

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN**  
**NĂNG LƯỢNG VÀ BẤT ĐỘNG**  
**SẢN TRƯỜNG THÀNH**

## MỤC LỤC

	Trang
1. Mục lục	1
2. Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2 - 4
3. Báo cáo kiểm toán độc lập	5 - 6
4. Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2020	7 - 10
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020	11
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020	12 - 13
7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020	14 - 45

\*\*\*\*\*



**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Năng lượng và Bất động sản Trường Thành (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 bao gồm Báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con (gọi chung là “Tập đoàn”).

**Khái quát về Công ty**

Công ty Cổ phần Năng lượng và Bất động sản Trường Thành (được đổi tên từ Công ty Cổ phần Bất động sản và Xây dựng Trường Thành) 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 20 lần. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 20 ngày 22 tháng 9 năm 2020 về việc thay đổi tên Công ty và địa chỉ trụ sở chính.

Trụ sở hoạt động

- Địa chỉ : Số 14-16, phố Hàm Long, phường Phan Chu Trinh, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội, Việt Nam.
- Điện thoại : 0243 63295856

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty trong năm là: Kinh doanh vật liệu xây dựng và cung cấp dịch vụ xây lắp.

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

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

**Hội đồng quản trị**

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bỏ nhiệm/tái bổ nhiệm/miễn nhiệm
Ông Đặng Trung Kiên	Chủ tịch	Tái bổ nhiệm ngày 18 tháng 5 năm 2020
Ông Hoàng Đình Lợi	Phó Chủ tịch	Tái bổ nhiệm ngày 18 tháng 5 năm 2020
Ông Hoàng Mạnh Huy	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 18 tháng 5 năm 2020
Ông Phan Ngọc Anh Cương	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 18 tháng 5 năm 2020
Ông Lê Đình Ngọc	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 18 tháng 5 năm 2020
Ông Akahane Seiji	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 18 tháng 5 năm 2020
Ông Yasuo Kano	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 18 tháng 5 năm 2020
Bà Đào Thị Thanh Hiền	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 18 tháng 5 năm 2020
Ông Nguyễn Hồng Thắng	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 18 tháng 5 năm 2020

**Ban kiểm soát**

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bỏ nhiệm/tái bổ nhiệm/miễn nhiệm
Ông Đào Xuân Đức	Trưởng ban	Bổ nhiệm ngày 18 tháng 5 năm 2020
Ông Nguyễn Hoàng Giang	Trưởng ban	Miễn nhiệm ngày 18 tháng 5 năm 2020
Bà Ninh Thị Thanh	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 18 tháng 5 năm 2020
Bà Nguyễn Thúy Quỳnh	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 18 tháng 5 năm 2020
Bà Nguyễn Phương Thảo	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 18 tháng 5 năm 2020

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

---

**Ban Tổng Giám đốc**

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm/miễn nhiệm
Ông Hoàng Mạnh Huy	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 28 tháng 7 năm 2020
Ông Hoàng Đình Lợi	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 28 tháng 7 năm 2020
Ông Đặng Trần Quyết	Phó Tổng Giám đốc	Tái bổ nhiệm ngày 01 tháng 7 năm 2020
Ông Nguyễn Hồng Thắng	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 10 tháng 02 năm 2020
Ông Đào Xuân Đức	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 10 tháng 02 năm 2020
Bà Đào Thị Thanh Hiền	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 10 tháng 02 năm 2020

**Đại diện theo pháp luật**

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Ông Đặng Trung Kiên – Chủ tịch Hội đồng quản trị (tái bổ nhiệm ngày 18 tháng 5 năm 2020).

Ông Đặng Trung Kiên đã ủy quyền cho Ông Hoàng Mạnh Huy – Tổng Giám đốc ký Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 theo Giấy ủy quyền số 02/GUQ-TEG ngày 28 tháng 7 năm 2020.

**Kiểm toán viên**

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Công ty.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

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

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

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

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

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

---

**Phê duyệt Báo cáo tài chính**

Ban Tổng Giám đốc Công ty phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm. Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc,  
**Tổng Giám đốc**



**Hoàng Mạnh Huy**  
Ngày 08 tháng 3 năm 2021

Head Office	: 02 Trương Sơn St., Tân Bình Dist., Hồ Chí Minh City, Vietnam Tel: +84 (028) 3547 2972 Fax: +84 (028) 3547 2970	kttv@a-c.com.vn
Branch in Hà Nội	: 40 Giang Võ St., Đống Đa Dist., Hà Nội City, Vietnam Tel: +84 (024) 3736 7879 Fax: +84 (024) 3736 7869	kttv.hn@a-c.com.vn
Branch in Nha Trang	: Lot SHH06A.01, Lê Hồng Phong II Urban Area, Phước Hải Ward, Nha Trang City, Vietnam Tel: +84 (0258) 246 5151 Fax: +84 (0258) 246 5806	kttv.nt@a-c.com.vn
Branch in Cần Thơ	: 15-13 Võ Nguyên Giáp St., Cái Răng Dist., Cần Thơ City, Vietnam Tel: +84 (0292) 376 4995 Fax: +84 (0292) 376 4996	kttv.ct@a-c.com.vn

Số: 2.0108/21/TC-AC

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Năng lượng và Bất động sản Trường Thành (sau đây gọi tắt là “Công ty”) và các công ty con (gọi chung là “Tập đoàn”), được lập ngày 08 tháng 3 năm 2021, từ trang 07 đến trang 45, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

### **Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### **Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

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

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

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

### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Năng lượng và Bất động sản Trường Thành và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C

Chi nhánh Hà Nội



Lê Văn Khoa - Phó Giám đốc

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



Trần Kim Anh - Kiểm toán viên

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

Hà Nội, ngày 08 tháng 3 năm 2021

**CÔNG TY CỔ PHẦN NĂNG LƯỢNG VÀ BẤT ĐỘNG SẢN TRƯỜNG THÀNH**

Địa chỉ: Số 14-16, phố Hàm Long, phường Phan Chu Trinh, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>210.911.594.311</b>	<b>229.320.598.380</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>7.647.146.626</b>	<b>6.588.759.634</b>
1. Tiền	111		7.647.146.626	5.088.759.634
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	1.500.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>128.438.246.762</b>	<b>176.039.359.288</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	27.785.955.825	38.411.343.803
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	8.753.329.669	52.709.341.951
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	20.476.397.260	20.280.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	71.595.114.008	64.761.923.534
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(172.550.000)	(123.250.000)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>72.556.020.072</b>	<b>44.652.257.459</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.7	72.556.020.072	44.652.257.459
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>2.270.180.851</b>	<b>2.040.221.999</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8a	802.524.851	1.283.528.609
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		1.467.656.000	756.693.390
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-



**CÔNG TY CỔ PHẦN NĂNG LƯỢNG VÀ BẤT ĐỘNG SẢN TRƯỜNG THÀNH**

Địa chỉ: Số 14-16, phố Hàm Long, phường Phan Chu Trinh, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

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

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>354.080.829.586</b>	<b>303.620.136.678</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>231.000.000</b>	<b>4.691.000.000</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.6b	231.000.000	4.691.000.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>24.940.168.615</b>	<b>23.769.995.744</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	24.342.753.173	23.769.995.744
<i>Nguyên giá</i>	222		40.469.528.303	34.177.259.211
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(16.126.775.130)	(10.407.263.467)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		597.415.442	-
<i>Nguyên giá</i>	225		597.415.442	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
<i>Nguyên giá</i>	228		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		-	-
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		-	-
<i>Nguyên giá</i>	231		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		-	-
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>4.525.474.845</b>	<b>2.167.746.288</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.10	4.525.474.845	2.167.746.288
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>288.698.019.227</b>	<b>231.900.763.429</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.2a	178.642.313.675	231.475.763.429
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2b	110.087.500.000	425.000.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(31.794.448)	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>35.686.166.899</b>	<b>41.090.631.217</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8b	170.355.328	533.634.153
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5. Lợi thế thương mại	269	V.11	35.515.811.571	40.556.997.064
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>564.992.423.897</b>	<b>532.940.735.058</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN NĂNG LƯỢNG VÀ BẤT ĐỘNG SẢN TRƯỜNG THÀNH**

Địa chỉ: Số 14-16, phố Hàm Long, phường Phan Chu Trinh, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

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

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>116.449.416.308</b>	<b>107.129.649.924</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>111.918.447.799</b>	<b>101.004.050.640</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	42.338.286.462	41.592.158.732
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	4.508.262.862	9.436.593.762
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	1.558.782.148	3.599.087.149
4. Phải trả người lao động	314		674.344.654	1.143.731.200
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	1.177.174.240	585.435.170
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.16	180.000.000	3.121.200.000
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17	29.517.041.323	29.489.381.658
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.18a	31.778.869.741	11.850.776.600
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		185.686.369	185.686.369
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>4.530.968.509</b>	<b>6.125.599.284</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337		-	-
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.18b	4.530.968.509	6.125.599.284
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

# CÔNG TY CỔ PHẦN NĂNG LƯỢNG VÀ BẤT ĐỘNG SẢN TRƯỜNG THÀNH

Địa chỉ: Số 14-16, phố Hàm Long, phường Phan Chu Trinh, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội, Việt Nam

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>448.543.007.589</b>	<b>425.811.085.134</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.19</b>	<b>448.543.007.589</b>	<b>425.811.085.134</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		323.836.420.000	323.836.420.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		323.836.420.000	323.836.420.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(231.100.000)	(231.100.000)
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		-	-
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		36.386.117.372	28.831.422.293
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		28.831.422.293	28.831.422.293
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		7.554.695.079	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		88.551.570.217	73.374.342.841
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>564.992.423.897</b>	<b>532.940.735.058</b>

Lập, ngày 08 tháng 3 năm 2021

Người lập biểu

Nguyễn Thị Hoa Vy

Kế toán trưởng

Nguyễn Hồng Thăng

Tổng Giám đốc



Hoàng Mạnh Huy

# CÔNG TY CỔ PHẦN NĂNG LƯỢNG VÀ BẤT ĐỘNG SẢN TRƯỜNG THÀNH

Địa chỉ: Số 14-16, phố Hàm Long, phường Phan Chu Trinh, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội, Việt Nam

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	214.714.676.920	157.924.885.874
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		214.714.676.920	157.924.885.874
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	203.457.050.058	135.086.885.968
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		11.257.626.862	22.837.999.906
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	16.549.634.464	5.017.820.178
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	2.931.273.703	2.221.336.102
Trong đó: chi phí lãi vay	23		2.899.479.255	2.221.336.102
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		(110.936.051)	(3.217.449.607)
9. Chi phí bán hàng	25	VI.5	594.843.658	990.984.185
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	13.342.479.695	12.691.841.973
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		10.827.728.219	8.734.208.217
12. Thu nhập khác	31	VI.7	11.352.488	24.821.737
13. Chi phí khác	32	VI.8	1.087.723.908	356.812.316
14. Lợi nhuận khác	40		(1.076.371.420)	(331.990.579)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		9.751.356.799	8.402.217.638
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.14	1.465.108.158	3.056.970.677
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		8.286.248.641	5.345.246.961
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61	V.19	7.554.695.079	3.489.184.188
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62	V.19	731.553.562	1.856.062.773
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.9	233	122
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.9	233	122

Lập, ngày 08 tháng 3 năm 2021

Người lập biểu

Nguyễn Thị Hoa Vy

Kế toán trưởng

Nguyễn Hồng Thắng

Tổng Giám đốc



Hoàng Mạnh Huy

**CÔNG TY CỔ PHẦN NĂNG LƯỢNG VÀ BẤT ĐỘNG SẢN TRƯỜNG THÀNH**

Địa chỉ: Số 14-16, phố Hàm Long, phường Phan Chu Trinh, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

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

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã Thuyết số	Thuyết minh	Năm nay	
			Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		9.751.356.799	8.402.217.638
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		10.826.560.791	9.571.818.196
- Các khoản dự phòng	03		156.094.448	123.250.000
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	VI.3	(9.148.624.095)	(4.989.902.905)
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	2.899.479.255	2.221.336.102
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		14.484.867.198	15.328.719.031
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		53.211.539.924	35.369.309.958
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(27.903.762.613)	(7.862.308.155)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		6.663.379.284	44.166.954.204
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		844.282.583	(921.465.438)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(1.989.905.380)	(2.420.106.544)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.14	(3.080.779.166)	(11.340.152.860)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		-	(44.828.454)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>42.229.621.830</b>	<b>72.276.121.742</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(6.417.028.770)	(8.084.494.319)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		190.909.091	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(1.626.397.260)	(22.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		1.430.000.000	2.000.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(251.598.343.866)	(184.230.570.017)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		199.100.966.537	48.250.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		373.031.869	789.836.595
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(58.546.862.399)</b>	<b>(163.275.227.741)</b>

# CÔNG TY CỔ PHẦN NĂNG LƯỢNG VÀ BẤT ĐỘNG SẢN TRƯỜNG THÀNH

Địa chỉ: Số 14-16, phố Hàm Long, phường Phan Chu Trinh, quận. Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội, Việt Nam

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

CHỈ TIÊU	Mã Thuyết		Năm nay	Năm trước
	số	minh		
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	99.768.900.000
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	V.18	28.288.675.000	8.050.000.000
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.18	(10.699.714.103)	(23.528.624.116)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	V.18	(213.333.336)	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	<i>40</i>		<i>17.375.627.561</i>	<i>84.290.275.884</i>
<i>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</i>	<i>50</i>		<i>1.058.386.992</i>	<i>(6.708.830.115)</i>
<i>Tiền và tương đương tiền đầu năm</i>	<i>60</i>	<i>V.1</i>	<i>6.588.759.634</i>	<i>13.297.589.749</i>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
<i>Tiền và tương đương tiền cuối năm</i>	<i>70</i>	<i>V.1</i>	<i>7.647.146.626</i>	<i>6.588.759.634</i>

Người lập biểu

Nguyễn Thị Hoa Vy

Kế toán trưởng

Nguyễn Hồng Thắng

Lập, ngày 08 tháng 3 năm 2021

Tổng Giám đốc



Hoàng Mạnh Huy

# CÔNG TY CỔ PHẦN NĂNG LƯỢNG VÀ BẤT ĐỘNG SẢN TRƯỜNG THÀNH

Địa chỉ: Số 14-16, phố Hàm Long, phường Phan Chu Trinh, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội, Việt Nam

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

### BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

#### I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

##### 1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Năng lượng và Bất động sản Trường Thành (sau đây gọi tắt là “Công ty” hay “Công ty mẹ”) là công ty cổ phần.

##### 2. Lĩnh vực kinh doanh

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

##### 3. Ngành nghề kinh doanh

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

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

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

##### 5. Cấu trúc Tập đoàn

Tập đoàn bao gồm Công ty mẹ và 05 công ty con chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Tất cả công ty con đều được hợp nhất trong Báo cáo tài chính hợp nhất này.

##### 5a. Thông tin về tái cấu trúc Tập đoàn

###### Mua công ty con

Trong năm, Tập đoàn đã mua 7.012.500 cổ phần, tương đương 82,05% vốn điều lệ Công ty Cổ phần Du lịch Trường Thành Island từ Công ty Cổ phần Đầu tư Trường Thành Quy Nhơn (bên liên quan), giá mua 70.125.000.000 VND (10.000 VND/cổ phần). Tại ngày kết thúc năm tài chính, Tập đoàn sở hữu 7.055.000 cổ phần, tương đương 83% vốn điều lệ TTI (số đầu năm: 42.500 cổ phần, tương đương 0,5% vốn điều lệ). Mục đích của việc mua cổ phần của Công ty Cổ phần Du lịch Trường Thành Island là mở rộng hoạt động của Tập đoàn trong lĩnh vực kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày.

##### 5b. Công ty con được hợp nhất

###### Công ty con trực tiếp

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng 108 Trường Thành	Số nhà 92 Lê Lợi, phường Chánh Lộ, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi	Xây dựng và kinh doanh bất động sản	89%	89%
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Việt Mỹ	Thôn Tô Hòa, xã Lý Thường Kiệt, huyện Yên Mỹ, tỉnh Hưng Yên	Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ bê tông, xi măng và thạch cao	50,04%	51%
Công ty Cổ phần Điện mặt trời Trường Thành	Số 14-16 phố Hàm Long, Phường Phan Chu Trinh, Quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội	Sản xuất điện	51%	51%
Công ty Cổ phần Du lịch Trường Thành Island	Số nhà 159 Tây Sơn, Phường Quang Trung, Thành phố Quy Nhơn, Bình Định	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	83%	83%

## CÔNG TY CỔ PHẦN NĂNG LƯỢNG VÀ BẤT ĐỘNG SẢN TRƯỜNG THÀNH

Địa chỉ: Số 14-16, phố Hàm Long, phường Phan Chu Trinh, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội, Việt Nam

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

#### Công ty con gián tiếp

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Việt Mỹ Trung Hưng	Thôn Đạo Khê, xã Trung Hưng, huyện Yên Mỹ, tỉnh Hưng Yên	Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động	42,45%	60%

Tập đoàn nắm giữ 60% quyền biểu quyết gián tiếp tại Công ty Cổ phần Việt Mỹ Trung Hưng thông qua Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Việt Mỹ.

#### Tình hình hoạt động của các công ty con

- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng 108 Trường Thành: Trong năm, Công ty con này chỉ có doanh thu từ bán 01 quyền sử dụng đất. Lợi nhuận của Công ty con chủ yếu từ hoạt động cho vay bên liên quan.
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Việt Mỹ: Hoạt động kinh doanh bình thường, không có thay đổi lớn so với năm trước.
- Công ty Cổ phần Điện mặt trời Trường Thành: Công ty con chưa thực hiện hoạt động đầu tư xây dựng cơ bản dự án điện mặt trời. Doanh thu trong năm là từ hoạt động xây lắp thực hiện cho bên liên quan.
- Công ty Cổ phần Du lịch Trường Thành Island: Công ty chưa phát sinh doanh thu. Hoạt động chính trong năm là tạm ứng và đầu tư tài chính dài hạn.

#### 5c. Danh sách các Công ty liên kết được phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ phần sở hữu		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
			Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Trường Thành Đại Phát (Công ty liên kết từ ngày 16/9/2020)	Số 159 đường Tây Sơn, Phường Quang Trung, Thành phố Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định, Việt Nam	Kinh doanh thương mại	50%	0%	50%	0%
Công ty Cổ phần Năng lượng Trường Thành (Công ty liên kết từ ngày 23/12/2020)	Số 14-16 phố Hàm Long, phường Phan Chu Trinh, quận Hoàn Kiếm, TP Hà Nội, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ tư vấn dự án	24,17%	0%	26,32%	0%

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

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

#### 7. Nhân viên

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



# **CÔNG TY CỔ PHẦN NĂNG LƯỢNG VÀ BẤT ĐỘNG SẢN TRƯỜNG THÀNH**

Địa chỉ: Số 14-16, phố Hàm Long, phường Phan Chu Trinh, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội, Việt Nam

## **BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

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

---

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

- Năm tài chính**  
Năm tài chính của Tập đoàn bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.
- 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**

- Chế độ kế toán áp dụng**  
Tập đoàn áp dụng các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn Chế độ Kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất và các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.
- Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán**  
Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

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

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

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

## CÔNG TY CỔ PHẦN NĂNG LƯỢNG VÀ BẤT ĐỘNG SẢN TRƯỜNG THÀNH

Địa chỉ: Số 14-16, phố Hàm Long, phường Phan Chu Trinh, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội, Việt Nam

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

---

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

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát thể hiện phần lãi hoặc lỗ trong kết quả kinh doanh và tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Tập đoàn và được trình bày ở khoản mục riêng trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất (thuộc phần vốn chủ sở hữu). Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong biến động của vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

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

### 3. Tiền

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

### 4. Các khoản đầu tư tài chính

#### *Các khoản cho vay*

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

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

##### *Công ty liên kết*

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

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

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

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

## CÔNG TY CỔ PHẦN NĂNG LƯỢNG VÀ BẤT ĐỘNG SẢN TRƯỜNG THÀNH

Địa chỉ: Số 14-16, phố Hàm Long, phường Phan Chu Trinh, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội, Việt Nam

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

---

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

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

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

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

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

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

#### 5. Các khoản phải thu

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

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

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

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi sau khi đã bù trừ với khoản nợ phải trả (nếu có). Mức trích lập căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:

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

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

## CÔNG TY CỔ PHẦN NĂNG LƯỢNG VÀ BẤT ĐỘNG SẢN TRƯỜNG THÀNH

Địa chỉ: Số 14-16, phố Hàm Long, phường Phan Chu Trinh, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội, Việt Nam

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

---

#### 6. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều năm tài chính. Chi phí trả trước của Tập đoàn chủ yếu là công cụ, dụng cụ, chi phí bảo hiểm và chi phí cải tạo văn phòng. Các chi phí trả trước này được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

##### *Công cụ, dụng cụ*

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

##### *Chi phí bảo hiểm*

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

##### *Chi phí cải tạo văn phòng*

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

#### 7. Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	5 – 6
Máy móc và thiết bị	3 – 10
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	6

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

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

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

Phần chênh lệch cao hơn của giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của Công ty trong giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận

# CÔNG TY CỔ PHẦN NĂNG LƯỢNG VÀ BẤT ĐỘNG SẢN TRƯỜNG THÀNH

Địa chỉ: Số 14-16, phố Hàm Long, phường Phan Chu Trinh, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội, Việt Nam

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

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

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

### 9. Hợp đồng hợp tác kinh doanh

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

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

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

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

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

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

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

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

### 11. Vốn chủ sở hữu

#### *Vốn góp của chủ sở hữu*

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

#### *Thặng dư vốn cổ phần*

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

## CÔNG TY CỔ PHẦN NĂNG LƯỢNG VÀ BẤT ĐỘNG SẢN TRƯỜNG THÀNH

Địa chỉ: Số 14-16, phố Hàm Long, phường Phan Chu Trinh, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội, Việt Nam

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

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

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

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

##### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

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

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

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

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

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

##### *Tiền lãi*

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

#### 13. Hợp đồng xây dựng

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

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

- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch: doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Tập đoàn đã tự xác định vào ngày kết thúc năm tài chính.
- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện: doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

## CÔNG TY CỔ PHẦN NĂNG LƯỢNG VÀ BẤT ĐỘNG SẢN TRƯỜNG THÀNH

Địa chỉ: Số 14-16, phố Hàm Long, phường Phan Chu Trinh, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội, Việt Nam

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

---

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

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

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

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

#### 14. 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.

#### 15. 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.

#### 16. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

#### 17. 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.

#### 18. Báo cáo theo bộ phận

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

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

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

## CÔNG TY CỔ PHẦN NĂNG LƯỢNG VÀ BẤT ĐỘNG SẢN TRƯỜNG THÀNH

Địa chỉ: Số 14-16, phố Hàm Long, phường Phan Chu Trinh, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội, Việt Nam

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

##### 1. Tiền

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền mặt	98.628.255	670.095.383
Tiền gửi ngân hàng (*)	7.548.518.371	4.418.664.251
Các khoản tương đương tiền	-	1.500.000.000
<b>Cộng</b>	<b><u>7.647.146.626</u></b>	<b><u>6.588.759.634</u></b>

(\*) Trong đó, khoản tiền gửi không kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, số tiền 6.316.166.697 VND đã được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty mẹ tại cùng Ngân hàng (Xem thuyết minh V.18a).



## CÔNG TY CỔ PHẦN NĂNG LƯỢNG VÀ BẤT ĐỘNG SẢN TRƯỜNG THÀNH

Địa chỉ: Số 14-16, phố Hàm Long, phường Phan Chu Trinh, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội, Việt Nam  
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

### 2. Các khoản đầu tư tài chính

#### 2a. Đầu tư vào công ty liên kết

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Lợi nhuận phát sinh sau ngày đầu tư	Giá gốc	Lợi nhuận phát sinh sau ngày đầu tư
Công ty Cổ phần Đầu tư Trường Thành Quy Nhơn	-	-	70.200.000.000	(86.078.349)
Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại và Đầu tư Nam Minh	-	-	50.000.000.000	(2.853.650.346)
Công ty Cổ phần Công nghiệp Trường Thành Hưng Yên	-	-	18.000.000.000	(23.620.567)
Công ty Cổ phần Năng lượng Quảng Phú	-	-	116.250.000.000	(10.887.309)
Công ty Cổ phần Trường Thành Đại Phát	10.000.000.000	(20.191.325)	-	-
Công ty Cổ phần Năng lượng Trường Thành	168.662.505.000	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>178.662.505.000</b>	<b>(20.191.325)</b>	<b>234.450.000.000</b>	<b>(2.974.236.571)</b>
				<b>70.113.921.651</b>
				<b>27.146.349.654</b>
				<b>17.976.379.433</b>
				<b>116.239.112.691</b>
				<b>9.979.808.675</b>
				<b>168.662.505.000</b>
				<b>178.642.313.675</b>

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

	Giá trị phần sở hữu đầu năm	Góp vốn trong năm	Phân lãi hoặc lỗ trong năm	Giảm do chuyển nhượng	Phân loại lại <sup>(ii)</sup>	Giá trị phần sở hữu cuối năm
Công ty Cổ phần Đầu tư Trường Thành Quy Nhơn	70.113.921.651	-	(56.443.302)	(70.057.478.349)	-	-
Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại và Đầu tư Nam Minh <sup>(i)</sup>	27.146.349.654	-	(23.117.805)	(27.123.231.849)	-	-
Công ty Cổ phần Công nghiệp Trường Thành Hưng Yên	17.976.379.433	-	(1.156.251)	(17.975.223.182)	-	-
Công ty Cổ phần Năng lượng Quảng Phú	116.239.112.691	-	(1.757.156)	(76.149.855.535)	(40.087.500.000)	-
Công ty Cổ phần Trường Thành Đại Phát	-	10.000.000.000	(20.191.325)	-	-	9.979.808.675
Công ty Cổ phần Năng lượng Trường Thành	-	168.662.505.000	-	-	-	168.662.505.000
<b>Cộng</b>	<b>231.475.763.429</b>	<b>178.662.505.000</b>	<b>(102.665.839)</b>	<b>(191.305.788.915)</b>	<b>(40.087.500.000)</b>	<b>178.642.313.675</b>

<sup>(i)</sup> Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại và Đầu tư Nam Minh được thanh lý một phần vào tháng 6/2020, chuyển từ Công ty liên kết thành đầu tư góp vốn đơn vị khác và phần còn lại được thanh lý vào tháng 12/2020.

<sup>(ii)</sup> Công ty Cổ phần Năng lượng Quảng Phú được thanh lý một phần và phân loại lại từ Công ty liên kết thành đầu tư góp vốn đơn vị khác.

## CÔNG TY CỔ PHẦN NĂNG LƯỢNG VÀ BẤT ĐỘNG SẢN TRƯỜNG THÀNH

Địa chỉ: Số 14-16, phố Hàm Long, phường Phan Chu Trinh, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội, Việt Nam

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

#### *Thanh lý các công ty liên kết trong năm*

- **Công ty Cổ phần Đầu tư Trường Thành Quy Nhơn (“TTQN”)**: Công ty mẹ đã chuyển nhượng toàn bộ 5.000.000 cổ phần TTQN cho Bà Nguyễn Thị Lộc Phú với giá chuyển nhượng 70.125.000.000 VND. Tại ngày kết thúc năm tài chính, Tập đoàn không còn nắm giữ cổ phần TTQN.
- **Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại và Đầu tư Nam Minh (“Nam Minh”)**: Công ty mẹ đã chuyển nhượng toàn bộ 3.000.000 cổ phần Nam Minh, trong đó, ngày 30/6/2020 chuyển nhượng 1.600.000 cổ phần cho Ông Phạm Văn Uông với giá 16.000.000.000 VND (10.000 VND/cổ phần) và ngày 20/11/2020 chuyển nhượng 1.400.000 cổ phần cho Ông Trần Kim Tuyến với giá 18.060.000.000 VND (12.900 VND/cổ phần) (xem thêm Thuyết minh V.6a). Tại ngày kết thúc năm tài chính, Tập đoàn không còn nắm giữ cổ phần Nam Minh.
- **Công ty Cổ phần Công nghiệp Trường Thành Hưng Yên (“TTHY”)**: Công ty mẹ đã chuyển nhượng toàn bộ 1.800.000 cổ phần TTHY cho Ông Phạm Văn Uông với giá chuyển nhượng 18.000.000.000 VND. Tại ngày kết thúc năm tài chính, Tập đoàn không còn nắm giữ cổ phần TTHY.
- **Công ty Cổ phần Năng lượng Quảng Phú (“Quảng Phú”)**: Trong năm, Công ty mẹ đã chuyển nhượng 4.860.000 cổ phần Quảng Phú cho Ông Nguyễn Mạnh Hà với giá chuyển nhượng 48.600.000.000 VND; Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng 108 Trường Thành (công ty con) đã chuyển nhượng 2.756.250 cổ phần Quảng Phú cho Ông Trần Trọng Lý với giá chuyển nhượng 27.562.500.000 VND. Tại ngày kết thúc năm tài chính, Tập đoàn còn nắm giữ 4.008.750 cổ phiếu, tương đương 16,04% vốn điều lệ Công ty Cổ phần Năng lượng Quảng Phú (số đầu năm là 6.765.000 cổ phiếu, tương đương 27,06% vốn điều lệ). Khoản đầu tư này chuyển từ công ty liên kết thành đầu tư góp vốn vào đơn vị khác.

#### *Đầu tư vào các công ty liên kết mới trong năm*

- **Công ty Cổ phần Trường Thành Đại Phát**: Thực hiện Nghị quyết số 32/2019/NQ-HĐQT ngày 26 tháng 11 năm 2019 của Hội đồng quản trị, trong năm, Công ty mẹ đã đầu tư vào Công ty Cổ phần Trường Thành Đại Phát 10.000.000.000 VND, tương đương 50% vốn điều lệ. Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty mẹ đã đầu tư đủ theo cam kết.
- **Công ty Cổ phần Năng lượng Trường Thành (“TTP”)**: Trong năm, Tập đoàn đã mua 11.844.167 cổ phần TTP, tương đương 26,32% vốn điều lệ TTP, trong đó:
  - i. Công ty mẹ mua 5.506.667 cổ phần, tương đương 12,24% vốn điều lệ TTP từ Công ty Cổ phần Tập đoàn Trường Thành Việt Nam (bên liên quan), với giá mua 82.600.005.000 VND (15.000 VND/cổ phần);
  - ii. Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng 108 Trường Thành (công ty con) mua 1.837.500 cổ phần, tương đương 4,08% vốn điều lệ TTP từ Công ty Cổ phần Tập đoàn Trường Thành Việt Nam (bên liên quan), với giá mua 27.562.500.000 VND (15.000 VND/cổ phần).
  - iii. Công ty Cổ phần Du lịch Trường Thành Island (công ty con) mua 4.500.000 cổ phần, tương đương 10% vốn điều lệ TTP từ Ông Trần Kim Tuyến, với giá mua 58.500.000.000 VND (13.000 VND/cổ phần).

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

- Công ty Cổ phần Trường Thành Đại Phát: Công ty không phát sinh doanh thu trong năm. Hoạt động chính trong năm là mua hàng tồn kho, tài sản cố định và tạm ứng.
- Công ty Cổ phần Năng lượng Trường Thành: Công ty không phát sinh doanh thu trong năm. Hoạt động chính trong năm là mua/bán các khoản đầu tư tài chính.

#### *Giao dịch với các công ty liên kết*

Trong năm, Tập đoàn không phát sinh giao dịch với các công ty liên kết.

## CÔNG TY CỔ PHẦN NĂNG LƯỢNG VÀ BẤT ĐỘNG SẢN TRƯỜNG THÀNH

Địa chỉ: Số 14-16, phố Hàm Long, phường Phan Chu Trinh, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội, Việt Nam

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công ty Cổ phần Du lịch Trường Thành Island	-	-	425.000.000	-
Công ty Cổ phần Năng lượng Quảng Phú	40.087.500.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Điện mặt trời Lệ Thủy <sup>(i)</sup>	70.000.000.000	(31.794.448)	-	-
<b>Cộng</b>	<b>110.087.500.000</b>	<b>(31.794.448)</b>	<b>425.000.000</b>	<b>-</b>

- (i) Thực hiện Nghị quyết số 266/2020/NQ-HĐQT ngày 26 tháng 6 năm 2020 của Hội đồng quản trị, Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Việt Mỹ (Công ty con) đã ký Hợp đồng số 02/2020/HĐCN ngày 27/6/2020 để mua 7.000.000 cổ phần, tương đương 7% vốn điều lệ Công ty Cổ phần Điện mặt trời Lệ Thủy từ Ông Phạm Văn Ưông, với giá mua 70.000.000.000 VND. Công ty con đã thanh toán bằng hình thức bù trừ công nợ. Hai bên đã ký Biên bản thanh lý hợp đồng ngày 30/6/2020.

#### Giá trị hợp lý

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

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

Khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Năng lượng Quảng Phú và Công ty Cổ phần Điện mặt trời Lệ Thủy được xem xét dự phòng dựa trên số liệu Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 của đơn vị chưa được kiểm toán.

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

	<u>Năm nay</u>
Số đầu năm	-
Trích lập dự phòng bổ sung	31.794.448
<b>Số cuối năm</b>	<b>31.794.448</b>

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty TNHH Xây dựng Anh Dũng	2.112.899.500	3.508.369.500
Công ty Cổ phần Xây dựng Conteccons	2.020.000	4.752.338.902
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Newtecons	-	4.302.964.995
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	2.696.746.191	4.173.330.495
Các khách hàng khác	22.974.290.134	21.674.339.911
<b>Cộng</b>	<b>27.785.955.825</b>	<b>38.411.343.803</b>

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty Cổ phần Xây dựng Việt Mỹ Group	-	36.900.000.000
Công ty Cổ phần Sametel	-	4.818.000.000
Công ty TNHH Xây dựng Đồng Khánh	6.041.075.000	9.305.442.000
Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Khôi	1.152.553.098	1.152.553.098
Các nhà cung cấp khác	1.559.701.571	533.346.853
<b>Cộng</b>	<b>8.753.329.669</b>	<b>52.709.341.951</b>

## CÔNG TY CỔ PHẦN NĂNG LƯỢNG VÀ BẤT ĐỘNG SẢN TRƯỜNG THÀNH

Địa chỉ: Số 14-16, phố Hàm Long, phường Phan Chu Trinh, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội, Việt Nam

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

#### 5. Phải thu về cho vay ngắn hạn

Là các khoản cho bên liên quan vay có thời hạn từ 6 – 12 tháng, không có tài sản đảm bảo, chi tiết bao gồm:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Đầu tư Trường Thành Phú Yên với (lãi suất 0%/năm)	280.000.000	280.000.000
Công ty Cổ phần Công nghiệp Trường Thành Việt Nam (lãi suất 7%/năm)	5.000.000.000	5.000.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Trường Thành Việt Nam (lãi suất 10%/năm)	1.626.397.260	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Trường Thành Việt Nam (lãi suất 11%/năm)	13.570.000.000	15.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>20.476.397.260</b>	<b>20.280.000.000</b>

#### 6. Phải thu khác

##### 6a. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Phải thu các bên liên quan</b>	<b>4.192.091.968</b>		<b>437.799.220</b>	
Ông Đặng Trần Quyết- Tạm ứng	2.040.000.000			
Công ty Cổ phần Công nghiệp Trường Thành Việt Nam - Phải thu tiền lãi cho vay	418.082.192		67.123.288	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Trường Thành Việt Nam - Phải thu tiền lãi cho vay	1.734.009.776		370.675.932	
<b>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</b>	<b>66.670.372.040</b>		<b>64.324.124.314</b>	
Ông Trần Kim Tuyến – Phải thu tiền bán cổ phần <sup>(1)</sup>	10.060.000.000			
Ông Lê Mạnh Hưng	-		2.889.152.000	
Ký cược, ký quỹ	4.009.290.590		452.565.851	
Tạm ứng	52.533.947.257		60.942.551.277	
Ông Trần Trọng Lý	395.238.320		2.301.786.050	
Ông Nguyễn Mạnh Hà	-		35.700.000.000	
Ông Nguyễn Duy Phát	-		2.033.680.464	
Ông Nguyễn Anh Tuấn	7.200.000.000		-	
Ông Trần Quốc Triệu	4.828.700.000		-	
Bà Đào Thị Hồng Hạnh	19.642.436.395		-	
Ông Nguyễn Văn Chung	3.000.000.000		1.000.000.000	
Ông Lê Xuân Vịnh	12.218.400.000		9.393.800.000	
Bà Nguyễn Thị Huệ	4.560.000.000		4.000.000.000	
Tạm ứng của các cá nhân khác	689.172.542		6.513.284.763	
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	67.134.193		39.855.186	
<b>Cộng</b>	<b>71.595.114.008</b>		<b>64.761.923.534</b>	

<sup>(1)</sup> Phải thu Ông Trần Kim Tuyến theo Hợp đồng số 05/2020/HĐCN ngày 20/11/2020 về việc chuyển nhượng 1.400.000 cổ phần Cổ phần Sản xuất Thương mại và Đầu tư Nam Minh, giá chuyển nhượng 18.060.000.000 VND. Thời hạn thanh toán chậm nhất là trước ngày 31/03/2021.

## CÔNG TY CỔ PHẦN NĂNG LƯỢNG VÀ BẤT ĐỘNG SẢN TRƯỜNG THÀNH

Địa chỉ: Số 14-16, phố Hàm Long, phường Phan Chu Trinh, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội, Việt Nam

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

#### 6b. Phải thu dài hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Đông Dương Thăng Long (*)	-	-	4.500.000.000	-
Ký cược, ký quỹ	231.000.000	-	191.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>231.000.000</b>	<b>-</b>	<b>4.691.000.000</b>	<b>-</b>

(\*) Số dư đầu năm là khoản đầu tư theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 0107/2017/HĐHTĐT ngày 01 tháng 7 năm 2017 và Phụ lục Hợp đồng ngày 01 tháng 8 năm 2017 để thực hiện Dự án Khu đô thị mới Xuân An, thị trấn Xuân An, huyện Nghi Xuân, tỉnh Hà Tĩnh giữa Công ty mẹ với Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Đông Dương Thăng Long. Thời hạn hợp tác đầu tư là 03 năm từ ngày ký hợp đồng. Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng 108 Trường Thành (Công ty con) đã nhận chuyển nhượng lại toàn bộ quyền và lợi ích hợp pháp của hợp đồng hợp tác kinh doanh này từ Công ty mẹ.

Theo thỏa thuận hợp đồng, Công ty con được hoàn trả phần vốn góp và tiền lãi có giá trị tương ứng 1.500 m<sup>2</sup> đất thành phẩm sau khi Dự án hoàn thành và được Cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong năm 2020, Công ty con đã nhận chuyển nhượng 03 quyền sử dụng đất từ Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Đông Dương Thăng Long, tổng diện tích 1.180 m<sup>2</sup>, giá thanh toán 11.906.614.488 VND.

Hai bên đã ký Biên bản thanh lý số 2001/2021/TLHĐ ngày 20/01/2021 để chấm dứt các quyền và nghĩa vụ thực hiện hợp đồng hợp tác kinh doanh, theo đó, Công ty con được hoàn trả phần vốn góp và tiền lãi tương ứng giá trị 03 quyền sử dụng đất đã nhận chuyển nhượng, số tiền 11.906.614.488 VND (diện tích đất thành phẩm được phân chia giảm từ 1.500 m<sup>2</sup> còn 1.180 m<sup>2</sup> do trượt giá). Tập đoàn đã ghi nhận lãi từ hợp đồng hợp tác kinh doanh, số tiền 7.406.614.488 VND (xem Thuyết minh VI.4).

#### 7. Hàng tồn kho

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	20.320.797.891	-	13.792.011.724	-
Công cụ, dụng cụ	-	-	39.154.545	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang <sup>(i)</sup>	41.682.636.285	-	30.821.091.190	-
Hàng hóa bất động sản <sup>(ii)</sup>	10.552.585.896	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>72.556.020.072</b>	<b>-</b>	<b>44.652.257.459</b>	<b>-</b>

(i) Là chi phí xây dựng dở dang Khu nhà ở Nông thôn kết hợp Thương mại Dịch vụ Nghĩa An. Dự án có tổng mức đầu tư là 250.000.000.000 VND, đang tiến hành thực hiện đầu tư xây dựng giai đoạn 2.

(ii) Hàng hóa bất động sản là giá trị quyền sử dụng đất tại Khu đô thị mới Xuân An mua bằng hình thức bù trừ khoản góp vốn hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Đông Dương Thăng Long trong năm.

**CÔNG TY CỔ PHẦN NĂNG LƯỢNG VÀ BẤT ĐỘNG SẢN TRƯỜNG THÀNH**

Địa chỉ: Số 14-16, phố Hàm Long, phường Phan Chu Trinh, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

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

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Chi phí bảo hiểm	89.154.702	109.435.080
Chi phí công cụ dụng cụ	86.292.849	157.920.405
Chi phí sửa chữa	292.598.635	552.261.788
Các chi phí trả trước ngắn hạn khác	334.478.665	463.911.336
<b>Cộng</b>	<b><u>802.524.851</u></b>	<b><u>1.283.528.609</u></b>

**8b. Chi phí trả trước dài hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Chi phí công cụ dụng cụ	124.630.052	156.436.995
Chi phí cải tạo văn phòng	19.019.250	359.906.718
Các chi phí trả trước dài hạn khác	26.706.026	17.290.440
<b>Cộng</b>	<b><u>170.355.328</u></b>	<b><u>533.634.153</u></b>

**9. Tài sản cố định hữu hình**

	<u>Nhà cửa, vật kiến trúc</u>	<u>Máy móc và thiết bị</u>	<u>Phương tiện vận tải, truyền dẫn</u>	<u>Cộng</u>
<b>Nguyên giá</b>				
Số đầu năm	2.284.686.942	4.284.509.091	27.608.063.178	34.177.259.211
Mua trong năm	-	981.818.182	5.555.905.455	6.537.723.637
Thanh lý, nhượng bán	-	(245.454.545)	-	(245.454.545)
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>2.284.686.942</u></b>	<b><u>5.020.872.728</u></b>	<b><u>33.163.968.633</u></b>	<b><u>40.469.528.303</u></b>

*Trong đó:*

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

**Giá trị hao mòn**

Số đầu năm	966.129.353	1.173.519.953	8.267.614.161	10.407.263.467
Khấu hao trong năm	438.127.824	649.805.866	4.697.441.608	5.785.375.298
Thanh lý, nhượng bán	-	(65.863.635)	-	(65.863.635)
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>1.404.257.177</u></b>	<b><u>1.757.462.184</u></b>	<b><u>12.965.055.769</u></b>	<b><u>16.126.775.130</u></b>

**Giá trị còn lại**

Số đầu năm	1.318.557.589	3.110.989.138	19.340.449.017	23.769.995.744
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>880.429.765</u></b>	<b><u>3.263.410.544</u></b>	<b><u>20.198.912.864</u></b>	<b><u>24.342.753.173</u></b>

*Trong đó:*

Tạm thời chưa sử dụng  
Đang chờ thanh lý

Một số tài sản cố định hữu hình có giá trị còn lại theo sổ sách là 18.844.201.536 VND đã được thế chấp, cầm cố để đảm bảo cho các khoản vay của Ngân hàng .

**CÔNG TY CỔ PHẦN NĂNG LƯỢNG VÀ BẤT ĐỘNG SẢN TRƯỜNG THÀNH**

Địa chỉ: Số 14-16, phố Hàm Long, phường Phan Chu Trinh, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

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

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

	Số đầu năm	Chi phí phát	Tăng do mua	Kết chuyển	Số cuối năm
		sinh trong năm	Công ty con	vào chi phí trả trước trong năm	
Xây dựng cơ bản dở dang	1.981.700.483	184.770.727	2.435.838.866	(76.835.231)	4.525.474.845
<i>Dự án cụm công nghiệp Cát Hiệp<sup>(i)</sup></i>	1.904.865.252	-	-	-	1.904.865.252
<i>Dự án Khu du lịch biển Casa Marina Island<sup>(ii)</sup></i>	-	184.770.727	2.435.838.866	-	2.620.609.593
Công trình khác	76.835.231	-	-	(76.835.231)	-
Sửa chữa lớn tài sản cố định	186.045.805	176.912.000	-	(362.957.805)	-
<b>Cộng</b>	<b>2.167.746.288</b>	<b>361.682.727</b>	<b>2.435.838.866</b>	<b>(439.793.036)</b>	<b>4.525.474.845</b>

(i) Là chi phí xây dựng cơ bản dở dang dự án cụm công nghiệp Cát Hiệp, huyện Phù Cát, tỉnh Bình Định. Tổng mức đầu tư dự kiến là 410 tỷ đồng. Dự án đang trong giai đoạn đền bù giải phóng mặt bằng.

(ii) Là chi phí xây dựng cơ bản dở dang dự án Khu du lịch biển Casa Marina Island. Tổng mức đầu tư 200 tỷ đồng. Dự án đang trong giai đoạn đền bù giải phóng mặt bằng.

**11. Lợi thế thương mại**

	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng 108 Trường Thành	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Việt Mỹ	Cộng
<b>Nguyên giá</b>			
Số đầu năm	45.230.959.621	5.180.895.306	50.411.854.927
Số cuối năm	<u>45.230.959.621</u>	<u>5.180.895.306</u>	<u>50.411.854.927</u>
<b>Giá trị hao mòn</b>			
Số đầu năm	9.423.116.588	431.741.275	9.854.857.863
Phân bổ trong năm	4.523.095.962	518.089.531	5.041.185.493
Số cuối năm	<u>13.946.212.550</u>	<u>949.830.806</u>	<u>14.896.043.356</u>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Số đầu năm	35.807.843.033	4.749.154.031	40.556.997.064
Số cuối năm	<u>31.284.747.071</u>	<u>4.231.064.500</u>	<u>35.515.811.571</u>

**12. Phải trả người bán ngắn hạn**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Đức An Hưng Yên	2.168.764.470	6.524.070.484
Công ty TNHH Phúc Hưng	2.934.754.219	6.534.754.219
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Thuận Hải	22.595.694.800	17.198.074.400
Các nhà cung cấp khác	14.639.072.973	11.335.259.629
<b>Cộng</b>	<u>42.338.286.462</u>	<u>41.592.158.732</u>

## CÔNG TY CỔ PHẦN NĂNG LƯỢNG VÀ BẤT ĐỘNG SẢN TRƯỜNG THÀNH

Địa chỉ: Số 14-16, phố Hàm Long, phường Phan Chu Trinh, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội, Việt Nam

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần BCG Trường Thành	1.249.274.250	1.249.274.250
Công ty TNHH Sun Fat Việt Nam	1.200.000.000	-
Công ty Cổ phần Công nghệ xanh Trường Thành	-	4.908.000.000
Các khách hàng khác	2.058.988.612	3.279.319.512
<b>Cộng</b>	<b>4.508.262.862</b>	<b>9.436.593.762</b>

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

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số cuối năm
Thuế GTGT hàng bán nội địa	401.239.283	1.263.961.310	(1.219.012.879)	446.187.714
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.625.708.019	1.465.108.158	(3.080.779.166)	1.010.037.011
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	14.515.186	-	-	14.515.186
Thuế thu nhập cá nhân	552.327.502	244.199.171	(713.781.595)	82.745.078
Thuế bảo vệ môi trường	-	155.100.000	(155.100.000)	-
Các loại thuế khác	5.297.159	19.355.428	(19.355.428)	5.297.159
<b>Cộng</b>	<b>3.599.087.149</b>	<b>3.147.724.067</b>	<b>(5.188.029.068)</b>	<b>1.558.782.148</b>

#### *Thuế giá trị gia tăng*

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

#### *Thuế thu nhập doanh nghiệp*

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

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

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

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

#### *Thuế bảo vệ môi trường*

Tập đoàn phải nộp thuế bảo vệ môi trường đối với hoạt động khai thác cát với mức là: 3.300 VND/m<sup>3</sup> x sản lượng.

#### *Các loại thuế khác*

Tập đoàn kê khai và nộp theo quy định.



**CÔNG TY CỔ PHẦN NĂNG LƯỢNG VÀ BẤT ĐỘNG SẢN TRƯỜNG THÀNH**

Địa chỉ: Số 14-16, phố Hàm Long, phường Phan Chu Trinh, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

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

**15. Chi phí phải trả ngắn hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Chi phí lãi vay phải trả	914.714.812	322.975.742
Chi phí trích trước tạm tính giá vốn thành phẩm bất động sản đã bán	262.459.428	262.459.428
<b>Cộng</b>	<b><u>1.177.174.240</u></b>	<b><u>585.435.170</u></b>

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

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

**17. Phải trả ngắn hạn khác**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty Cổ phần Đô thị Thông minh Việt Nam (*)	28.427.265.000	28.427.265.000
Kinh phí công đoàn	59.235.323	62.116.658
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Đông Dương Thăng Long - Tiền chuyển thừa chưa rõ nguyên nhân	1.000.000.000	1.000.000.000
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	30.541.000	-
<b>Cộng</b>	<b><u>29.517.041.323</u></b>	<b><u>29.489.381.658</u></b>

(\*) Khoản nhận đặt cọc của Công ty Cổ phần Đô thị Thông minh Việt Nam (tên cũ là “Công ty Cổ phần Đất xanh Đà Nẵng”) để thực hiện hợp đồng môi giới và tiếp thị độc quyền sản phẩm dự án Nhà ở Nông thôn kết hợp Thương mại dịch vụ Nghĩa An theo Hợp đồng số 03/2019/108TT-ĐXĐN ngày 28 tháng 06 năm 2019 và Phụ lục hợp đồng số 02 ngày 28 tháng 06 năm 2019. Số tiền nhận đặt cọc là 15% tổng giá trị Hợp đồng.

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

**18. Vay và nợ thuê tài chính****18a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Vay ngắn hạn cá nhân không phải là bên liên quan</i> (i)	<b>17.027.834.805</b>	<b>7.200.000.000</b>
Ông Nguyễn Viết Anh Tuấn		2.100.000.000
Ông Hoàng Văn Dũng	634.293.700	600.000.000
Bà Lê Vân Anh	2.179.589.050	2.000.000.000
Ông Dương Hữu Huân	2.603.952.055	2.500.000.000
Ông Nguyễn Mạnh Hà	500.000.000	-
Ông Nguyễn Văn Quân	11.110.000.000	-
<i>Vay ngắn hạn ngân hàng</i>	<b>9.515.675.000</b>	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (ii)	6.615.675.000	-
Ngân hàng TMCP Á Châu	2.900.000.000	-
<i>Nợ thuê tài chính đến hạn trả (Xem thuyết minh V.18b)</i>	<b>213.333.336</b>	-
Công ty Cho thuê tài chính TNHH MTV quốc tế Chailease	213.333.336	-

## CÔNG TY CỔ PHẦN NĂNG LƯỢNG VÀ BẤT ĐỘNG SẢN TRƯỜNG THÀNH

Địa chỉ: Số 14-16, phố Hàm Long, phường Phan Chu Trinh, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội, Việt Nam

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Vay dài hạn đến hạn trả (Xem thuyết minh V.18b)</i>	<u>5.022.026.600</u>	<u>4.650.776.600</u>
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Hà Nội	200.000.000	216.000.000
Ngân hàng TMCP Phương Đông	4.822.026.600	4.062.276.596
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	-	112.500.000
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội	-	260.000.004
<b>Cộng</b>	<u><b>31.778.869.741</b></u>	<u><b>11.850.776.600</b></u>

Tập đoàn có khả năng trả được các khoản vay ngắn hạn.

- (i) Các khoản vay cá nhân không có tài sản đảm bảo để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, với thời hạn 180 ngày đến 1 năm, lãi suất từ 7% - 15%/năm.
- (ii) Khoản Công ty mẹ vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam theo Hợp đồng số 01/2020/9608396/HĐTD ngày 06/10/2020 với mục đích thanh toán tiền hàng theo hợp đồng số 0309/HDKT/EHI-TEG/2020 có thời hạn vay 06 tháng với lãi suất 8%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng toán bộ số dư tiền gửi của Công ty mẹ mở tại cùng ngân hàng (Xem Thuyết minh V.1).

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

	<u>Vay ngắn hạn các cá nhân</u>	<u>Vay ngắn hạn ngân hàng</u>	<u>Vay dài hạn đến hạn trả</u>	<u>Nợ thuê tài chính đến hạn trả</u>	<u>Cộng</u>
Số đầu năm	7.200.000.000	-	4.650.776.600	-	11.850.776.600
Số tiền vay phát sinh trong năm	15.248.000.000	9.515.675.000	-	-	24.763.675.000
Kết chuyển từ vay và nợ dài hạn	-	-	5.022.026.600	213.333.336	5.235.359.936
Lãi vay nhập gốc	317.834.805	-	-	-	317.834.805
Số tiền vay đã trả	(5.738.000.000)	-	(4.650.776.600)	-	(10.388.776.600)
<b>Số cuối năm</b>	<u><b>17.027.834.805</b></u>	<u><b>9.515.675.000</b></u>	<u><b>5.022.026.600</b></u>	<u><b>213.333.336</b></u>	<u><b>31.778.869.741</b></u>

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

#### 18b. Vay dài hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Vay dài hạn ngân hàng</i>	<u>4.317.635.181</u>	<u>6.125.599.284</u>
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng – Chi nhánh Hà Nội <sup>(i)</sup>	-	200.000.000
Ngân hàng TMCP Phương Đông <sup>(ii)</sup>	1.370.989.361	5.051.765.957
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội <sup>(iii)</sup>	613.833.323	873.833.327
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam <sup>(iv)</sup>	1.925.000.000	-
Ngân hàng TMCP Quân Đội <sup>(v)</sup>	407.812.497	-
<i>Nợ thuê tài chính dài hạn</i>	<u>213.333.328</u>	-
Công ty Cho thuê tài chính TNHH MTV quốc tế Chailease <sup>(vi)</sup>	213.333.328	-
<b>Cộng</b>	<u><b>4.530.968.509</b></u>	<u><b>6.125.599.284</b></u>

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

## CÔNG TY CỔ PHẦN NĂNG LƯỢNG VÀ BẤT ĐỘNG SẢN TRƯỜNG THÀNH

Địa chỉ: Số 14-16, phố Hàm Long, phường Phan Chu Trinh, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội, Việt Nam

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

- (ii) Khoản Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Việt Mỹ vay Ngân hàng TMCP Phương Đông – Chi nhánh Hà Nội theo các hợp đồng ký kết năm 2017, 2018 và 2019 mục đích để thanh toán các phương tiện vận tải, lãi suất 11,5%/năm, thời hạn vay 4 năm kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Số tiền vay được hoàn trả hàng tháng. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp toàn bộ các tài sản được mua từ khoản vay.
- (iii) Khoản Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Việt Mỹ vay Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội – Chi nhánh Hưng Yên theo các hợp đồng vay ký kết năm 2019 để thanh toán các phương tiện vận tải, lãi suất 9%/năm, thời hạn vay 5 năm kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Số tiền vay được hoàn trả hàng tháng. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp toàn bộ các tài sản hình thành từ vốn vay.
- (iv) Khoản Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Việt Mỹ vay Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam để mua ô tô tải phục vụ hoạt động sản xuất của công ty với lãi suất 9%/ năm, thời hạn vay 3 năm kể từ ngày giải ngân đầu tiên (ngày). Số tiền vay được hoàn trả hàng tháng. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp toàn bộ các tài sản hình thành từ vốn vay.
- (v) Khoản Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Việt Mỹ vay Ngân hàng TMCP Quân Đội Việt Nam theo hợp đồng ký kết năm 2020 để mua máy xúc lật. Lãi suất thả nổi tại ngày giải ngân là 8,5%/năm và được điều chỉnh hàng quý. Thời hạn vay 4 năm kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Số tiền vay được hoàn trả hàng tháng. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay.
- (vi) Khoản Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Việt Mỹ thuê tài chính Công ty Cho thuê tài chính TNHH MTV Quốc tế Chailease - Chi nhánh Hà Nội theo hợp đồng ký kết năm 2020 để mua tài sản là ô tô trộn bê tông nhãn hiệu Howo có giá trị thuê là 640.000.000 VND (đã bao gồm thuế GTGT) thời hạn thuê 36 tháng được đảm bảo bằng khoản ký cược trị giá 40.000.000 VND, lãi suất thuê được tính bằng lãi suất tiêu chuẩn VND của CILC cộng với biên độ 3.22% trên 1 năm (360 ngày), số tiền thuê và lãi thuê tài chính được thanh toán hàng tháng.

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Từ 1 năm trở xuống	5.022.026.600	4.650.776.600
Trên 1 năm đến 5 năm	4.530.968.509	6.125.599.284
Trên 5 năm	-	-
<b>Cộng</b>	<b><u>9.552.995.109</u></b>	<b><u>10.776.375.884</u></b>

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

	<u>Vay dài hạn ngân hàng</u>	<u>Nợ thuê tài chính dài hạn</u>	<u>Cộng</u>
Số đầu năm	6.125.599.284	-	6.125.599.284
Số tiền vay phát sinh	3.525.000.000	640.000.000	4.165.000.000
Số tiền vay đã trả	(310.937.503)	(213.333.336)	(524.270.839)
Kết chuyển sang vay và nợ ngắn hạn	(5.022.026.600)	(213.333.336)	(5.235.359.936)
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>4.317.635.181</u></b>	<b><u>213.333.328</u></b>	<b><u>4.530.968.509</u></b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN NĂNG LƯỢNG VÀ BẤT ĐỘNG SẢN TRƯỜNG THÀNH**

Địa chỉ: Số 14-16, phố Hàm Long, phường Phan Chu Trinh, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

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

**19. Vốn chủ sở hữu****19a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của Cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số đầu năm trước	194.398.560.000	-	54.780.098.105	8.652.941.323	257.831.599.428
Vốn góp của CĐKKKS	-	-	-	62.260.000.000	62.260.000.000
Lợi ích của CĐKKKS trong lợi nhuận đầu năm	-	-	-	605.338.745	605.338.745
Phát hành cổ phiếu cho cổ đồng hiện hữu	100.000.000.000	-	-	-	100.000.000.000
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	29.437.860.000	-	(29.437.860.000)	-	-
Chi phí phát hành cổ phiếu	-	(231.100.000)	-	-	(231.100.000)
Lợi nhuận trong năm nay	-	-	3.489.184.188	1.856.062.773	5.345.246.961
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>323.836.420.000</b>	<b>(231.100.000)</b>	<b>28.831.422.293</b>	<b>73.374.342.841</b>	<b>425.811.085.134</b>
Số dư đầu năm nay	323.836.420.000	(231.100.000)	28.831.422.293	73.374.342.841	425.811.085.134
Vốn góp của CĐKKKS	-	-	-	14.450.000.000	14.450.000.000
Lợi ích của CĐKKKS trong lợi nhuận đầu năm	-	-	-	(4.326.186)	(4.326.186)
Lợi nhuận trong năm nay	-	-	7.554.695.079	731.553.562	8.286.248.641
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>323.836.420.000</b>	<b>(231.100.000)</b>	<b>36.386.117.372</b>	<b>88.551.570.217</b>	<b>448.543.007.589</b>

**19b. Cổ phiếu**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	32.383.642	32.383.642
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã phát hành	32.383.642	32.383.642
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	32.383.642	32.383.642

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

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

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng hóa	25.395.910.304	43.208.712.400
Doanh thu bán thành phẩm	70.958.213.381	81.921.705.536
Doanh thu hoạt động xây dựng	5.525.489.600	8.197.545.455
Doanh thu thiết kế - cung cấp thiết bị - thi công các công trình điện mặt trời áp mái <sup>(i)</sup>	93.227.272.726	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ	18.299.790.909	540.000.000
Doanh thu kinh doanh bất động sản	1.308.000.000	24.056.922.483
<b>Cộng</b>	<b>214.714.676.920</b>	<b>157.924.885.874</b>

<sup>(i)</sup> Thực hiện theo các hợp đồng ký kết với chủ đầu tư là các công ty điện mặt trời tại địa bàn tỉnh Bình Định.

# CÔNG TY CỔ PHẦN NĂNG LƯỢNG VÀ BẤT ĐỘNG SẢN TRƯỜNG THÀNH

Địa chỉ: Số 14-16, phố Hàm Long, phường Phan Chu Trinh, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội, Việt Nam

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Công ty TNHH MTV Điện mặt trời Nhon Tân 1	13.318.181.818	-
Công ty TNHH MTV Điện mặt trời Nhon Tân 5	13.318.181.818	-
Công ty TNHH MTV Điện mặt trời Sen xanh Aquila	13.318.181.818	-
Công ty TNHH MTV Điện mặt trời Sen xanh Lyra	13.318.181.818	-
Công ty Cổ phần Công nghệ xanh Trường Thành	14.600.000.000	-

### 2. Giá vốn hàng bán

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Giá vốn của hàng hóa đã bán	23.260.586.996	37.203.403.180
Giá vốn của thành phẩm đã bán	65.685.397.606	75.315.804.687
Giá vốn của hoạt động xây dựng	4.432.892.892	7.731.469.909
Giá vốn thiết kế - cung cấp thiết bị - thi công các công trình điện mặt trời áp mái <sup>(i)</sup>	92.272.727.274	-
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	16.451.416.698	-
Giá vốn kinh doanh bất động sản	1.354.028.592	14.836.208.192
<b>Cộng</b>	<b><u>203.457.050.058</u></b>	<b><u>135.086.885.968</u></b>

(i) Toàn bộ khối lượng được Công ty mẹ thuê lại các nhà thầu phụ (Công ty Cổ phần Tư vấn đầu tư WD Việt Nam và Công ty Cổ phần Hawee xây dựng công nghiệp) thực hiện.

### 3. Doanh thu hoạt động tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	51.867.486	87.307.054
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	5.714.062	27.917.273
Lãi từ hợp đồng hợp tác đầu tư (Xem Thuyết minh V.6b)	7.406.614.488	-
Lãi tiền cho vay	2.035.457.131	1.140.328.761
Lãi thanh lý công ty liên kết	7.049.981.297	12.267.090
Lãi thanh lý các khoản đầu tư dài hạn khác	-	3.750.000.000
<b>Cộng</b>	<b><u>16.549.634.464</u></b>	<b><u>5.017.820.178</u></b>

### 4. Chi phí tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí lãi vay	2.899.479.255	2.221.336.102
Dự phòng tổn thất đầu tư tài chính	31.794.448	-
<b>Cộng</b>	<b><u>2.931.273.703</u></b>	<b><u>2.221.336.102</u></b>

### 5. Chi phí bán hàng

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí cho nhân viên	588.064.393	874.553.099
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	4.886.745	7.509.340
Chi phí hoa hồng môi giới	-	87.291.441
Các chi phí khác	1.892.520	21.630.305
<b>Cộng</b>	<b><u>594.843.658</u></b>	<b><u>990.984.185</u></b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN NĂNG LƯỢNG VÀ BẤT ĐỘNG SẢN TRƯỜNG THÀNH**

Địa chỉ: Số 14-16, phố Hàm Long, phường Phan Chu Trinh, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

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

**6. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí cho nhân viên	4.588.042.784	4.275.578.382
Chi phí vật liệu quản lý	363.188.045	672.706.753
Chi phí đồ dùng văn phòng	1.102.012.719	297.463.625
Chi phí phân bổ lợi thế thương mại	5.041.185.493	4.954.837.237
Dự phòng phải thu khó đòi	49.300.000	123.250.000
Chi phí khấu hao tài sản cố định	624.564.304	94.047.828
Thuế, phí và lệ phí	12.000.000	28.614.435
Các chi phí khác	1.562.186.350	2.245.343.713
<b>Cộng</b>	<b><u>13.342.479.695</u></b>	<b><u>12.691.841.973</u></b>

**7. Thu nhập khác**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	11.318.181	-
<i>Thu thanh lý tài sản cố định</i>	<i>190.909.091</i>	<i>-</i>
<i>GTCL tài sản cố định</i>	<i>179.590.910</i>	<i>-</i>
Lãi thanh lý công cụ dụng cụ	-	24.821.737
Thu nhập khác	34.307	-
<b>Cộng</b>	<b><u>11.352.488</u></b>	<b><u>24.821.737</u></b>

**8. Chi phí khác**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí thanh lý công cụ dụng cụ	-	19.133.621
Thuế bị phạt, bị truy thu	1.031.167.592	178.662.831
Lãi chậm nộp bảo hiểm	-	587.281
Chi phí khác	56.556.316	158.428.583
<b>Cộng</b>	<b><u>1.087.723.908</u></b>	<b><u>356.812.316</u></b>

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của cổ đông công ty mẹ	7.554.695.079	3.489.184.188
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:	-	-
Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	7.554.695.079	3.489.184.188
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	32.383.642	28.516.239
<b>Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b><u>233</u></b>	<b><u>122</u></b>

**9b. 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 hợp nhất này.

## CÔNG TY CỔ PHẦN NĂNG LƯỢNG VÀ BẤT ĐỘNG SẢN TRƯỜNG THÀNH

Địa chỉ: Số 14-16, phố Hàm Long, phường Phan Chu Trinh, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội, Việt Nam

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	56.498.738.871	59.631.384.213
Chi phí nhân công	12.626.800.582	8.835.509.261
Chi phí khấu hao tài sản cố định	5.931.232.583	4.616.980.959
Chi phí lợi thế thương mại phân bổ	5.041.185.493	4.954.837.237
Chi phí dịch vụ mua ngoài	98.351.559.097	24.969.140.329
<i>Trong đó, Chi phí thuê thầu phụ</i>	<i>92.272.727.274</i>	<i>724.680.787</i>
Chi phí khác	5.556.904.424	3.249.664.567
<b>Cộng</b>	<b><u>184.006.421.050</u></b>	<b><u>106.257.516.566</u></b>

#### VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYÊN TIỀN TỆ

Trong năm, Tập đoàn phát sinh các giao dịch không bằng tiền như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi cho vay nhập gốc	317.834.805	-
Mua tài sản thông qua nghiệp vụ cho thuê tài chính	640.000.000	-

#### VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

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

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

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

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

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<b>Ông Đặng Trần Quyết – Phó Tổng Giám đốc</b>		
Hoàn ứng	128.350.000	

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

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

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN NĂNG LƯỢNG VÀ BẤT ĐỘNG SẢN TRƯỜNG THÀNH**

Địa chỉ: Số 14-16, phố Hàm Long, phường Phan Chu Trinh, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)***Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt*

	<b>Tiền lương</b>	<b>Thù lao</b>	<b>Cộng thu nhập</b>
<b>Năm nay</b>			
Ông Đặng Trung Kiên - Chủ tịch HĐQT		85.000.000	85.000.000
Bà Đào Thị Thanh Hiền - Thành viên HĐQT		12.000.000	12.000.000
Ông Phan Ngọc Anh Cường - Thành viên HĐQT		36.000.000	36.000.000
Ông Yasuo Kano - Thành viên HĐQT		30.000.000	30.000.000
Ông Hoàng Mạnh Huy - Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc		36.000.000	36.000.000
Ông Nguyễn Hồng Thắng - Thành viên HĐQT		12.000.000	12.000.000
Ông Lê Đình Ngọc - Thành viên HĐQT		24.000.000	24.000.000
Ông Akahane Seiji - Thành viên HĐQT		24.000.000	24.000.000
Ông Hoàng Đình Lợi - Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc (đến ngày 28/7/2020)	355.052.000	15.000.000	370.052.000
Ông Đào Xuân Đức - Trưởng Ban Kiểm soát	47.270.875	24.000.000	71.270.875
Ông Nguyễn Hoàng Giang - Trưởng Ban Kiểm soát (đến ngày 18/5/2020)		12.000.000	12.000.000
Bà Ninh Thị Thanh - Thành viên Ban Kiểm soát		12.000.000	12.000.000
Bà Nguyễn Thúy Quỳnh - Thành viên Ban Kiểm soát		8.000.000	8.000.000
Bà Nguyễn Phương Thảo - Thành viên Ban Kiểm soát (đến ngày 18/5/2020)		3.727.273	3.727.273
Ông Đặng Trần Quyết - Phó Tổng Giám đốc	212.150.000		212.150.000
<b>Cộng</b>	<b>614.472.875</b>	<b>333.727.273</b>	<b>948.200.148</b>
<b>Năm trước</b>			
Ông Đặng Trung Kiên - Chủ tịch HĐQT		120.000.000	120.000.000
Bà Đào Thị Thanh Hiền - Thành viên HĐQT		36.000.000	36.000.000
Ông Phan Ngọc Anh Cường - Thành viên HĐQT		36.000.000	36.000.000
Ông Yasuo Kano - Thành viên HĐQT		90.000.000	90.000.000
Ông Hoàng Mạnh Huy - Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc		36.000.000	36.000.000
Ông Nguyễn Hồng Thắng - Thành viên HĐQT		18.000.000	18.000.000
Ông Nguyễn Hoàng Giang - Trưởng Ban Kiểm soát		36.000.000	36.000.000
Bà Ninh Thị Thanh - Thành viên Ban Kiểm soát		12.000.000	12.000.000
Bà Nguyễn Phương Thảo - Thành viên Ban Kiểm soát			8.000.000
Ông Hoàng Đình Lợi - Tổng Giám đốc	715.506.330		715.506.330
Ông Đào Xuân Đức - Phó Tổng Giám đốc	427.210.530		427.210.530
<b>Cộng</b>	<b>1.142.716.860</b>	<b>384.000.000</b>	<b>1.534.716.860</b>



## CÔNG TY CỔ PHẦN NĂNG LƯỢNG VÀ BẮT ĐỘNG SẢN TRƯỜNG THÀNH

Địa chỉ: Số 14-16, phố Hàm Long, phường Phan Chu Trinh, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

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

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

Các bên liên quan khác với Tập đoàn gồm:

<u>Bên liên quan khác</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Công ty Cổ phần Đầu tư Trường Thành Quy Nhơn	Công ty liên kết (đến ngày 30/6/2020) Bên liên quan khác (từ ngày 1/7/2020)
Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại và Đầu tư Nam Minh	Công ty liên kết (đến ngày 30/6/2020)
Công ty Cổ phần Công nghiệp Trường Thành Hưng Yên	Công ty liên kết (đến ngày 30/6/2020)
Công ty Cổ phần Trường Thành Đại Phát	Công ty liên kết (từ ngày 16/9/2020)
Công ty Cổ phần Năng lượng Trường Thành	Công ty liên kết (từ ngày 23/12/2020)
Công ty Cổ phần Tập đoàn Trường Thành Việt Nam	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Công nghệ xanh Trường Thành	Có chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Công nghiệp Việt Mỹ	Có chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Trường Thành Japan	Có chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Năng lượng Quảng Phú	Có chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Công nghiệp Trường Thành Việt Nam	Bên liên quan của cổ đông lớn
Công ty TNHH MTV Điện mặt trời Nhơn Tân 1	Bên liên quan của Chủ tịch HĐQT
Công ty TNHH MTV Điện mặt trời Sen xanh Lyra	Bên liên quan của Chủ tịch HĐQT
Công ty TNHH MTV Điện mặt trời Nhơn Tân 5	Có chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty TNHH MTV Điện mặt trời Sen xanh Aquila	Có chung thành viên quản lý chủ chốt

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

Ngoài các giao dịch cung cấp dịch vụ đã được trình bày ở thuyết minh số VI.1b, Tập đoàn còn phát sinh các giao dịch khác với các bên liên quan khác như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<b><i>Công ty Cổ phần Tập đoàn Trường Thành Việt Nam</i></b>		
Nhận chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Năng lượng Trường Thành	110.162.505.000	
Cho bên liên quan vay vốn	2.800.000.000	
Lãi cho vay phải thu bên liên quan	1.559.441.369	
<b><i>Công ty Cổ phần Công nghiệp Trường Thành Việt Nam</i></b>		
Lãi cho vay phải thu bên liên quan	350.958.904	

### *Cam kết bảo lãnh*

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

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

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

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

## **CÔNG TY CỔ PHẦN NĂNG LƯỢNG VÀ BẤT ĐỘNG SẢN TRƯỜNG THÀNH**

Địa chỉ: Số 14-16, phố Hàm Long, phường Phan Chu Trinh, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội, Việt Nam

### **BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

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

---

#### **2. Thông tin về bộ phận**

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

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

Tập đoàn có các lĩnh vực kinh doanh chính sau:

- Lĩnh vực thương mại;
- Lĩnh vực xây dựng (là bên trung gian đi thuê thầu phụ);
- Lĩnh vực kinh doanh bất động sản;
- Lĩnh vực đầu tư tài chính (cho vay và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác);
- Lĩnh vực sản xuất bê tông.

## CÔNG TY CỔ PHẦN NĂNG LƯỢNG VÀ BẤT ĐỘNG SẢN TRƯỜNG THÀNH

Địa chỉ: Số 14-16, phố Hàm Long, phường Phan Chu Trinh, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội, Việt Nam

### BAO CAO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

Năm nay	Lĩnh vực Thương mại	Lĩnh vực dịch vụ	Lĩnh vực Xây dựng	Lĩnh vực kinh doanh bất động sản	Lĩnh vực đầu tư tài chính	Lĩnh vực sản xuất bê tông	Cộng
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	25.395.910.304	18.299.790.909	98.752.762.326	1.308.000.000	16.543.920.402	70.958.213.381	231.258.597.322
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận							
<b>Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>25.395.910.304</b>	<b>18.299.790.909</b>	<b>98.752.762.326</b>	<b>1.308.000.000</b>	<b>16.543.920.402</b>	<b>70.958.213.381</b>	<b>231.258.597.322</b>
Chi phí bộ phận	23.260.586.996	16.451.416.698	96.705.620.166	1.354.028.592	142.730.499	65.685.397.606	203.599.780.557
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	2.135.323.308	1.848.374.211	2.047.142.160	(46.028.592)	16.401.189.903	5.272.815.775	27.658.816.765
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận							13.937.323.353
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh							13.721.493.412
Lãi tiền gửi không kỳ hạn							5.714.062
Chi phí lãi vay							(2.899.479.255)
Thu nhập khác							11.352.488
Chi phí khác							(1.087.723.908)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành							(1.465.108.158)
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>							<b>8.286.248.641</b>
<b>Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác (*)</b>							<b>5.740.676.182</b>
<b>Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn (*)</b>							<b>10.247.763.211</b>

## CÔNG TY CỔ PHẦN NĂNG LƯỢNG VÀ BẤT ĐỘNG SẢN TRƯỜNG THÀNH

Địa chỉ: Số 14-16, phố Hàm Long, phường Phan Chu Trinh, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội, Việt Nam  
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

	Lĩnh vực Thương mại	Lĩnh vực dịch vụ	Lĩnh vực Xây dựng	Lĩnh vực kinh doanh bất động sản	Lĩnh vực đầu tư tài chính	Lĩnh vực sản xuất bê tông	Cộng
<b>Năm trước</b>							
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	43.208.712.400	540.000.000	8.197.545.455	24.056.922.483	4.989.902.905	81.921.705.536	162.914.788.779
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận	<b>43.208.712.400</b>	<b>540.000.000</b>	<b>8.197.545.455</b>	<b>24.056.922.483</b>	<b>4.989.902.905</b>	<b>81.921.705.536</b>	<b>162.914.788.779</b>
<b>Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>37.203.403.180</b>	<b>-</b>	<b>7.731.469.909</b>	<b>14.836.208.192</b>	<b>3.217.449.607</b>	<b>75.315.804.687</b>	<b>138.304.335.575</b>
<b>Chi phí bộ phận</b>	<b>6.005.309.220</b>	<b>540.000.000</b>	<b>466.075.546</b>	<b>9.220.714.291</b>	<b>1.772.453.298</b>	<b>6.605.900.849</b>	<b>24.610.453.204</b>
Kết quả kinh doanh theo bộ phận							<b>(13.682.826.158)</b>
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận							10.927.627.046
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh							27.917.273
Lãi tiền gửi không kỳ hạn							(2.221.336.102)
Chi phí lãi vay							24.821.737
Thu nhập khác							(356.812.316)
Chi phí khác							<b>(3.056.970.677)</b>
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành							<b>5.345.246.961</b>
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>							<b>6.071.551.280</b>
<b>Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác (*)</b>							<b>4.776.324.216</b>

(\*) Không chi tiết theo bộ phận

## CÔNG TY CỔ PHẦN NĂNG LƯỢNG VÀ BẤT ĐỘNG SẢN TRƯỜNG THÀNH

Địa chỉ: Số 14-16, phố Hàm Long, phường Phan Chu Trinh, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội, Việt Nam  
BẢO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020  
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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

	Lĩnh vực kinh doanh bất động sản					Lĩnh vực sản xuất	Cộng
	Lĩnh vực Thương mại	Lĩnh vực Dịch vụ	Lĩnh vực Xây dựng	Lĩnh vực đầu tư tài chính	Lĩnh vực kinh doanh bất động sản		
<b>Số cuối năm</b>							
Tài sản trực tiếp của bộ phận	-	-	1.152.553.098	262.012.160.689	45.634.077.168	325.392.451.851	
Tài sản phân bổ cho bộ phận							
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận						239.599.972.046	
<b>Tổng tài sản</b>						<b>564.992.423.897</b>	
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận				-	42.121.116.462	42.121.116.462	
Nợ phải trả phân bổ cho bộ phận							
Các nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận						74.328.299.846	
<b>Tổng nợ phải trả</b>						<b>116.449.416.308</b>	
<b>Số đầu năm</b>							
Tài sản trực tiếp của bộ phận	1.711.238.534	-	1.152.553.098	9.305.442.000	54.548.226.612	298.618.223.673	
Tài sản phân bổ cho bộ phận				231.900.763.429			
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận						234.322.511.385	
<b>Tổng tài sản</b>						<b>532.940.735.058</b>	
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận				1.275.604.270	41.200.012.942	42.475.617.212	
Nợ phải trả phân bổ cho bộ phận							
Các nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận						64.654.032.712	
<b>Tổng nợ phải trả</b>						<b>107.129.649.924</b>	

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

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

---

**2b. Thông tin về khu vực địa lý**

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

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

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

Lập, ngày 08 tháng 3 năm 2021

Người lập biểu



Nguyễn Thị Hoa Vy

Kê toán trưởng



Nguyễn Hồng Thắng



Hoàng Mạnh Huy