

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

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

---

Hà Nội, tháng 01 năm 2017

## MỤC LỤC

	Trang
1. Mục lục	1
2. Báo cáo của Ban Giám đốc	2 - 5
3. Bảng cân đối kế toán quý IV tại ngày 31 tháng 12 năm 2016	6 - 7
4. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh quý 4 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016	8-9
5. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ quý 4 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016	10
6. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính quý 4 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016	11-32

\*\*\*\*\*

## 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 QUÝ IV

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

### 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 giữa niên độ quý IV của 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, rơm, 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

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

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV

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

- 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
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng
- Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu. Chi tiết: Bán buôn phụ liệu may mặc và giày dép
- Bán lẻ máy vi tính, thiết bị ngoại vi, phần mềm và thiết bị viễn thông trong các cửa hàng chuyên doanh
- Bán lẻ đồ ngũ kim, sơn, kính và thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng trong các cửa hàng chuyên doanh
- Bán lẻ đồ điện gia dụng, giường, tủ, bàn, ghế và đồ nội thất tương tự, đèn và bộ đèn điện, đồ dùng gia đình khác chưa được phân vào đâu trong các cửa hàng chuyên doanh. Chi tiết: Bán lẻ đồ điện gia dụng, đèn và bộ đèn điện trong các cửa hàng chuyên doanh; Bán lẻ giường, tủ, bàn, ghế và đồ dùng nội thất tương tự trong các cửa hàng chuyên doanh
- Vận tải hàng hóa bằng đường bộ
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động (Không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát karaoke, vũ trường)
- Hoạt động cấp tín dụng khác. Chi tiết: Dịch vụ cầm đồ
- Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa được phân vào đâu. Chi tiết: Hoạt động tư vấn đầu tư (Không bao gồm tư vấn pháp luật, tài chính, thuế, chứng khoán)
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: Kinh doanh bất động sản
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất. Chi tiết: Kinh doanh dịch vụ bất động sản: Dịch vụ môi giới bất động sản (chỉ hoạt động tại sân giao dịch bất động sản của doanh nghiệp); Dịch vụ định giá bất động sản; Dịch vụ sân giao dịch bất động sản; Dịch vụ tư vấn bất động sản; Dịch vụ quảng cáo bất động sản; Dịch vụ quản lý bất động sản.
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan. Chi tiết:
  - + Thiết kế kiến trúc công trình; Thiết kế quy hoạch xây dựng
  - + Thiết kế nội - ngoại thất công trình; thiết kế cảnh quan;
  - + Thiết kế kết cấu công trình;
  - + Thiết kế điện - cơ điện công trình;
  - + Thiết kế cấp - thoát nước;
  - + Thiết kế thông gió - cấp thoát nhiệt;
  - + Thiết kế mạng thông tin - liên lạc trong công trình xây dựng;
  - + Thiết kế phòng cháy - chữa cháy;
  - + Giám sát công tác xây dựng và hoàn thiện;
  - + Giám sát công tác lắp đặt thiết bị công trình;
  - + Giám sát công tác lắp đặt thiết bị công nghệ;
  - + Lập, thẩm tra dự án đầu tư xây dựng công trình;
  - + Khảo sát địa hình;
  - + Khảo sát địa chất, địa chất thủy văn công trình;
  - + Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình;
  - + Giám sát xây dựng và hoàn thiện công trình dân dụng và công nghiệp, hạ tầng kỹ thuật;
  - + Xác định, thẩm tra dự toán xây dựng;
  - + Thiết kế công trình xây dựng dân dụng và công nghiệp;
  - + Kiểm định, giám định chất lượng công trình xây dựng.
  - + Thiết kế hạ tầng kỹ thuật đô thị
  - + Thiết kế phòng cháy - chữa cháy
- + Định giá xây dựng
- + Lập, thẩm tra hồ sơ thanh toán, quyết toán vốn đầu tư xây dựng (Nghị định 59/2015/NĐ-CP của Chính phủ về Quản lý dự án đầu tư xây dựng ngày 18/6/2015)
- Quảng cáo

Các Thuyết minh từ trang 11 đến trang số 32 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính

## 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 QUÝ IV

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

- Hoạt động thiết kế chuyên dụng. Chi tiết: Hoạt động trang trí nội thất
- Cho thuê xe có động cơ
- Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác. Chi tiết: Cho thuê máy móc, thiết bị xây dựng
- Đại lý du lịch
- 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 kỳ và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

#### Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm
Ông 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 Cương	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 kỳ 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 giữa niên độ quý IV của 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.

#### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Các Thuyết minh từ trang 11 đến trang số 32 là bộ phận hợp thành của Báo cáo 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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV

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

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

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính giữa niên độ;
- Lập Báo cáo tài chính giữa niên độ 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 giữa niên độ.

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 giữa niên độ.

#### Phê duyệt Báo cáo tài chính

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm. Báo cáo tài chính giữa niên độ 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 quý 4 của 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 giữa niên độ.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc,



Hoàng Mạnh Huy  
Tổng Giám đốc

Ngày 16 tháng 01 năm 2017

**CÔNG TY CỔ PHẦN BÁT 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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV**

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ***(Dạng đầy đủ)***Quý IV năm 2016**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

**MÃ SỐ B 01a-DN**

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2016	01/01/2016
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>60.060.345.658</b>	<b>48.588.029.108</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>1.059.558.293</b>	<b>3.118.273.395</b>
1. Tiền	111		1.059.558.293	118.273.395
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	3.000.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>58.939.940.352</b>	<b>45.390.977.725</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	20.247.405.172	-
2. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.4	1.100.000.000	6.091.984.000
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5a	37.592.535.180	39.298.993.725
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>60.847.013</b>	<b>78.777.988</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.6a	60.847.013	78.777.988
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>138.640.190.318</b>	<b>110.805.663.714</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>40.140.000.000</b>	<b>40.025.000.000</b>
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.5b	40.140.000.000	40.025.000.000
2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>1.123.006.511</b>	<b>1.359.428.939</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	1.123.006.511	1.359.428.939
- Nguyên giá	222		1.418.534.545	1.418.534.545
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(295.528.034)	(59.105.606)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>95.777.557.473</b>	<b>69.217.462.836</b>
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.2	77.200.000.000	69.230.000.000
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2	18.600.000.000	-
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254	V.2	(22.442.527)	(12.537.164)
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>1.599.626.334</b>	<b>203.771.939</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		1.599.626.334	203.771.939
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>198.700.535.976</b>	<b>159.393.692.822</b>

Các Thuyết minh từ trang 11 đến trang số 32 là bộ phận hợp thành của Báo cáo 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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV**

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

(Dạng đầy đủ)

**Quý IV năm 2016**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

**MẪU SỐ B 01a-DN**

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2016	01/01/2016
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>9.988.241.082</b>	<b>2.601.756.203</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>9.750.501.082</b>	<b>2.047.456.203</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.8	355.584.500	-
2. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.9	8.685.578.114	1.729.736.508
3. Phải trả người lao động	314		199.513.140	-
4. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		-	1.159.695
5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.10	180.000.000	-
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.11	13.265.328	-
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.12a	316.560.000	316.560.000
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>237.740.000</b>	<b>554.300.000</b>
1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.12b	237.740.000	554.300.000
<b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>188.712.294.894</b>	<b>156.791.936.619</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>188.712.294.894</b>	<b>156.791.936.619</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.13a	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
2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		38.712.294.894	6.791.936.619
trước	421a		6.791.936.619	972.592.343
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		31.920.358.275	5.819.344.276
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+ 400)</b>	<b>440</b>		<b>198.700.535.976</b>	<b>159.393.692.822</b>

Hà Nội, ngày 16 tháng 01 năm 2017

Người lập biểu

Bùi Văn Quang

Kế toán trưởng

Đào Xuân Đức



Hoàng Mạnh Huy



**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ XÂY DỰNG TRƯỜNG THÀNH**  
 Địa chỉ: Số 18/232, phố Trần Diễn, phường Định Công, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV**

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

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

(Dạng đầy đủ)  
 Quý IV năm 2016

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND			
			Quý IV năm 2016	Quý IV năm 2015	Lấy kể từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Năm nay	Năm trước	Năm trước	
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	33.782.406.649	2.444.281.970	133.414.796.605	28.452.067.126
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
<b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)</b>	<b>10</b>		<b>33.782.406.649</b>	<b>2.444.281.970</b>	<b>133.414.796.605</b>	<b>28.452.067.126</b>
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	21.416.666.326	1.561.447.500	101.427.741.364	23.027.066.050
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)</b>	<b>20</b>		<b>12.365.740.323</b>	<b>882.834.470</b>	<b>31.987.055.241</b>	<b>5.425.001.076</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	6.238.323.297	3.932.695.909	13.003.496.326	3.945.653.600
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	16.825.759	35.239.523	89.484.658	121.248.910
<i>Trong đó: chi phí lãi vay</i>	23		15.866.612	35.239.523	61.413.378	108.711.746
8. Chi phí bán hàng	25		-	-	-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	866.187.651	1.094.021.424	4.917.988.078	1.779.119.259
<b>10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}</b>	<b>30</b>		<b>17.721.050.210</b>	<b>3.686.269.432</b>	<b>39.983.078.831</b>	<b>7.470.286.507</b>
11. Thu nhập khác	31		14.730	-	37.358	-
12. Chi phí khác	32	VI.6	(4.125.430)	-	66.134.676	-

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

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

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

13. Lợi nhuận khác	40	4.140.160	-	(66.097.318)	-
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50	17.725.190.370	3.686.269.432	39.916.981.513	7.470.286.507
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	3.582.927.038	810.979.275	7.996.623.238	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 = 50 - 51 - 52)	60	14.142.263.332	2.875.290.157	31.920.358.275	5.819.344.276
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.7	192,00	2.128,02	842,00
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.7	192,00	2.128,02	842,00

Người lập biểu

Bùi Văn Quang

Kế toán trưởng

Đào Xuân Đức

Lập, ngày 16 tháng 01 năm 2017



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 QUÝ IV**

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

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ**

(Dạng đầy đủ Theo phương pháp gián tiếp)

Quý IV năm 2016

MẪU SỐ B 03a - DN

Đơn vị tính: VND

Chi tiêu	Mã số	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
		Năm 2016	Năm 2015
<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
<i>Lợi nhuận trước thuế</i>	01	39.916.981.513	7.470.286.507
<i>Điều chỉnh cho các khoản</i>			
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	236.422.428	59.105.606
- Các khoản dự phòng	03	9.905.363	12.537.164
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(12.926.626.740)	(3.938.396.319)
- Chi phí lãi vay	06	61.413.378	108.711.746
- Các khoản điều chỉnh khác	07	(115.000.000)	-
<i>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</i>	08	27.183.095.942	3.712.244.704
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(13.548.962.627)	(56.924.632.218)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	-	11.025.000
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11	2.075.598.769	76.975.141
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(1.377.923.420)	(282.549.927)
- Tiền lãi vay đã trả	14	(64.714.057)	(107.552.051)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(2.369.177.128)	(255.671.693)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>	20	11.897.917.479	(53.770.161.044)
<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	-	(1.418.534.545)
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	(6.091.984.000)
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(64.100.000.000)	(69.230.000.000)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	37.530.000.000	1.800.000.000
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	12.929.927.419	89.319.444
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	30	(13.640.072.581)	(74.851.199.101)
<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở	31	-	130.000.000.000
Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	-	20.150.000.000
Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(316.560.000)	(19.279.140.000)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	40	(316.560.000)	130.870.860.000
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	50	(2.058.715.102)	2.249.499.855
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	3.118.273.395	868.773.540
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	70	1.059.558.293	3.118.273.395

Hà Nội, ngày 16 tháng 01 năm 2017

Người lập biểu

Bùi Văn Quang

Kế toán trưởng

Đào Xuân Đức

Tổng Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN

BẤT ĐỘNG SẢN

VÀ XÂY DỰNG

TRƯỜNG THÀNH

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 QUÝ IV

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

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

#### 1. 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.

##### 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. Cấu trúc Công ty

*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	92 Lê Lợi, phường Chánh Lộ, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi.	Xây dựng	49%	49%	49%
Công ty Cổ phần chợ truyền thống Việt Nam	Số 14-16 Hàm Long, P.Phân Chu Trinh, Q.Hoàn Kiếm, Tp Hà Nội	Kinh doanh chợ	20%	20%	20%
Công ty Cổ phần TTP Phú Yên	Số 14-16 Hàm Long, P.Phân Chu Trinh, Q.Hoàn Kiếm, Tp Hà Nội	Năng lượng	20%	20%	20%
Công ty CP ĐT Trường Thành Phú Yên	Số 14-16 Hàm Long, P.Phân Chu Trinh, Q.Hoàn Kiếm, Tp Hà Nội	Du lịch nghỉ dưỡng	20%	20%	20%

*Các đơn vị khác*

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 ĐT Trường Thành Quy Nhơn	Tổ 3, khu vực 1, Phường Ghềnh Ráng, Thành phố Quy Nhơn, Bình Định	Du lịch nghỉ dưỡng	17,5%	17,5%	17,5%
Công ty Cổ phần AGRITEC	An Mỹ, Mỹ Hương, Lương Tài, Bắc Ninh - Lương Tài - Bắc Ninh	Nông nghiệp	18,7%	18,7%	18,7%

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

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

##### 7. Nhân viên

Các Thuyết minh từ trang 11 đến trang số 32 là bộ phận hợp thành của Báo cáo 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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV

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

#### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

*Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo*

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán Công ty có 16 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 12 nhân viên).

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

### 1. Năm tài chính

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

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

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

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

### 1. Chế độ kế toán áp dụng

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

### 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 giữa niên độ.

## 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

#### *Chứng khoán kinh doanh*

Khoản đầu tư được phân loại là chứng khoán kinh doanh khi nắm giữ vì mục đích mua bán để kiếm lời.

Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ kế toán theo giá gốc. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm Công ty có quyền sở hữu, cụ thể như sau:

- Đối với chứng khoán niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh (T+0).
- Đối với chứng khoán chưa niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm chính thức có quyền sở hữu theo quy định của pháp luật.

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

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV

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

#### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

*Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo*

Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi chứng khoán kinh doanh được mua được hạch toán giảm giá trị của chính chứng khoán kinh doanh đó. Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi chứng khoán kinh doanh 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.

Cổ phiếu hoán đổi được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày trao đổi. Giá trị hợp lý của cổ phiếu được xác định như sau:

- Đối với cổ phiếu của công ty niêm yết, giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá đóng cửa niêm yết trên thị trường chứng khoán tại ngày trao đổi. Trường hợp tại ngày trao đổi thị trường chứng khoán không giao dịch thì giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá đóng cửa phiên giao dịch trước liền kề với ngày trao đổi.
- Đối với cổ phiếu chưa niêm yết được giao dịch trên sàn UPCOM, giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá giao dịch đóng cửa trên sàn UPCOM tại ngày trao đổi. Trường hợp ngày trao đổi sàn UPCOM không giao dịch thì giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá đóng cửa phiên giao dịch trước liền kề với ngày trao đổi.
- Đối với cổ phiếu chưa niêm yết khác, giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá do các bên thỏa thuận theo hợp đồng hoặc giá trị sổ sách tại thời điểm trao đổi.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập cho từng loại chứng khoán được mua bán trên thị trường và có giá trị hợp lý thấp hơn giá gốc. Giá trị hợp lý của chứng khoán kinh doanh niêm yết trên thị trường chứng khoán hoặc được giao dịch trên sàn UPCOM là giá đóng cửa tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Trường hợp tại ngày kết thúc kỳ kế toán thị trường chứng khoán hay sàn UPCOM không giao dịch thì giá trị hợp lý của chứng khoán là giá đóng cửa phiên giao dịch trước liền kề với ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tăng, giảm số dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí tài chính.

Lãi hoặc lỗ từ việc chuyển nhượng chứng khoán kinh doanh được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính. Giá vốn được xác định theo phương pháp nhập trước xuất trước.

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

Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh

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

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV

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

#### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

*Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo*

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 kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí tài chính.

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

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

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

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

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

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

#### 4. Các khoản phải thu

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

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

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

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

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:
  - 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ trên 6 tháng đến dưới 1 năm.
  - 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm.
  - 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm.

## 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 QUÝ IV

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

#### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

*Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo*

- 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 kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí-quản lý doanh nghiệp.

#### 5. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty chủ yếu là 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. Tài sản cố định hữu hình

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

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

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của 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

#### 7. Hợp đồng hợp tác kinh doanh

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

Công ty ghi nhận trên Báo cáo tài chính giữa niên độ 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.

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

*Các Thuyết minh từ trang 11 đến trang số 32 là bộ phận hợp thành của Báo cáo 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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV

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

#### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

*Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo*

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 giữa niên độ căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

#### 9. **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.

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

##### *Doanh thu bán hàng hoá*

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

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

##### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

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

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

##### *Doanh thu bán bất động sản*

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

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV

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

#### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

*Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo*

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 bán 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.

#### 11. 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.

#### 12. 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.

#### 13. 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.

#### 14. 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.

#### 15. 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*

*Các Thuyết minh từ trang 11 đến trang số 32 là bộ phận hợp thành của Báo cáo 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

### **BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV**

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

---

#### **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

*Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo*

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**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

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

Dvt: VND

**1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	31/12/2016	31/12/2016
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
<b>Cộng</b>	<b>1.059.558.293</b>	<b>3.118.273.395</b>

**2. Các khoản đầu tư tài chính**

Các khoản đầu tư tài chính của Công ty bao gồm chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác. Thông tin về các khoản đầu tư tài chính của Công ty như sau:

**2a. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	31/12/2016			01/01/2016		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Đầu tư vào công ty liên kết	77.200.000.000	(22.442.527)	77.177.557.473	69.230.000.000	(12.537.164)	69.217.462.836
Đầu tư Xây dựng						
108 Trường Thành (1)	39.200.000.000	(22.442.527)	39.177.557.473	39.200.000.000	(10.486.814)	39.189.513.186
Đầu tư và Xây dựng Đồng Dương Thăng Long (2)	-	-	-	-	(2.050.350)	30.027.949.650
Công ty Cổ phần Chợ truyền thống Việt Nam (3)	20.000.000.000	-	20.000.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần TTP Phú Yên (4)	6.000.000.000	-	6.000.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Trường Thành Phú Yên (5)	12.000.000.000	-	12.000.000.000	-	-	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	18.600.000.000	-	18.600.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần AGRITEC (6)	1.100.000.000	-	1.100.000.000	-	-	-
Công ty cổ phần ĐT Trường Thành Quy Nhơn (7)	17.500.000.000	-	17.500.000.000	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>95.800.000.000</b>	<b>(22.442.527)</b>	<b>95.777.557.473</b>	<b>69.230.000.000</b>	<b>(12.537.164)</b>	<b>69.217.462.836</b>

(1) 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 Cổ phần Bất động sản và Xây dựng Trường Thành 2.450.000 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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV

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

#### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

*Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo*

phần Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng 108 Trường Thành, tương đương giá trị theo mệnh giá 24.500.000.000 VND, chiếm 49% vốn điều lệ. Giá chuyển nhượng 39.200.000.000 VND.

- (2) Theo hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 03/HĐCN ngày 26 tháng 7 năm 2015, Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Hạ tầng Thăng Long đã chuyển nhượng cho Công ty Cổ phần Bất động sản và Xây dựng Trường Thành 4.000.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Đông Dương Thăng Long, giá trị theo mệnh giá 40.000.000.000 VND, chiếm 20% vốn điều lệ. Giá trị chuyển nhượng 24.000.000.000 VND.

Theo hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 04/HĐCN ngày 26 tháng 7 năm 2015, Ông Nguyễn Diên đã chuyển nhượng cho Công ty Cổ phần Bất động sản và Xây dựng Trường Thành 1.000.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Đông Dương Thăng Long, giá trị theo mệnh giá 10.000.000.000 VND, chiếm 5% vốn điều lệ. Giá trị chuyển nhượng 6.000.000.000 VND; Chi phí thuê Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư NUCE Việt Nam tư vấn 30.000.000 VND.

Theo hợp đồng chuyển nhượng cổ phần 05/2016/HĐCN ngày 14 tháng 4 năm 2016, Công ty Cổ phần Bất động sản và Xây dựng Trường Thành đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Thảo 4.000.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Đông Dương Thăng Long, giá trị theo mệnh giá 40.000.000.000 VND, chiếm 20% vốn điều lệ. Giá trị chuyển nhượng 26.400.000.000 VND.

Theo hợp đồng chuyển nhượng cổ phần 17/2016/HĐCN ngày 01 tháng 12 năm 2016, Công ty Cổ phần Bất động sản và Xây dựng Trường Thành đã chuyển nhượng cho bà Phùng Thị Khánh Hằng 1.000.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Đông Dương Thăng Long, giá trị theo mệnh giá 10.000.000.000 VND, chiếm 5% vốn điều lệ. Giá trị chuyển nhượng 12.000.000.000 VND

- (3) Theo hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 11/2016/HĐ ngày 12/10/2016, ông Nguyễn Anh Tuấn đã chuyển nhượng cho Công ty CP Bất động sản và Xây dựng Trường Thành 2.000.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Chợ truyền thống Việt Nam, chiếm 3,125% vốn điều lệ. Giá trị chuyển nhượng 20.000.000.000 VND

- (4) Theo Quyết định của Hội Đồng Quản trị số 20/2016/NQ-HĐQT ngày 19 tháng 09 năm 2016 Công ty CP Bất động sản và Xây dựng Trường Thành đã hoàn thành việc góp 12.000.000.000 VND tương ứng 1.200.000 cổ phần chiếm 20% vốn điều lệ của của Công ty Cổ phần Trường Thành Phú Yên.

- (5) Theo Quyết định của Hội Đồng Quản trị số 20/2016/NQ-HĐQT ngày 19 tháng 09 năm 2016 Công ty CP Bất động sản và Xây dựng Trường Thành đã hoàn thành việc góp 6.000.000.000 VND tương ứng 600.000 cổ phần chiếm 20% vốn điều lệ của của Công ty Cổ phần Năng lượng Công Nghệ cao Trường Thành ( đến nay đã đổi tên thành Công ty Cổ phần TTP Phú Yên).

- (6) Theo Quyết định của Hội Đồng Quản trị số 21/2016/NQ-HĐQT ngày 07 tháng 11 năm 2016 Công ty CP Bất động sản và Xây dựng Trường Thành tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2016 đã thực hiện được việc góp 1.100.000.000 VND tương ứng 110.000 cổ phần chiếm 18,7% vốn điều lệ của của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hưng Gia Nguyễn (đến nay đã đổi tên thành Công ty Cổ phần AGRITEC)

- (7) Theo hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 06/2016/HĐCN ngày 27/07/2016, ông Nguyễn Thế Tài đã chuyển nhượng cho Công ty CP Bất động sản và Xây dựng Trường Thành 156.250 cổ phần của Công ty Cổ phần đầu tư Trường Thành Quy Nhơn, chiếm 3,125% vốn điều lệ. Giá trị chuyển nhượng 1.562.500.000 VND

Theo hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 07/2016/HĐCN ngày 27/07/2016, ông Nguyễn Hồ Nam đã chuyển nhượng cho Công ty Cổ phần Bất động sản và Xây dựng Trường Thành 156.250 cổ phần của Công ty Cổ phần đầu tư Trường Thành Quy Nhơn, chiếm 3,125% vốn điều lệ. Giá trị chuyển nhượng 1.562.500.000 VND.

Theo nghị quyết số 04/2016/ĐHĐCĐ của Công ty Cổ phần Đầu tư Trường Thành Quy Nhơn, ngày 17/08/2016 và 18/08/2016, Công ty Cổ phần Bất động sản và Xây dựng Trường Thành đã chuyển tiền



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

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV

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

#### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

góp vốn điều lệ tăng thêm, giá trị 21.875.000.000 VND nâng số vốn sở hữu lên 25% vốn điều lệ tại Công ty cổ phần đầu tư Trường Thành Quy Nhơn.

Theo hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 08/2016/HĐCN ngày 07/09/2016, Công ty Cổ phần Bất động sản và xây dựng Trường Thành đã chuyển nhượng cho ông Hoàng Văn Dũng 750.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Trường Thành Quy Nhơn, chiếm 7,5% vốn điều lệ. Giá trị chuyển nhượng 9.900.000.000 VND.

#### Tình hình hoạt động của công ty liên kết

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>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Số đầu năm	12.537.164	
Trích lập dự phòng bổ sung	9.905.363	12.537.164
Hoàn nhập dự phòng		
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>22.442.527</b>	<b>12.537.164</b>

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

	<u>31/12/2016</u>	<u>01/01/2016</u>
<b>Phải thu khách hàng là các bên liên quan</b>	<b>5.145.452.672</b>	
Công ty cổ phần ĐT Trường Thành Quy Nhơn- Phải thu tiền tổng thầu tư vấn.	1.268.665.244	
Công ty Cổ phần phát triển Nguyễn Hoàng- Phải thu tiền xây dựng dự án CASA MARINA	3.876.787.428	
<b>Phải thu khách hàng là tổ chức, cá nhân khác</b>	<b>15.101.952.500</b>	
Phùng Thị Khánh Hằng- Phải thu tiền chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Đông Dương Thăng Long.	10.000.000.000	-
Công ty TNHH TM DV VINH TRÀ	300.000.000	-
Công ty TNHH Hóa keo Thuận Phát - Phải thu tiền chuyển nhượng QSD đất tại Phường Ghềnh Ráng TP Quy Nhơn	4.801.952.500	-
<b>Cộng</b>	<b>20.247.405.172</b>	<b>-</b>

#### 4. Phải thu về cho 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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)***Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo*

	<u>31/12/2016</u>	<u>01/01/2016</u>
<i>Cho các bên liên quan vay</i>	<b>1.100.000.000</b>	<b>6.091.984.000</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Đông Dương Thăng Long	-	144.700.000
Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Trường Thành Việt Nam	-	5.430.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng 108 Trường Thành	-	517.284.000
Công ty cổ phần chợ truyền thống Việt Nam	200.000.000	-
<i>Cho các tổ chức, cá nhân khác vay</i>		
Đào Thị Hồng Hạnh	900.000.000	-
<b>b. Phải thu về cho vay dài hạn</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Cộng</b>	<b><u>1.100.000.000</u></b>	<b><u>6.091.984.000</u></b>

**5. Phải thu khác****5a. Phải thu ngắn hạn khác**

	<u>31/12/2016</u>	<u>01/01/2016</u>
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	<b>26.507.780.483</b>	<b>17.377.038.875</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Đông Dương Thăng Long- Phải thu tiền vay ngắn hạn	2.130.734.766	2.795.233
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng 108 Trường Thành - Phải thu theo hợp đồng hợp tác KD	11.886.390.271	8.726.087
Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Trường Thành Việt Nam - Phải thu tiền vay ngắn hạn	12.303.285.555	37.555.555
Công ty Cổ phần TTP Phú Yên- Phải thu tiền vay ngắn hạn	100.000.000	-
Tạm ứng của Ông Đặng Trung Kiên	87.369.891	17.327.962.000
<i>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</i>	<b>11.084.754.697</b>	<b>21.921.954.850</b>
Tạm ứng của Ông Dương Doãn Hạnh	3.241.790.697	921.804.850
Lãi vay phải thu Bà Đào Thị Hồng Hạnh	561.600.000	-
Công ty TNHH TM DV VỊNH TRÀ	7.275.000.000	-
Ông Lê Xuân Minh - Tiền chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đông Dương Thăng Long	-	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 Thăng Long	-	9.720.000.000
Phải thu khác	6.364.000	150.000
<b>Cộng</b>	<b><u>37.592.535.180</u></b>	<b><u>39.298.993.725</u></b>

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

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV

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

#### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

##### 5b. Phải thu dài hạn khác

	<u>31/12/2016</u>	<u>01/01/2016</u>
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	<b>40.140.000.000</b>	<b>40.025.000.000</b>
Công ty Cổ phần Phát triển Nguyễn Hoàng <sup>(i)</sup>	40.000.000.000	40.000.000.000
Ký cược, ký quỹ	140.000.000	25.000.000
<i>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</i>		-
<b>Cộng</b>	<b><u>40.140.000.000</u></b>	<b><u>40.025.000.000</u></b>

- <sup>(i)</sup> 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 Ngựa, 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 Việt Nam chuyển nhượng 50% giá trị Dự án Mỏ đá tại Núi Hòn Ngựa cho Công ty Cổ phần Bất động sản và Xây dựng Trường Thành với giá trị chuyển nhượng 40.000.000.000 VND.

#### 6. Chi phí trả trước

##### 6a. Chi phí trả trước ngắn hạn

	<u>31/12/2016</u>	<u>01/01/2016</u>
Chi phí bảo hiểm	9.995.621	14.384.794
Chi phí thuê nhà		54.048.000
Các chi phí trả trước ngắn hạn khác	11.738.344	10.345.194
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	39.113.048	-
<b>Cộng</b>	<b><u>60.847.013</u></b>	<b><u>78.777.988</u></b>

##### 6b. Chi phí trả trước dài hạn

	<u>31/12/2016</u>	<u>01/01/2016</u>
Chi phí công cụ dụng cụ	128.038.488	196.059.814
Chi phí thuê lại đất	1.263.888.888	-
Chi phí sửa chữa, cải tạo văn phòng	193.145.404	-
Các chi phí trả trước dài hạn khác	14.553.554	7.712.125
<b>Cộng</b>	<b><u>1.599.626.334</u></b>	<b><u>203.771.939</u></b>

#### 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:



**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  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV**  
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

*Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo*

Khoản mục	Phương tiện vận tải truyền dẫn	Cộng
<b>NGUYÊN GIÁ</b>		
Tại ngày 01/01/2016		
Tăng trong năm	1.418.534.545	1.418.534.545
Giảm trong năm	-	-
Tại ngày 31/12/2016	1.418.534.545	1.418.534.545
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LUYỆN KẾ</b>		
Tại ngày 01/01/2016		
Tăng trong năm	59.105.606	59.105.606
- Số khấu hao trong năm	236.422.428	236.422.428
Giảm trong năm	236.422.428	236.422.428
Tại ngày 31/12/2016	295.528.034	295.528.034
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>		
Tại ngày 01/01/2016	1.359.428.939	1.359.428.939
Tại ngày 31/12/2016	1.123.006.511	1.123.006.511

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**

	31/12/2016	01/01/2016
<i>Phải trả người bán là các bên liên quan</i>	355.584.500	-
Công ty TNHH tư vấn Trường Thành Việt Nam	355.584.500	-
<i>Phải trả người bán là cá nhân, tổ chức khác</i>	-	-
<b>Cộng</b>	355.584.500	-

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

	Đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Cuối năm
Thuế GTGT đầu ra phải nộp	50.738.197	3.220.542.476	(1.957.303.215)	1.313.977.458
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.650.942.211	7.996.623.238	(2.369.177.128)	7.278.388.321
Thuế thu nhập cá nhân	28.056.100	153.543.152	(88.386.917)	93.212.335
Thuế môn bài	-	4.000.000	(4.000.000)	-
Các loại thuế phải nộp khác	-	61.100.091	(61.100.091)	-
<b>Cộng</b>	1.729.736.508	11.435.808.957	(4.479.967.351)	8.685.578.114

**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% (cùng kỳ năm trước thuế suất là 22%).

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)***Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo*

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

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm 2016	Năm 2015
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>39.916.981.513</b>	<b>7.470.286.507</b>
Các khoản điều chỉnh tăng	66.134.676	33.996.361
Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Lỗi từ các năm trước chuyển sang	-	-
<b>Tổng thu nhập chịu thuế trong năm</b>	<b>39.983.116.189</b>	<b>7.504.282.868</b>
Thuế suất thuế TNDN	20%	22%
Thuế TNDN hiện hành trong năm	7.996.623.238	1.650.942.231
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	-	-
<b>Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>7.996.623.238</b>	<b>1.650.942.231</b>

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 giữa niên độ có thể sẽ thay đổi khi cơ quan thuế kiểm tra.

**Các loại thuế khác**

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

**10. Phải trả ngắn hạn khác**

	31/12/2016	01/01/2016
Kinh phí công đoàn	13.265.328	-
<b>Cộng</b>	<b>13.265.328</b>	<b>-</b>

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

	31/12/2016	01/01/2016
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>180.000.000</b>	<b>-</b>
Công ty cổ phần đầu tư Xuất nhập khẩu Đầu tư Kinh doanh Hoàng Hà	180.000.000	-
<b>b. Dài hạn</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Cộng</b>	<b>180.000.000</b>	<b>-</b>

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

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV

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

#### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

#### 12. Vay và nợ thuê tài chính

##### 12a. Vay và nợ thuê tài chính 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 và nợ thuê tài chính ngắn hạn.

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn trong kỳ như sau:

	Kỳ này	Kỳ trước
Số đầu năm	316.560.000	-
Số tiền vay tăng trong năm	-	-
Kết chuyển từ vay và nợ dài hạn	316.560.000	395.700.000
Số tiền vay đã trả	(316.560.000)	(79.140.000)
<b>Cộng</b>	<b>316.560.000</b>	<b>316.560.000</b>

##### 12b. Vay và nợ thuê tài chính 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 và nợ thuê tài chính dài hạn.

Kỳ hạn thanh toán các khoản vay và nợ thuê tài chính dài hạn như sau:

	31/12/2016	01/01/2016
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	-	-
<b>Cộng</b>	<b>554.300.000</b>	<b>870.860.000</b>

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

	Kỳ này	Kỳ trước
Số đầu năm	554.300.000	-
Số tiền vay tăng trong năm	-	950.000.000
Kết chuyển sang vay và nợ ngắn hạn	(316.560.000)	(395.700.000)
Số tiền vay đã trả	-	-
<b>Cộng</b>	<b>237.740.000</b>	<b>554.300.000</b>

#### 13. Vốn chủ sở hữu

##### 13a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)***Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo*

	Vốn góp của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân	Cộng
Số dư đầu năm trước	20.000.000.000	972.592.343	20.972.592.343
Tăng vốn trong năm trước	130.000.000.000	-	130.000.000.000
Lãi 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			
Tăng vốn trong năm nay	-	-	-
Lãi trong năm nay	-	31.920.358.275	31.920.358.275
Số dư cuối năm nay	150.000.000.000	38.712.294.894	188.712.294.894

**13b. Cổ phiếu**

	31/12/2016	01/01/2016
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	15.000.000	15.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra 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 GIỮA NIÊN ĐỘ****1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm 2016	Năm 2015
<b>a. Doanh thu tổ chức, cá nhân khác</b>	<b>78.327.756.716</b>	<b>28.452.067.126</b>
Doanh thu bán hàng hóa	77.916.847.625	28.450.490.475
Doanh thu cung cấp dịch vụ	410.909.091	1.576.651
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	11.222.818.182	-
<b>Cộng</b>	<b>89.550.574.898</b>	<b>28.452.067.126</b>

**2. Giá vốn hàng bán**

**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ XÂY DỰNG TRƯỜNG THÀNH**  
 Địa chỉ: Số 18/232, phố Trần Điền, phường Định Công, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV**  
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

*Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo*

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm 2016	Năm 2015
Giá vốn của hàng hóa đã bán	71.915.157.793	23.027.066.050
Giá vốn của hoạt động xây dựng	19.088.224.732	-
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	3.873.358.839	-
Giá vốn của hoạt động chuyển nhượng bất động sản	6.551.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>101.427.741.364</b>	<b>23.027.066.050</b>

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm 2016	Năm 2015
Lãi tiền gửi kỳ hạn và không kỳ hạn	23.814.579	7.257.281
Lãi tiền cho vay	1.750.910.697	138.396.319
Lãi hợp đồng hợp tác đầu tư	272.727.272	-
Lãi thanh lý các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn	10.956.043.778	3.800.000.000
<b>Cộng</b>	<b>13.003.496.326</b>	<b>3.945.653.600</b>

**4. Chi phí tài chính**

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm 2016	Năm 2015
Lãi tiền vay	61.413.378	108.711.746
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính	18.165.917	-
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	9.905.363	12.537.164
<b>Cộng</b>	<b>89.484.658</b>	<b>121.248.910</b>

**5. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm 2016	Năm 2015
Chi phí cho nhân viên	1.840.264.465	1.006.815.680
Chi phí vật liệu quản lý	67.000.342	762.000
Chi phí đồ dùng văn phòng	1.384.502.450	54.151.277
Chi phí khấu hao tài sản cố định	236.422.428	59.105.606
Thuế, phí và lệ phí	50.559.000	16.733.117
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.140.757.669	589.982.309
Các chi phí khác	198.481.724	51.569.270
<b>Cộng</b>	<b>4.917.988.078</b>	<b>1.779.119.259</b>

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

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV

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

#### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

#### 6. Chi phí khác

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm 2016	Năm 2015
Lãi chậm nộp tiền bảo hiểm	722.766	-
lãi vay chậm trả	221.606	-
Thuế bị phạt, bị truy thu	53.187.603	-
Khác	12.002.701	-
<b>Cộng</b>	<b>66.134.676</b>	<b>-</b>

#### 7. Lãi trên cổ phiếu

##### Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	31.920.358.275	5.819.344.276
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi		
Trích thưởng Hội đồng quản trị, Ban điều hành và Ban kiểm soát		
Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	31.920.358.275	5.819.344.276
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ	15.000.000	6.915.068
<b>Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>2.128,02</b>	<b>842</b>

## 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.

##### 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. 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.

##### 2a. 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 CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ XÂY DỰNG TRƯỜNG THÀNH

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV

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

#### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chi 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 có kỳ hạn và 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.

#### Các khoản cho vay

Công ty cho các công ty liên doanh, 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 VIII.9 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.

#### 2b. 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 phát 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
<b>Số cuối kỳ</b>				
Vay và nợ	316.560.000	554.300.000		870.860.000
Phải trả người bán	355.584.500			355.584.500
<b>Cộng</b>	<b>5.972.729.700</b>	<b>554.300.000</b>		<b>6.527.029.700</b>
<b>Số đầu năm</b>				
Vay và nợ	316.560.000	554.300.000		870.860.000
Chi phí phải trả	1.159.695			1.159.695
<b>Cộng</b>	<b>317.719.695</b>	<b>554.300.000</b>		<b>872.019.695</b>

Ban 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.

#### 2c. Rủi ro thị trường

Các Thuyết minh từ trang 11 đến trang số 32 là bộ phận hợp thành của Báo cáo 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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV

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

#### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

*Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo*

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.

#### *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 kỳ kế toán là 554.300.000 VND (số đầu năm là 870.860.000 VND).

Ban Tổng 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 chứng khoán*

Các chứng khoán do Công ty nắm giữ có thể bị ảnh hưởng bởi các rủi ro về giá trị tương lai của chứng khoán đầu tư. Công ty quản lý rủi ro về giá chứng khoán bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư và đa dạng hóa danh mục đầu tư.

Ban Giám đốc đánh giá mức độ ảnh hưởng do biến động của giá chứng khoán 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.

#### 2d. 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.

#### 3. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính

##### *Tài sản tài chính*





**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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)***Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo*

	Giá trị ghi sổ				Giá trị hợp lý	
	31/12/2016		01/12/2016		31/12/2016	01/01/2016
	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	20.247.405.172				20.247.405.172	
Các khoản cho vay	1.100.000.000		6.091.984.000		1.100.000.000	6.091.984.000
Các khoản phải thu khác	37.592.535.180		67.166.210.875		37.592.535.180	67.166.210.875
<b>Cộng</b>	<b>59.999.498.645</b>		<b>76.376.468.270</b>		<b>59.999.498.645</b>	<b>76.376.468.270</b>

**Nợ phải trả tài chính**

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	31/12/2016	01/01/2016	31/12/2016	01/01/2016
	Vay và nợ	554.300.000	870.860.000	554.300.000
Phải trả người bán	355.584.500		355.584.500	
<b>Cộng</b>	<b>909.884.500</b>	<b>872.019.695</b>	<b>909.884.500</b>	<b>870.860.000</b>

**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 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.
- Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn và các tài sản tài chính sẵn sàng để bán được niêm yết trên thị trường chứng khoán là giá giao dịch công bố tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

**4. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán**

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính giữa niên độ.

Hà Nội, ngày 10 tháng 01 năm 2017

Người lập biểu

Bùi Văn Quang

Kế toán trưởng

Đào Xuân Đức

Tổng Giám đốc

Hoàng Mạnh Huy

