	11.970.000	1.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>382.743.901</b>	<b>29.489.381.658</b>

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

#### 18. Vay ngắn hạn/dài hạn

##### 18a. Vay ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
<i>Vay ngắn hạn cá nhân không phải là bên liên quan</i>	<i>8.976.000.000</i>	<i>7.200.000.000</i>
Ông Nguyễn Việt Anh Tuấn	2.100.000.000	2.100.000.000
Ông Hoàng Văn Dũng	600.000.000	600.000.000
Bà Lê Vân Anh	2.000.000.000	2.000.000.000
Ông Dương Hữu Huân	2.500.000.000	2.500.000.000
Ông Nguyễn Mạnh Hà	500.000.000	
Ông Nguyễn Văn Quân	1.276.000.000	
<i>Vay dài hạn đến hạn trả (Xem thuyết minh V.18b)</i>	<i>3.480.689.874</i>	<i>4.650.776.600</i>
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Hà Nội	162.000.000	216.000.000
Ngân hàng TMCP Phương Đông – Chi nhánh Hà Nội	3.046.707.447	4.062.276.596
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông		
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Mỹ Hòa	75.000.000	112.500.000
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội – Chi nhánh Hưng Yên	196.982.427	260.000.004
<b>Cộng</b>	<b>12.456.689.874</b>	<b>11.850.776.600</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**

Quý 1 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

**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	7.200.000.000	4.650.776.600	11.850.776.600
Số tiền vay phát sinh trong năm	1.776.000.000		1.776.000.000
Tăng do hợp nhất kinh doanh			
Kết chuyển từ vay và nợ dài hạn			
Số tiền vay đã trả trong năm		(1.170.086.726)	(1.170.086.726)
<b>Số cuối năm</b>	<b>8.976.000.000</b>	<b>3.480.689.874</b>	<b>12.456.689.874</b>

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

### 18b. Vay dài hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
<b>Vay dài hạn ngân hàng</b>	<b>7.437.265.950</b>	<b>6.125.599.284</b>
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng – Chi nhánh Hà Nội <sup>(i)</sup>	200.000.000	200.000.000
Ngân hàng TMCP Phương Đông – Chi nhánh Hà Nội <sup>(ii)</sup>	5.051.765.957	5.051.765.957
Ngân hàng TMCP Quân Đội <sup>(iv)</sup>	725.000.000	
Công ty cho thuê tài chính TNHH MTV Quốc tế Chinese CN Hà Nội <sup>v</sup>	586.666.666	
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội – Chi nhánh Hưng Yên <sup>(iii)</sup>	873.833.327	873.833.327
<b>Cộng</b>	<b>7.437.265.950</b>	<b>6.125.599.284</b>

- (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 di 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 Bê tông 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-HDQT ngày 26/4/2018 thông qua việc Công ty bảo lãnh vốn bảo đảm cho khoản vay của Công ty Cổ phần Bê tông 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

## 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

Quý 1 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

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

- phần Bê tông 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.
- (iv) Khoản vay Ngân hàng TMCP Quân đội theo theo hợp đồng vay ký năm 2020 để trả tiền máy xúc lật XCMG dùng cho hoạt động của Công ty cổ phần Bê tông Việt Mỹ với lãi suất 8,5%/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 hình thành từ vốn vay.
- (v) Khoản thuê tài chính của Công ty cho thuê tài chính TNHH MTV Quốc tế Chailese CN Hà Nội để đầu tư xe bồn dùng cho hoạt động của Công ty CP Bê tông Việt Mỹ với lãi suất 8,5%, thời hạn 3 năm. Số tiền thuê được hoàn trả hàng tháng.

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

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Từ 1 năm trở xuống	3.480.689.874	4.650.776.600
Trên 1 năm đến 5 năm	7.437.265.950	6.125.599.284
Trên 5 năm		
<b>Cộng</b>	<b>10.917.955.824</b>	<b>10.776.375.884</b>

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

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Số đầu năm	6.125.599.284	416.000.000
Số tiền vay phát sinh	1.311.666.666	2.950.000.000
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)
<b>Số cuối năm</b>	<b>7.437.265.950</b>	<b>6.125.599.284</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	194.398.560.000		54.780.098.105	8.652.941.323	257.831.599.428
Vốn góp của cổ đông KKS				62.260.000.000	62.260.000.000
Lợi ích của cổ đông KKS trong lợi nhuận đầu năm trước				605.338.745	605.338.745
Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu (*)	100.000.000.000				100.000.000.000
Lợi nhuận trong năm trước			3.489.184.188	1.856.062.773	5.345.246.961
Chi phí phát hành cổ phiếu		(231.100.000)			(231.100.000)
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	29.437.860.000		(29.437.860.000)		-
<b>Số dư cuối năm trước</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>
Số dư đầu năm nay	323.836.420.000	-231.100.000	28.831.422.293	73.374.342.841	425.811.085.134
Chi phí phát hành cổ phiếu		(25.000.000)			(25.000.000)
Lợi nhuận trong năm nay		-	258.321.921	322.191.344	580.513.265
<b>Số dư cuối năm nay/kỳ này</b>	<b>323.836.420.000</b>	<b>(256.100.000)</b>	<b>29.089.744.214</b>	<b>73.696.534.185</b>	<b>426.366.598.399</b>

(i)

## 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

Quý 1 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

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

#### 19b. Cổ phiếu

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

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	10.450.993.030	9.717.065.050
Doanh thu bán thành phẩm	27.011.000.971	
Doanh thu hoạt động xây dựng	10.932.430.000	8.127.545.455
Doanh thu cung cấp dịch vụ		135.000.000
Doanh thu kinh doanh bất động sản		26.285.684.916
<b>Cộng</b>	<b>48.394.424.001</b>	<b>44.265.295.421</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.

### 2. Giá vốn hàng bán

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của hàng hóa đã bán	8.749.217.900	9.650.294.500
Giá vốn của thành phẩm đã bán	24.714.960.771	
Giá vốn của hoạt động xây dựng	10.785.000.000	6.369.590.909
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp		
Giá vốn kinh doanh bất động sản		19.157.285.245
<b>Cộng</b>	<b>44.249.178.671</b>	<b>35.177.170.654</b>

### 3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi ngân hàng	47.862.979	20.501.109
Lãi ký cược ký quỹ dài hạn		
Lãi tiền cho vay		
Lãi thanh lý công ty liên kết		
Lãi thanh lý các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn khác		2.794.000.000
<b>Cộng</b>	<b>47.862.979</b>	<b>2.814.501.109</b>

### 4. Chi phí tài chính

## 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

Quý 1 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí lãi vay	526.022.330	281.180.297
Lỗi thanh lý các khoản đầu tư		
Dự phòng tổn thất đầu tư tài chính		123.172.087
<b>Cộng</b>	<b><u>526.022.330</u></b>	<b><u>404.352.384</u></b>
<b>5. Chi phí bán hàng</b>		
	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí cho nhân viên	373.558.495	
Chi phí dụng cụ, đồ dùng		
Chi phí hoa hồng môi giới		86.219.623
Các chi phí khác	523.749	117.402.945
<b>Cộng</b>	<b><u>374.082.244</u></b>	<b><u>203.622.568</u></b>
<b>6. Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí cho nhân viên	1.564.459.390	1.420.786.978
Chi phí vật liệu quản lý	31.323.558	72.069.213
Chi phí đồ dùng văn phòng	225.074.459	80.356.926
Chi phí phân bổ lợi thế thương mại	129.522.382	1.225.005.157
Dự phòng phải thu khó đòi		
Chi phí khấu hao tài sản cố định	119.674.743	32.054.262
Thuế, phí và lệ phí	18.789.429	8.018.480
Các chi phí khác	409.184.781	659.650.958
<b>Cộng</b>	<b><u>2.498.028.742</u></b>	<b><u>3.497.941.974</u></b>
<b>7. Thu nhập khác</b>		
Là khoản lãi thanh lý công cụ dụng cụ.		
<b>8. Chi phí khác</b>		
	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí thanh lý Công cụ dụng cụ	179.590.910	
Thuế bị phạt, bị truy thu	47.514.846	19.948.964
Phạt chậm nộp bảo hiểm		196.769
Chi phí khác		226.026
<b>Cộng</b>	<b><u>227.105.756</u></b>	<b><u>20.371.759</u></b>
<b>9. Lãi trên cổ phiếu</b>		
<b>9a. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu</b>		
	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của cổ đông công ty mẹ	258.321.921	5.244.955.657
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	258.321.921	5.244.955.657
Số lượng bình quân giá quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	32.383.642	21.598.946
<b>Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b><u>8</u></b>	<b><u>243</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

Quý 1 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

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

	Năm nay	Năm trước
Số lượng cổ phiếu phổ thông sử dụng để tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu được tính như sau:		
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành đầu năm	32.383.642	19.439.856
Ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông phát hành ngày 12 tháng 3 năm 2019 (10.000.000 cổ phiếu)		2.159.090
<b>Số lượng cổ phiếu phổ thông sử dụng để tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>32.383.642</b>	<b>21.598.946</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.

Công ty không có 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

### 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

### 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 kỳ báo cáo yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

Lập, ngày 19 tháng 5 năm 2020

Người lập biểu

  
Nguyễn Thị Hoa Vy

Kế toán trưởng

  
Nguyễn Hồng Thắng

Tổng Giám đốc

  
  
Hoàng Đình Lợi