

MỤC LỤC

	Trang
1. Mục lục	1
2. Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3-5
3. Báo cáo Giám đốc Học Nghiệp	6-7
4. Báo cáo của Đại hội đồng Cổ đông	8-11
5. Báo cáo tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016	12
6. Báo cáo tài chính chi tiết	13-14
7. Báo cáo tài chính chi tiết kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016	15-16

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2016

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

MỤC LỤC

	Trang
1. Mục lục	1
2. Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2 - 5
3. Báo cáo kiểm toán độc lập	6 - 7
4. Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2016	8 - 11
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016	12
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016	13 - 14
7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016	15 - 38



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 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016.

Khái quát về Công ty

Công ty 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 11 lần. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ mười một ngày 19 tháng 10 năm 2015 về việc thay đổi ngành nghề kinh doanh.

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 : 04 63295856

Hoạt động kinh doanh của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh là:

- Sản xuất đồ gỗ xây dựng
- Sản xuất sản phẩm khác từ gỗ; sản xuất sản phẩm từ tre, nứa, rom, rạ và vật liệu tết bện
- Sản xuất phụ tùng và bộ phận phụ trợ cho xe có động cơ và động cơ xe
- Xây dựng nhà các loại
- Bán buôn ô tô và xe có động cơ khác
- Đại lý ô tô và xe có động cơ khác. Chi tiết: Đại lý ô tô con (loại 12 chỗ ngồi trở xuống)
- Bán phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của ô tô và xe có động cơ khác. Chi tiết: Bán lẻ phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của ô tô con (loại 12 chỗ ngồi trở xuống)
- Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ
- Xây dựng công trình công ích
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác
- Phá dỡ
- Chuẩn bị mặt bằng
- Lắp đặt hệ thống điện
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hoà không khí
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác
- Hoàn thiện công trình xây dựng
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác
- Bảo dưỡng, sửa chữa ô tô và xe có động cơ khác
- Đại lý, môi giới, đấu giá. Chi tiết: Đại lý, môi giới (Không bao gồm môi giới chứng khoán, bảo hiểm, bất động sản và môi giới hôn nhân có yếu tố nước ngoài)
- Bán buôn vải, hàng may sẵn, giày dép
- Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình. Chi tiết: Bán buôn đồ điện gia dụng, đèn và bộ đèn điện; Bán buôn giường, tủ, bàn ghế và đồ dùng nội thất tương tự
- Bán buôn máy vi tính, thiết bị ngoại vi và phần mềm
- Bán buôn thiết bị và linh kiện điện tử, viễn thông
- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác. Chi tiết: Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khai khoáng, xây dựng; Bán buôn máy móc, thiết bị điện, vật liệu điện (máy phát điện, động cơ điện, dây điện và thiết bị khác dùng trong mạch điện)
- Bán buôn kim loại và quặng kim loại

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

- Điều hành tua du lịch
- Dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tua du lịch
- Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan
- Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu. Chi tiết: Xuất nhập khẩu các mặt hàng công ty kinh doanh
- Hoạt động vui chơi giải trí khác chưa được phân vào đâu. Chi tiết: Hoạt động của các khu giải trí

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 Hoàng Đình Lợi	Chủ tịch	13/08/2015
Ông Đặng Trung Kiên	Phó Chủ tịch	13/08/2015
Ông Hoàng Mạnh Huy	Thành viên	13/08/2015
Ông Phan Ngọc Anh Cường	Thành viên	13/08/2015
Ông Nguyễn Tích Phương	Thành viên	13/08/2015
Ông Yasuo Kano	Thành viên	11/07/2016

Ban kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Ông Nguyễn Hoàng Giang	Trưởng ban	13/08/2015	
Bà Nguyễn Thanh Loan	Thành viên	13/08/2015	02/02/2016
Bà Nguyễn Thị Diệu Quyên	Thành viên	13/08/2015	
Bà Ninh Thị Thanh	Thành viên	12/04/2016	

Ban Tổng Giám đốc

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm
Ông Hoàng Mạnh Huy	Tổng Giám đốc	10/06/2014
Ông Nguyễn Diên	Phó Tổng Giám đốc	11/11/2013
Ông Nguyễn Đình Chiến	Phó Tổng Giám đốc	11/11/2013
Ông Đào Xuân Đức	Phó Tổng Giám đốc	01/02/2016

Đại diện pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Ông Hoàng Đình Lợi.

Ông Hoàng Đình Lợi đã ủy quyền cho Ông Hoàng Mạnh Huy ký Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 theo Giấy ủy quyền số 100/GUQ-TEC ngày 10 tháng 9 năm 2015.

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 của Công ty.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

981
HI NH
CÔNG
H NHIỆ
TOÁN
A &
TẠI H
G Đ

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

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

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

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

Phê duyệt Báo cáo tài chính

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính đính kèm. Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2016, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc,



Hoàng Mạnh Huy
Tổng Giám đốc

Ngày 15 tháng 3 năm 2017



**BAKER TILLY
A&C**

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN A&C
A&C AUDITING AND CONSULTING CO., LTD.**



Headquarters : 02 Trương Sơn St., Tân Bình Dist., Hồ Chí Minh City
Tel: (84.8) 3 5472972 - Fax: (84.8) 3 5472970
Branch in Hà Nội : 40 Giang Võ St., Đống Đa Dist., Hà Nội City
Branch in Nha Trang : 18 Trần Khánh Du St., Nha Trang City
Branch in Cần Thơ : I5-13 Võ Nguyễn Giáp St., Cần Thơ City
www.a-c.com.vn

Số: 176/2017/BCTC-KTTV

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Bất động sản và Xây dựng Trường Thành (sau đây gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 15 tháng 03 năm 2017, từ trang 8 đến trang 38, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

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 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 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 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 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 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. 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 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 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.

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 của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Bất động sản và Xây dựng Trường Thành tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ 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.

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C
Chi nhánh Hà Nội



Nguyễn Hoàng Đức - Giám đốc
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 0368-2013-008-1

Trần Kim Anh - Kiểm toán viên
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 1907-2013-008-1

Hà Nội, ngày 15 tháng 3 năm 2017

1. Báo cáo tài chính của khách hàng

2. Tài liệu đính kèm báo cáo tài chính

3. Thời gian nộp hồ sơ báo cáo

4. Thời gian theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng

5. Thời gian chờ trả ngân hàng

6. Thời gian hoàn thiện hồ sơ

7. Quy trình phát hành báo cáo thuế

8. Thời gian chờ chờ xử lý

IV. Bảng tần suất

1. Bảng tần suất

2. Quy trình giám sát hàng tồn kho

3. Thời gian ngân hàng khác

4. Chi phí và trước ngân hàng

5. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ

6. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước

7. Giao dịch mua bán tài sản không liên quan

8. Tài sản ngân hàng khác

106		39.761.264.175	48.593.019.188
110	V.3	1.165.408.248	1.162.274.378
111		1.165.408.248	1.162.274.378
112			
113			
114			
115			
116	V.3	11.541.800.000	1.091.291.000
116	V.3a	34.192.453.800	37.298.292.725
117			
118			
119			
120		28.547.375	78.777.948
121	V.3a	80.847.011	78.777.948
122			
123			
124			
125			

AN
HAN
HA NOI

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN		Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN		100		59.960.264.078	48.588.029.108
I. Tiền và các khoản tương đương tiền		110	V.1	1.059.558.293	3.118.273.395
1.	Tiền	111		1.059.558.293	118.273.395
2.	Các khoản tương đương tiền	112		-	3.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		120		-	-
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		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn		130		58.839.858.772	45.390.977.725
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	9.105.905.172	-
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		-	-
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.4	15.541.500.000	6.091.984.000
6.	Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5a	34.192.453.600	39.298.993.725
7.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		-	-
8.	Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho		140		-	-
1.	Hàng tồn kho	141		-	-
2.	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác		150		60.847.013	78.777.988
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.6a	60.847.013	78.777.988
2.	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		-	-
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		-	-

NH
VI
HH

M.S.C.A

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B- TÀI SẢN DÀI HẠN	200		138.381.229.132	110.805.663.714
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		40.240.000.000	40.025.000.000
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.5b	40.240.000.000	40.025.000.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		1.123.006.511	1.359.428.939
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	1.123.006.511	1.359.428.939
<i>Nguyên giá</i>	222		1.418.534.545	1.418.534.545
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(295.528.034)	(59.105.606)
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		-	-
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
<i>Nguyên giá</i>	231		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	-
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		95.418.596.287	69.217.462.836
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.2	78.300.000.000	69.230.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2	17.500.000.000	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.2	(381.403.713)	(12.537.164)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		1.599.626.334	203.771.939
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.6b	1.599.626.334	203.771.939
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		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		198.341.493.210	159.393.692.822

TRÁCH MIỆM

 ĐƠN

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		9.877.706.700	2.601.756.203
I. Nợ ngắn hạn	310		9.639.966.700	2.047.456.203
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.8	355.584.500	-
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		-	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.9	8.575.043.732	1.729.736.508
4. Phải trả người lao động	314		199.513.140	-
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		-	1.159.695
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.10	180.000.000	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.11	13.265.328	-
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.12a	316.560.000	316.560.000
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		-	-
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		237.740.000	554.300.000
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.12b	237.740.000	554.300.000
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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		188.463.786.510	156.791.936.619
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.13	188.463.786.510	156.791.936.619
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		150.000.000.000	150.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		150.000.000.000	150.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
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		38.463.786.510	6.791.936.619
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		6.791.936.619	6.791.936.619
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		31.671.849.891	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		198.341.493.210	159.393.692.822

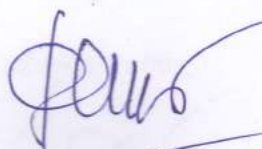
Lập, ngày 15 tháng 3 năm 2017

Người lập biểu



Bùi Văn Quang

Kế toán trưởng



Đào Xuân Đức

Tổng Giám đốc



Hoàng Mạnh Huy

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2016

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	133.414.796.605	28.452.067.126
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		133.414.796.605	28.452.067.126
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	101.129.130.253	23.027.066.050
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		32.285.666.352	5.425.001.076
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	13.003.496.326	3.945.653.600
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	448.445.843	121.248.910
Trong đó: chi phí lãi vay	23		62.999.242	108.711.746
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	5.216.680.771	1.779.119.259
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		39.624.036.064	7.470.286.507
11. Thu nhập khác	31		37.360	-
12. Chi phí khác	32	VI.6	66.134.677	-
13. Lợi nhuận khác	40		(66.097.317)	-
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		39.557.938.747	7.470.286.507
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51		7.886.088.856	1.650.942.231
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		<u>31.671.849.891</u>	<u>5.819.344.276</u>
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.7	<u>2.111</u>	<u>842</u>
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.7	<u>2.111</u>	<u>842</u>

Lập, ngày 15 tháng 3 năm 2017

Người lập biểu

Bùi Văn Quang

Kế toán trưởng

Đào Xuân Đức

Tổng Giám đốc



Hoàng Mạnh Huy

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2016

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	
			Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		39.557.938.747	7.470.286.507
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		236.422.428	59.105.606
- Các khoản dự phòng	03		368.866.549	12.537.164
- 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		(12.799.280.354)	(3.938.396.319)
- Chi phí lãi vay	06		62.999.242	108.711.746
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		27.426.946.612	3.712.244.704
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(5.454.177.328)	(56.924.632.218)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		-	11.025.000
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		2.076.758.464	76.975.141
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(1.377.923.420)	(282.549.927)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(64.158.937)	(107.552.051)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(2.369.177.128)	(255.671.693)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		20.238.268.263	(53.770.161.044)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		-	(1.418.534.545)
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		(63.480.433.000)	(6.091.984.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		45.265.000.000	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(63.475.000.000)	(69.230.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		59.300.000.000	1.800.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		410.009.635	89.319.444
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(21.980.423.365)	(74.851.199.101)

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	130.000.000.000
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		-	20.150.000.000
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(316.560.000)	(19.279.140.000)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(316.560.000)	130.870.860.000
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		(2.058.715.102)	2.249.499.855
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	3.118.273.395	868.773.540
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	V.1	1.059.558.293	3.118.273.395

Người lập biểu

Bùi Văn Quang

Kế toán trưởng

Đào Xuân Đức

Lập, ngày 15 tháng 3 năm 2017

Tổng Giám đốc



Hoàng Mạnh Huy

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn

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

2. Lĩnh vực kinh doanh

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

3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là: Kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng, xây lắp, dịch vụ, chuyển nhượng bất động sản.

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 2016, Công ty mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh, phát sinh doanh thu hoạt động xây lắp và chuyển nhượng bất động sản dẫn đến doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ năm nay tăng mạnh so với năm trước.

6. Cấu trúc Công ty

Các công ty liên kết

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng 108 Trường Thành	129 Trương Quang Trọng, phường Lê Hồng Phong, TP. Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi	Xây dựng	49%	49%	49%
Công ty Cổ phần Chợ Truyền thống Việt Nam	Số 14 - 16, phố Hàm Long, phường Phan Chu Trinh, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội	Xây dựng	20%	20%	20%
Công ty Cổ phần TTP Phú Yên	Số 14 - 16, phố Hàm Long, phường Phan Chu Trinh, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội	Xử lý và tiêu huỷ rác thải không độc hại	20%	20%	20%
Công ty Cổ phần Trường Thành Phú Yên	Thôn 1, Xã Xuân Hải, Huyện Sông Cầu, Tỉnh Phú Yên	Xây dựng	20%	20%	20%
Công ty Cổ phần Agritec	Thôn An Mỹ, Xã Mỹ Hương, Huyện Lương Tài, Bắc Ninh	Chế biến nông sản	34%	34%	34%

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

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, Công ty có 18 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 12 nhân viên).

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

1. Năm tài chính

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

2. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

3. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản cho vay

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

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết

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

Ghi nhận ban đầu

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Cổ tức và lợi nhuận của các 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.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Các khoản phải thu

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

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

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

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

CHỈ
CỔ
CH
M T C
A
T A
V G

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

- 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 dư 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.

5. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều năm tài chính. Chi phí trả trước của Công ty chủ yếu là chi phí thuê lại đất, chi phí công cụ dụng cụ và chi phí bảo hiểm xe ô tô. 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 thuê lại đất

Chi phí thuê lại thửa đất tại Khu Đồng Kỳ và Đồng Trong, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội đã đưa vào sử dụng và được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ là 24 tháng.

Chi phí bảo hiểm xe ô tô

Chi phí bảo hiểm xe ô tô được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian bảo hiểm thực tế.

6. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho là nguyên vật liệu, hàng hóa bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá xuất kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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 Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong 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 các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	6 – 10 năm

8. Hợp đồng hợp tác kinh doanh

Hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát

Công ty ghi nhận trên Báo cáo tài chính 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 Công ty hiện sở hữu.
- Các khoản nợ phải trả mà Công ty 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.

9. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

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

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

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

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

10. 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.

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

11. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán hàng hóa

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong năm 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

Doanh thu bán bất động sản mà Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua.
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Tiền lãi

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

12. Chi phí đi vay

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

13. Các khoản chi phí

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



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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

14. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

15. Bên liên quan

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

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

16. Báo cáo theo bộ phận

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

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

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

17. Công cụ tài chính

Tài sản tài chính

Việc phân loại các tài sản tài chính này phụ thuộc vào bản chất và mục đích của tài sản tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Các tài sản tài chính của Công ty gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác và các khoản cho vay.

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, các tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến tài sản tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính

Việc phân loại các khoản nợ phải trả tài chính phụ thuộc vào bản chất và mục đích của khoản nợ phải trả tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Nợ phải trả tài chính của Công ty gồm các khoản phải trả người bán, vay và nợ và các khoản phải trả khác.

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được ghi nhận ban đầu theo giá gốc trừ các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến nợ phải trả tài chính đó.

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chỉ được bù trừ với nhau và trình bày giá trị thuần trên Bảng cân đối kế toán khi và chỉ khi Công ty:

- Có quyền hợp pháp để bù trừ giá trị đã được ghi nhận; và
- Có dự định thanh toán trên cơ sở thuần hoặc ghi nhận tài sản và thanh toán nợ phải trả cùng một thời điểm.

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	66.298.780	68.423.700
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	993.259.513	49.849.695
Các khoản tương đương tiền		3.000.000.000
<i>Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng</i>		3.000.000.000
Cộng	1.059.558.293	3.118.273.395

2. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư tài chính của Công ty chỉ có đầu tư góp vốn vào đơn vị khác. Thông tin về các khoản đầu tư tài chính của Công ty như sau:

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
<i>Đầu tư vào công ty liên kết</i>	<i>78.300.000.000</i>	<i>(358.688.288)</i>	<i>77.941.311.712</i>	<i>69.230.000.000</i>	<i>(12.537.164)</i>	<i>69.217.462.836</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng 108 Trường Thành ⁽ⁱ⁾	39.200.000.000	(190.533.727)	39.009.466.273	39.200.000.000	(10.486.814)	39.189.513.186
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Đông Dương Thăng Long				30.030.000.000	(2.050.350)	30.027.949.650
Công ty Cổ phần Chợ Truyền thống Việt Nam ⁽ⁱⁱ⁾	20.000.000.000		20.000.000.000			
Công ty Cổ phần TTP Phú Yên ⁽ⁱⁱⁱ⁾	6.000.000.000	(11.140.303)	5.988.859.697			
Công ty Cổ phần Đầu tư Trường Thành Phú Yên ^(iv)	12.000.000.000	(4.850.094)	11.995.149.906			
Công ty Cổ phần Agritec ^(v)	1.100.000.000	(152.164.164)	947.835.836			
<i>Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</i>	<i>17.500.000.000</i>	<i>(22.715.425)</i>	<i>17.477.284.575</i>			
Công ty Cổ phần Đầu tư Trường Thành Quy Nhơn ^(vi)	17.500.000.000	(22.715.425)	17.477.284.575			
Cộng	95.800.000.000	(381.403.713)	95.418.596.287	69.230.000.000	(12.537.164)	69.217.462.836

(i) Theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 105/2015-HĐ ngày 15 tháng 8 năm 2015, Ông Đặng Trung Kiên đã chuyển nhượng cho Công ty 2.450.000 cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng 108 Trường Thành, giá chuyển nhượng 39.200.000.000 VND, mệnh giá 24.500.000.000 VND.

(ii) Theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 11/2016-HĐ ngày 12 tháng 10 năm 2016, Ông Nguyễn Anh Tuấn đã chuyển nhượng cho Công ty 2.000.000 cổ phần Công ty Cổ phần Chợ Truyền thống Việt Nam, tương đương giá trị theo mệnh giá 20.000.000 VND, chiếm 20% vốn điều lệ. Giá chuyển nhượng 20.000.000.000 VND.

(iii) Theo Nghị quyết số 20/2016/NQ-HĐQT ngày 19 tháng 9 năm 2016 của Hội đồng Quản trị, Công ty quyết định đầu tư 6.000.000.000 VND tương đương 600.000 cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghệ Cao Trường Thành (đã đổi tên thành Công ty Cổ phần TTP Phú Yên theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0107574455 thay đổi lần thứ 2, ngày 25 tháng 11 năm 2016), chiếm 20% vốn điều lệ. Tính đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty đã thực góp được 6.000.000.000 VND.

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

- (iv) Theo Nghị quyết số 20/2016/NQ-HĐQT ngày 19 tháng 9 năm 2016 của Hội đồng Quản trị, Công ty quyết định đầu tư 12.000.000.000 VND tương đương 1.200.000 cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư Trường Thành Phú Yên, chiếm 20% vốn điều lệ. Tính đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty đã thực góp được 12.000.000.000 VND.
- (v) Theo Nghị quyết số 21/2016/NQ-HĐQT ngày 7 tháng 11 năm 2016 của Hội đồng Quản trị, Công ty quyết định đầu tư 2.000.000.000 VND tương đương 200.000 cổ phần Công ty Cổ phần Agritech, chiếm 34% vốn điều lệ. Tính đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty đã thực góp 1.100.000.000 VND.
- (vi) Theo Nghị quyết số 08/2016/NQ-HĐQT ngày 01 tháng 04 năm 2016 của Hội đồng Quản trị, Công ty quyết định đầu tư 20.000.000.000 VND tương đương 2.000.000 cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư Trường Thành Quy Nhơn (sau đây gọi là TTQN), chiếm 20% vốn điều lệ. Trong năm 2016 đơn vị đã thực góp bằng tiền gửi ngân hàng 21.250.000.000 VND.

Theo Hợp đồng đầu tư số 01/HĐHTĐT/TEG-TTQN ngày 28 tháng 6 năm 2016, Công ty chuyển đổi khoản phải thu về cho vay đối với TTQN thành giá trị sở hữu cổ phần tương đương 62.500 cổ phần, chiếm 0,625% vốn điều lệ.

Theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 06/2016/HĐCN ngày 27 tháng 07 năm 2016, Ông Nguyễn Thế Tài đã chuyển nhượng cho Công ty 156.250 cổ phần TTQN, tương đương giá trị theo mệnh giá 1.562.500.000 VND, chiếm 3,125% vốn điều lệ. Giá chuyển nhượng 1.562.500.000 VND.

Theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 07/2016/HĐCN ngày 27 tháng 07 năm 2016, Ông Nguyễn Hồ Nam đã chuyển nhượng cho Công ty 156.250 cổ phần TTQN, tương đương giá trị theo mệnh giá 1.562.500.000 VND, chiếm 3,125% vốn điều lệ. Giá chuyển nhượng 1.562.500.000 VND.

Theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 08/2016/HĐCN ngày 30 tháng 9 năm 2016, Công ty đã chuyển nhượng cho Ông Hoàng Văn Dũng 750.000 cổ phần TTQN, tương đương 7.500.000.000 VND, chiếm 7,5% vốn điều lệ. Giá chuyển nhượng 13.200.000.000 VND.

Tình hình hoạt động của công ty liên kết

Các công ty liên kết đang hoạt động kinh doanh bình thường, không có thay đổi lớn so với năm trước.

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

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	12.537.164	
Trích lập dự phòng bổ sung	370.916.899	12.537.164
Hoàn nhập dự phòng	(2.050.350)	
Số cuối năm	381.403.713	12.537.164

Giao dịch với công ty liên kết

Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty với các công ty liên kết như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Công ty Cổ phần TTP Phú Yên		
Góp vốn bằng tiền	6.000.000.000	
Chuyển tiền hợp tác kinh doanh	100.000.000	

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng 108 Trường Thành		
Cho vay	7.623.633.000	517.284.000
Chuyển tiền vay thành vốn góp hợp tác kinh doanh	8.041.447.000	
Chuyển tiền vay thành vốn góp hợp tác kinh doanh	127.664.184	
Công ty Cổ phần Chợ Truyền thống Việt Nam		
Cho vay	200.000.000	
Nhận chuyển nhượng của Ông Nguyễn Anh Tuấn 2.000.000 cổ phần chiếm 20% tổng vốn điều lệ; Giá chuyển nhượng 10.000 VNĐ/CP, đã thanh toán bằng tiền	20.000.000.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư Trường Thành Phú Yên		
Góp vốn bằng tiền	12.000.000.000	
Công ty Cổ phần Agritec		
Góp vốn bằng tiền	1.100.000.000	
3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng		
	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải thu các bên liên quan	3.876.787.428	
Công ty Cổ phần Phát triển Nguyễn Hoàng	3.876.787.428	
Phải thu các khách hàng khác	5.229.117.744	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Trường Thành Quy Nhơn	427.165.244	
Công ty TNHH Hóa Keo Thuận Phát	4.801.952.500	
Cộng	9.105.905.172	-
4. Phải thu về cho vay ngắn hạn		
	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải thu các bên liên quan	11.700.000.000	5.947.284.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng 108 Trường Thành		517.284.000
Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Trường Thành Việt Nam	11.500.000.000	5.430.000.000
Công ty Cổ phần Chợ Truyền thống Việt Nam	200.000.000	
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	3.841.500.000	144.700.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Đông Dương Thăng Long	2.100.000.000	144.700.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Trường Thành Quy Nhơn	841.500.000	
Bà Đào Thị Hồng Hạnh	900.000.000	
Cộng	15.541.500.000	6.091.984.000

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**5. Phải thu khác****5a. Phải thu ngắn hạn khác**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu các bên liên quan	12.776.964.137		17.374.243.642	
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng 108 Trường Thành - Phải thu về lãi cho vay			8.726.087	
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng 108 Trường Thành (*)	11.886.308.691			
Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Trường Thành Việt Nam - Phải thu về lãi cho vay	803.285.555		37.555.555	
Tạm ứng của Ông Đặng Trung Kiên	87.369.891		17.327.962.000	
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	21.415.489.463		21.924.750.083	
Tạm ứng	3.246.790.697		921.804.850	
Ký cược, ký quỹ	150.000		150.000	
Ông Lê Xuân Minh - Tiền chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đông Dương			11.280.000.000	
Ông Nguyễn Tùng Lâm - Tiền chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đông Dương			9.720.000.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Đông Dương Thăng Long - Phải thu về lãi cho vay	30.734.766		2.795.233	
Bà Phùng Thị Khánh Hằng - Tiền chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đông Dương	10.000.000.000			
Công ty TNHH Vịnh Trà - Tiền thanh lý hợp đồng hợp tác kinh doanh	7.275.000.000			
Công ty TNHH Vịnh Trà - Phải thu về lãi hợp đồng hợp tác đầu tư	300.000.000			
Bà Đào Thị Hồng Hạnh - Phải thu tiền lãi cho vay	561.600.000			
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	1.214.000			
Cộng	34.192.453.600		39.298.993.725	

(*) Khoản đầu tư theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh để có được 50% lợi nhuận có được từ tổng diện tích Dự án Khu nhà ở nông thôn kết hợp thương mại dịch vụ Nghĩa An (tổng diện tích: 9.709,40 m²) nhưng không thấp hơn 1.300.000 VND/m². Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng 108 Trường Thành và Công ty đã ký Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 15/2016/HĐHT- 108TT-TEG ngày 01 tháng 10 năm 2016, theo đó Công ty góp 37.000.000.000 VND để bên đối tác tổ chức dự án. Tính đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty đã chuyển cho Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng 108 Trường Thành 11.886.308.691 VND.

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

5b. Phải thu dài hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	40.100.000.000		40.000.000.000	
Công ty Cổ phần Phát triển Nguyễn Hoàng ⁽ⁱ⁾	40.000.000.000		40.000.000.000	
Công ty Cổ phần TTP Phú Yên ⁽ⁱⁱ⁾	100.000.000			
<i>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</i>	140.000.000		25.000.000	
Ký cược, ký quỹ	140.000.000		25.000.000	
Cộng	40.240.000.000		40.025.000.000	

(i) Khoản đầu tư theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh để có được quyền sở hữu và khai thác 50% giá trị Dự án Mỏ đá tại Núi Hòn Nguạ, xã Nhơn Hòa, huyện An Nhơn, tỉnh Bình Định theo Giấy phép số 45/GP-UBND ngày 01/6/2011 của UBND tỉnh Bình Định cấp cho Công ty Cổ phần Phát triển Nguyễn Hoàng. Công ty Cổ phần Phát triển Nguyễn Hoàng và Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Trường Thành Việt Nam đã ký Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 28/2013/HĐ-HTĐT ngày 03 tháng 12 năm 2013. Ngày 18 tháng 08 năm 2015 ba bên đã ký biên bản thỏa thuận để Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Trường Thành Việt Nam chuyển nhượng 50% giá trị Dự án Mỏ đá tại Núi Hòn Nguạ cho Công ty với giá trị chuyển nhượng 40.000.000.000 VND.

(ii) Khoản đầu tư theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh để có được 50% lợi nhuận có được từ dự án đầu tư xây dựng hệ thống điện, năng lượng tái tạo. Công ty Cổ phần TTP Phú Yên và Công ty đã ký Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 2110/2016/HĐHTKD ngày 21 tháng 10 năm 2016, ngay sau khi ký hợp đồng Công ty đã chuyển cho Công ty Cổ phần TTP Phú Yên 100.000.000 VND để có nguồn kinh phí hoạt động.

6. Chi phí trả trước

6a. Chi phí trả trước ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí bảo hiểm	9.995.622	14.384.794
Chi phí thuê nhà		54.048.000
Chi phí công cụ dụng cụ	38.093.361	559.860
Các chi phí trả trước ngắn hạn khác	12.758.030	9.785.334
Cộng	60.847.013	78.777.988

6b. Chi phí trả trước dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí công cụ dụng cụ	320.768.892	196.059.814
Chi phí thuê lại đất	1.263.888.888	
Các chi phí trả trước dài hạn khác	14.968.554	7.712.125
Cộng	1.599.626.334	203.771.939

7. Tài sản cố định hữu hình

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

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Số đầu năm	1.418.534.545	(59.105.606)	1.359.428.939
Tăng trong năm		(236.422.428)	(236.422.428)
Giảm trong năm			-
Số cuối năm	1.418.534.545	(295.528.034)	1.123.006.511

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Tài sản cố định hữu hình là xe Toyota Camry 2.5Q có giá trị còn lại theo sổ sách 1.123.006.511 VND đã được thế chấp để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Bản Việt – Phòng giao dịch Hoàn Kiếm.

8. Phải trả người bán ngắn hạn

Là khoản phải trả Công ty TNHH Tư vấn TTVN về dịch vụ tư vấn thiết kế Dự án: khu du lịch sinh thái biển Casa Marina Island, khu du lịch nghỉ dưỡng biển quốc tế Bãi Xếp và TA Resort.

9. 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	50.738.197	3.220.542.476	(1.957.303.215)	1.313.977.458
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.650.942.211	7.886.088.856	(2.369.177.128)	7.167.853.939
Thuế thu nhập cá nhân	28.056.100	153.542.952	(88.386.717)	93.212.335
Thuế tài nguyên		4.000.000	(4.000.000)	
Các loại thuế khác		61.100.091	(61.100.091)	-
Cộng	1.729.736.508	11.325.274.375	(4.479.967.151)	8.575.043.732

Thuế giá trị gia tăng

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20% (năm trước thuế suất là 22%).

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong năm được dự tính như sau:

	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	39.557.938.747	7.470.286.507
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	54.058.223	33.996.361
- Các khoản điều chỉnh tăng	54.058.223	33.996.361
- Các khoản điều chỉnh giảm		
Thu nhập chịu thuế	39.611.996.970	7.504.282.868
Thu nhập được miễn thuế	272.727.273	
Lỗi các năm trước được chuyển		
Thu nhập tính thuế	39.339.269.697	7.504.282.868
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	22%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp theo thuế suất phổ thông	7.867.853.939	1.650.942.231
Điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của các năm trước	18.234.917	
Tổng thuế thu nhập doanh nghiệp còn phải nộp	7.886.088.856	1.650.942.231

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

10. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn

Là doanh thu cho thuê mặt bằng nhận trước đến ngày 30 tháng 4 năm 2017 của Công ty Cổ phần Xuất nhập Khẩu Đầu tư Kinh doanh Hoàng Hà.

11. Phải trả ngắn hạn khác

Là khoản kinh phí công đoàn phải nộp.

12. Vay và nợ thuế tài chính

12a. Vay ngắn hạn

Là vay dài hạn đến hạn trả Ngân hàng TMCP Bản Việt - Phòng giao dịch Hoàn Kiếm.

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

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

	<u>Năm nay</u>
Số đầu năm	316.560.000
Số tiền vay phát sinh	
Kết chuyển từ vay và nợ dài hạn	316.560.000
Số tiền vay đã trả	<u>(316.560.000)</u>
Số cuối năm	<u>316.560.000</u>

12b. Vay dài hạn

Khoản vay Ngân hàng TMCP Bản Việt – Phòng giao dịch Hoàn Kiếm để mua xe ô tô phục vụ nhu cầu đi lại của ban lãnh đạo Công ty với lãi suất 7,99%/năm, thời hạn vay 36 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Số tiền vay được hoàn trả vào ngày 26 hàng tháng theo lịch trả nợ, thanh toán lần đầu vào ngày 26 tháng 10 năm 2015. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc cầm cố xe ô tô hình thành từ khoản vay nhãn hiệu Toyota theo giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 139815; biển số đăng ký 30A-827.17 do Phòng cảnh sát giao thông Công an thành phố Hà Nội cấp ngày 23/9/2015 (xem thuyết minh số V.7).

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

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Từ 1 năm trở xuống	316.560.000	316.560.000
Trên 1 năm đến 5 năm	237.740.000	554.300.000
Trên 5 năm		
Cộng	<u>554.300.000</u>	<u>870.860.000</u>

Chi tiết phát sinh của khoản vay Ngân hàng TMCP Bản Việt – Phòng giao dịch Hoàn Kiếm như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	554.300.000	
Số tiền vay phát sinh		950.000.000
Số tiền vay đã trả		(79.140.000)
Kết chuyển sang vay và nợ ngắn hạn	<u>(316.560.000)</u>	<u>(316.560.000)</u>
Số cuối năm	<u>237.740.000</u>	<u>554.300.000</u>

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**13. Vốn chủ sở hữu****13a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	20.000.000.000	972.592.343	20.972.592.343
Phát hành cổ phiếu thu bằng tiền	130.000.000.000		130.000.000.000
Lợi nhuận trong năm trước		5.819.344.276	5.819.344.276
Số dư cuối năm trước	150.000.000.000	6.791.936.619	156.791.936.619
Số dư đầu năm nay	150.000.000.000	6.791.936.619	156.791.936.619
Lợi nhuận trong năm nay		31.671.849.891	31.671.849.891
Số dư cuối năm nay	150.000.000.000	38.463.786.510	188.463.786.510

13b. Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	15.000.000	15.000.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành công chúng	15.000.000	15.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	15.000.000	15.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi		
Số lượng cổ phiếu được mua lại		
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	15.000.000	15.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	15.000.000	15.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi		

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**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ****1a. Tổng doanh thu**

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng hóa	77.916.847.625	28.450.490.475
Doanh thu cung cấp dịch vụ	4.907.749.313	1.576.651
Doanh thu hoạt động xây dựng	25.449.199.667	
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	25.141.000.000	
Cộng	133.414.796.605	28.452.067.126

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

Ngoài các giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ với công ty liên kết được trình bày ở thuyết minh số V.2c, Công ty chỉ phát sinh giao dịch về hoạt động xây dựng cho Công ty Cổ phần Phát triển Nguyễn Hoàng với số tiền là 25.449.199.667 VND (năm trước không có giao dịch phát sinh).



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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

2. Giá vốn hàng bán

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Giá vốn của hàng hóa đã bán	71.915.157.793	23.027.066.050
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	3.574.747.728	
Giá vốn của hợp đồng xây dựng	19.088.224.732	
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	6.551.000.000	
Cộng	<u>101.129.130.253</u>	<u>23.027.066.050</u>

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi tiền gửi ngân hàng	23.814.579	7.257.281
Lãi tiền cho vay	1.750.910.696	138.396.319
Lãi hợp đồng hợp tác đầu tư	272.727.273	
Lãi thanh lý các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn khác	10.956.043.778	3.800.000.000
Cộng	<u>13.003.496.326</u>	<u>3.945.653.600</u>

4. Chi phí tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí lãi vay	62.999.242	108.711.746
Lỗ thanh lý các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn khác	16.580.052	
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	368.866.549	12.537.164
Cộng	<u>448.445.843</u>	<u>121.248.910</u>

5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí cho nhân viên	2.763.875.578	1.006.815.680
Chi phí vật liệu quản lý	67.000.342	762.000
Chi phí đồ dùng văn phòng	1.254.829.856	54.151.277
Chi phí khấu hao tài sản cố định	236.422.428	59.105.606
Thuế, phí và lệ phí	484.666.554	16.733.117
Chi phí dịch vụ mua ngoài	206.426.845	589.982.309
Các chi phí khác	203.459.168	51.569.270
Cộng	<u>5.216.680.771</u>	<u>1.779.119.259</u>

6. Chi phí khác

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi chậm nộp tiền bảo hiểm	722.766	
Phạt do vi phạm hợp đồng	12.076.454	
Thuế bị phạt, bị truy thu	53.335.457	
Cộng	<u>66.134.677</u>	



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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

7. Lãi trên cổ phiếu

7a. 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	31.671.849.891	5.819.344.276
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi		
Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	31.671.849.891	5.819.344.276
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	15.000.000	6.915.068
Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	2.111	842

Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm được tính như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành đầu năm	15.000.000	2.000.000
Ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông mua lại		
Ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông phát hành ngày 16 tháng 8 năm 2015		4.915.068
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	15.000.000	6.915.068

7b. Thông tin khác

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc năm tài chính đến ngày công bố Báo cáo tài chính này.

8. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	67.000.342	762.000
Chi phí nhân công	2.763.875.578	1.006.815.680
Chi phí khấu hao tài sản cố định	236.422.428	59.105.606
Chi phí dịch vụ mua ngoài	22.869.399.305	589.982.309
Chi phí khác	1.942.955.578	122.453.664
Cộng	27.879.653.231	1.779.119.259

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

Các bên liên quan với Công ty 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 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 CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ XÂY DỰNG TRƯỜNG THÀNH

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Công ty không phát sinh giao dịch về 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. Các giao dịch khác với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Các thành viên Hội đồng quản trị		
Ông Đặng Trung Kiên		
Tạm ứng		21.767.000.000
Hoàn ứng	17.240.592.109	5.789.038.000
Mua 2.750.000 cổ phần của Công ty Cổ phần		
Đầu tư Xây dựng 108 Trường Thành		39.200.000.000
Ông Hoàng Mạnh Huy		
Tạm ứng	86.929.520	1.378.664.530
Hoàn ứng	86.929.520	1.378.664.530

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.5a.

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.

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 1.409.161.175 VND (năm trước là 685.385.000 VND).

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

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

<u>Bên liên quan khác</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Trường Thành Việt Nam	Ông Đặng Trung Kiên là Chủ tịch
Công ty Cổ phần Phát triển Nguyễn Hoàng	Ông Nguyễn Tích Phương là Chủ tịch

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.2 cũng như các giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan khác không phải là công ty liên kết đã được trình bày ở thuyết minh số VI.1b, Công ty còn phát sinh các giao dịch khác với các bên liên quan khác như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Công ty Cổ phần Phát triển Nguyễn Hoàng		
Mua hàng hóa	12.311.152.006	25.171.036.165
Thanh toán tiền hàng bằng tiền	9.370.000.000	
Bù trừ công nợ mua vào và bán ra	9.117.332.206	
Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Trường Thành Việt Nam		
Cho vay	32.335.000.000	
Thu hồi tiền cho vay	26.265.000.000	
Nhận chuyển nhượng toàn bộ vốn góp đầu tư, chiếm 50% giá trị đầu tư vào Dự án Mô đá tại Núi Hòn Ngựa, xã Nhon Hòa, huyện An Nhon, tỉnh Bình Định		40.000.000.000

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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.4, V.5.

Các khoản công nợ phải thu các bên liên quan khác không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền.

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 Công ty do các hoạt động kinh doanh của Công ty được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ cung cấp với mỗi một bộ phận là một đơn vị kinh doanh cung cấp các sản phẩm khác nhau và phục vụ cho các thị trường khác nhau.

2a. Thông tin về lĩnh vực kinh doanh

Công ty có các lĩnh vực kinh doanh chính sau:

- Lĩnh vực thương mại
- Lĩnh vực dịch vụ
- Lĩnh vực xây dựng
- Các lĩnh vực khác

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 Công ty như sau:

	<u>Lĩnh vực thương mại</u>	<u>Lĩnh vực dịch vụ</u>	<u>Lĩnh vực xây dựng</u>	<u>Các lĩnh vực khác</u>	<u>Cộng</u>
Năm nay					
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	77.916.847.625	4.907.749.313	25.449.199.667	25.141.000.000	133.414.796.605
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận					
Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	77.916.847.625	4.907.749.313	25.449.199.667	25.141.000.000	133.414.796.605
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	6.001.689.832	1.333.001.585	6.360.974.935	18.590.000.000	32.285.666.352
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận					5.216.680.771
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh					27.068.985.581
Doanh thu hoạt động tài chính					13.003.496.326
Chi phí tài chính					448.445.843
Thu nhập khác					37.360
Chi phí khác					66.134.677
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành					7.886.088.856
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp					31.671.849.891
Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	1.660.594.050	104.595.855	542.383.205	535.814.734	2.843.387.844

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Lĩnh vực thương mại	Lĩnh vực dịch vụ	Lĩnh vực xây dựng	Các lĩnh vực khác	Cộng
Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn	983.463.130	61.945.403	321.218.714	317.328.631	1.683.955.877
Năm trước					
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	28.450.490.475	1.576.651			28.452.067.126
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận					
Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	28.450.490.475	1.576.651			28.452.067.126
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	5.423.424.425	1.576.651			5.425.001.076
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận					1.779.119.259
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh					3.645.881.817
Doanh thu hoạt động tài chính					3.945.653.600
Chi phí tài chính					121.248.910
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành					1.650.942.231
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp					5.819.344.276
Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	1.657.983.385				1.657.983.385
Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn	94.782.507				94.782.507
Tài sản và nợ phải trả của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty như sau:					
	Lĩnh vực thương mại	Lĩnh vực dịch vụ	Lĩnh vực xây dựng	Các lĩnh vực khác	Cộng
Số cuối năm					
Tài sản trực tiếp của bộ phận	4.801.952.500		3.876.787.428	427.165.244	9.105.905.172
Tài sản phân bổ cho bộ phận	1.625.606.615	102.392.101	530.955.610	524.525.532	2.783.479.858
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận					186.452.108.180
Tổng tài sản					198.341.493.210
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận		180.000.000		355.584.500	535.584.500
Nợ phải trả phân bổ cho bộ phận	440.241.600	27.729.502	143.791.705	142.050.332	753.813.140

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Lĩnh vực thương mại	Lĩnh vực dịch vụ	Lĩnh vực xây dựng	Các lĩnh vực khác	Cộng
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận					8.588.309.060
Tổng nợ phải trả					9.877.706.700
Số đầu năm					
Tài sản trực tiếp của bộ phận	41.666.978.866				41.666.978.866
Tài sản phân bổ cho bộ phận					
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận					117.726.713.956
Tổng tài sản					159.393.692.822
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	872.019.695				872.019.695
Nợ phải trả phân bổ cho bộ phận					
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận					1.729.736.508
Tổng nợ phải trả					2.601.756.203

2b. Thông tin về khu vực địa lý

Toàn bộ hoạt động của Công ty chỉ diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam.

3. Quản lý rủi ro tài chính

Hoạt động của Công ty phát sinh các rủi ro tài chính sau: rủi ro tín dụng, rủi ro thanh khoản và rủi ro thị trường. Ban Giám đốc chịu trách nhiệm trong việc thiết lập các chính sách và các kiểm soát nhằm giảm thiểu các rủi ro tài chính cũng như giám sát việc thực hiện các chính sách và các kiểm soát đã thiết lập.

3a. Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty.

Công ty có các rủi ro tín dụng phát sinh chủ yếu từ các khoản phải thu khách hàng, tiền gửi ngân hàng và cho vay.

Phải thu khách hàng

Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ giao dịch với các đơn vị có khả năng tài chính tốt, yêu cầu mở thư tín dụng hoặc có tài sản đảm bảo đối với các đơn vị giao dịch lần đầu hay chưa có thông tin về khả năng tài chính. Ngoài ra, nhân viên kế toán công nợ thường xuyên theo dõi nợ phải thu để đôn đốc thu hồi.

Khoản phải thu khách hàng của Công ty chỉ liên quan đến một khách hàng, tuy nhiên công nợ phải thu của khách hàng này thấp nên rủi ro tín dụng tập trung đối với khoản phải thu khách hàng là thấp.

Tiền gửi ngân hàng

Các khoản tiền gửi ngân hàng không có kỳ hạn của Công ty được gửi tại các ngân hàng được nhiều người biết đến ở Việt Nam do vậy rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Các khoản cho vay

Công ty cho các công ty liên kết. Các đơn vị này đều có uy tín và khả năng thanh toán tốt nên rủi ro tín dụng đối với các khoản cho vay là thấp.

Mức độ rủi ro tín dụng tối đa đối với các tài sản tài chính là giá trị ghi sổ của các tài sản tài chính (xem thuyết minh số VII.3 về giá trị ghi sổ của các tài sản tài chính).

Tất cả các tài sản tài chính của Công ty đều trong hạn và không bị giảm giá trị.

3b. Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện nghĩa vụ tài chính do thiếu tiền.

Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Công ty quản lý rủi ro thanh khoản thông qua các biện pháp: thường xuyên theo dõi các yêu cầu về thanh toán hiện tại và dự kiến trong tương lai để duy trì một lượng tiền cũng như các khoản vay ở mức phù hợp, giám sát các luồng tiền phát sinh thực tế với dự kiến nhằm giảm thiểu ảnh hưởng do biến động của luồng tiền.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính phi phái sinh (không bao gồm lãi phải trả) dựa trên thời hạn thanh toán theo hợp đồng và chưa được chiết khấu như sau:

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
Số cuối năm				
Vay và nợ	316.560.000	237.740.000		554.300.000
Phải trả người bán	355.584.500			355.584.500
Cộng	672.144.500	237.740.000		909.884.500
Số đầu năm				
Vay và nợ	316.560.000	554.300.000		870.860.000
Chi phí phải trả	1.159.695			1.159.695
Cộng	317.719.695	554.300.000		872.019.695

Ban Tổng Giám đốc cho rằng mức độ rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn. Công ty có đủ khả năng tiếp cận các nguồn vốn và các khoản vay đến hạn trong vòng 12 tháng có thể được gia hạn với các bên cho vay hiện tại.

3c. Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường.

Rủi ro thị trường liên quan đến hoạt động của Công ty gồm: rủi ro lãi suất, rủi ro về giá chứng khoán và rủi ro giá hàng hóa.

Các phân tích về độ nhạy, các đánh giá dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 và ngày 31 tháng 12 năm 2015 trên cơ sở giá trị nợ thuần. Mức thay đổi của tỷ giá, lãi suất, giá chứng khoán, giá hàng hóa liệu sử dụng để phân tích độ nhạy được dựa trên việc đánh giá khả năng có thể xảy ra trong vòng một năm tới với các điều kiện quan sát được của thị trường tại thời điểm hiện tại.

49
CHI
CỔ
CH NH
V T O A
A
T A I
G D.

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường.

Rủi ro lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến các khoản tiền gửi có kỳ hạn, các khoản cho vay và các khoản vay có lãi suất thả nổi.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình thị trường để đưa ra các quyết định hợp lý trong việc chọn thời điểm vay và kỳ hạn vay thích hợp nhằm có được các lãi suất có lợi nhất cũng như duy trì cơ cấu vay với lãi suất thả nổi và cố định phù hợp.

Các công cụ tài chính có lãi suất thả nổi của Công ty chỉ có khoản vay với lãi suất thả nổi tại ngày kết thúc năm tài chính là 554.300.000 VND (số đầu năm là 870.860.000 VND).

Ban Giám đốc đánh giá mức độ ảnh hưởng do biến động của lãi suất đến lợi nhuận sau thuế và vốn chủ sở hữu của Công ty là không đáng kể.

Rủi ro về giá hàng hóa

Công ty có rủi ro về sự biến động của giá hàng hóa. Công ty quản lý rủi ro về giá hàng hóa bằng cách theo dõi chặt chẽ các thông tin và tình hình có liên quan của thị trường nhằm quản lý thời điểm mua hàng, kế hoạch sản xuất và mức hàng tồn kho một cách hợp lý.

3d. Tài sản đảm bảo

Công ty không có tài sản tài chính thế chấp cho các đơn vị khác cũng như nhận tài sản thế chấp từ các đơn vị khác tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2016.

4. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính

Tài sản tài chính

	Giá trị ghi sổ				Giá trị hợp lý	
	Số cuối năm		Số đầu năm		Số cuối năm	Số đầu năm
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng		
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.059.558.293		3.118.273.395		1.059.558.293	3.118.273.395
Phải thu khách hàng	9.105.905.172				9.105.905.172	
Các khoản cho vay	15.541.500.000		6.091.984.000		15.541.500.000	6.091.984.000
Các khoản phải thu khác	71.098.293.012		67.166.210.875		71.098.293.012	67.166.210.875
Cộng	96.805.256.477		76.376.468.270		96.805.256.477	76.376.468.270

Nợ phải trả tài chính

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
	Vay và nợ	554.300.000	870.860.000	554.300.000
Phải trả người bán	355.584.500		355.584.500	
Chi phí phải trả		1.159.695		1.159.695
Cộng	909.884.500	872.019.695	909.884.500	872.019.695

Phương pháp xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị có thể được chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên có đầy đủ hiểu biết và mong muốn giao dịch.

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Công ty sử dụng phương pháp và giả định sau để ước tính giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính:

- Giá trị hợp lý của tiền và các khoản tương đương tiền, phải thu khách hàng, cho vay, các khoản phải thu khác, vay, phải trả người bán và các khoản phải trả khác ngắn hạn tương đương giá trị sổ sách (đã trừ dự phòng cho phần ước tính có khả năng không thu hồi được) của các khoản mục này do có kỳ hạn ngắn.

5. 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.

Lập, ngày 15 tháng 3 năm 2017



Bùi Văn Quang
Người lập biểu



Đào Xuân Đức
Kế toán trưởng



Hoàng Mạnh Huy
Tổng Giám đốc

