

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
**CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2023**

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

## **MỤC LỤC**

	<b>Trang</b>
<b>1. Mục lục</b>	<b>1</b>
<b>2. Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc</b>	<b>2 - 3</b>
<b>3. Báo cáo kiểm toán độc lập</b>	<b>4 - 5</b>
<b>4. Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2023</b>	<b>6 - 9</b>
<b>5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023</b>	<b>10</b>
<b>6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023</b>	<b>11 - 12</b>
<b>7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023</b>	<b>13 - 47</b>

\*\*\*\*\*

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

## 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 2023 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 23 lần, trong đó, Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 23 ngày 07 tháng 02 năm 2024 về việc tăng vốn điều lệ.

### 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 kỳ là: Kinh doanh bất động sản, cung cấp dịch vụ tư vấn, dịch vụ quản lý vận hành và dịch vụ xây lắp (nhận thầu và giao lại cho các nhà thầu khác thực hiện).

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

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

#### Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/tái bổ 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 Lê Đình Ngọc	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 18 tháng 5 năm 2020
Ông Akahane Seiji	Thành viên HĐQT độc lập	Bổ nhiệm ngày 18 tháng 5 năm 2020
Ông Trần Tuấn Phong	Thành viên HĐQT độc lập	Bổ nhiệm ngày 29 tháng 3 năm 2021
Ông Mạc Quang Huy	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 24 tháng 12 năm 2021
Bà Đào Thị Thanh Hiền	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 24 tháng 12 năm 2021
Ông Kundun Sukhumananda	Thành viên HĐQT độc lập	Bổ nhiệm ngày 24 tháng 12 năm 2021
Ông Hà Ngọc Minh	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 31 tháng 3 năm 2022
Ông Nguyễn Anh Tuấn	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 31 tháng 3 năm 2022

#### Ban Kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm
Ông Đào Xuân Đức	Trưởng ban	Ngày 18 tháng 5 năm 2020
Ông Phạm Duy Hoàn	Thành viên	Ngày 31 tháng 3 năm 2022
Bà Trần Thị Hạnh	Thành viên	Ngày 31 tháng 3 năm 2022

#### Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm
Ông Hoàng Mạnh Huy	Tổng Giám đốc	Bổ 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 Nguyễn Quang Vinh	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 01 tháng 10 năm 2021

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

**Đại diện pháp luật**

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Ông 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 2023 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 2023 của Tập đoàn.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

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

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

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

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

**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 2023, 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 26 tháng 3 năm 2024

# A&C AUDITING AND CONSULTING CO., LTD.

Head Office : 02 Truong Son St., Tan Binh Dist., Ho Chi Minh City, Vietnam  
Branch in Ha Noi : 40 Giang Vo St., Dong Da Dist., Ha Noi City, Vietnam  
Branch in Nha Trang : Lot STH06A.01, St. No.13, Le Hong Phong II Urban Area, Nha Trang City, Vietnam  
Branch in Can Tho : 15-13 Vo Nguyen Giap St., Cai Rang Dist., Can Tho City, Vietnam

Tel: +84 (028) 3547 2972 kttv@a-c.com.vn  
Tel: +84 (024) 3736 7879 kttv.hn@a-c.com.vn  
Tel: +84 (0258) 246 5151 kttv.nt@a-c.com.vn  
Tel: +84 (0292) 376 4995 kttv.ct@a-c.com.vn



www.a-c.com.vn

Số: 2.0277/24/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 26 tháng 3 năm 2024, từ trang 05 đến trang 47, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, 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 của Công ty Cổ phần Năng lượng và Bất Động sản Trường Thành và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, 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**



**Vũ Minh Khôi – Thành viên Ban Giám đốc**

*Giấy CNĐKHN kiểm toán số: 2897-2020-008-1*

Người được ủy quyền

Hà Nội, ngày 26 tháng 3 năm 2024

**Vũ Tuấn Nghĩa - Kiểm toán viên**

*Giấy CNĐKHN kiểm toán số: 4028-2022-008-1*

# 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 2023

### BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

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>429.406.692.945</b>	<b>552.205.467.402</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>24.921.626.131</b>	<b>6.696.944.919</b>
1. Tiền	111		24.920.626.131	6.696.944.919
2. Các khoản tương đương tiền	112		1.000.000	-
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>403.200.000</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	V.2a	403.200.000	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>350.324.191.074</b>	<b>492.821.458.150</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	41.671.770.533	143.133.994.016
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	33.868.395.336	5.677.086.521
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	89.688.000.000	177.300.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	185.096.025.205	166.956.877.613
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		-	(246.500.000)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>51.264.554.768</b>	<b>50.200.010.743</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.7	51.264.554.768	50.200.010.743
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>2.493.120.972</b>	<b>2.487.053.590</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		905.959.665	736.378.207
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		1.587.161.307	1.750.675.383
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 2023

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

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
<b>B- TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>738.824.089.540</b>	<b>681.375.993.365</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>1.350.000</b>	<b>321.000.000</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng i km	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	1.350.000	321.000.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>7.716.656.071</b>	<b>19.451.961.698</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	7.716.656.071	19.151.855.352
<i>Nguyên giá</i>	222		11.318.864.823	47.688.034.489
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(3.602.208.752)	(28.536.179.137)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.9	-	300.106.346
<i>Nguyên giá</i>	225		-	743.272.727
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	226		-	(443.166.381)
3. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
<i>Nguyên giá</i>	228		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		-	-
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<i>Nguyên giá</i>	231		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		-	-
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>43.730.409.205</b>	<b>35.265.796.097</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	43.730.409.205	35.265.796.097
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>669.199.095.352</b>	<b>600.008.602.343</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.2b	205.473.259.922	33.397.377.068
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2c	467.208.525.901	570.321.671.910
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.2c	(3.482.690.471)	(3.710.446.635)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>18.176.578.912</b>	<b>26.328.633.227</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		461.119.727	895.192.642
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	17.715.459.185	25.433.440.585
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>1.168.230.782.485</b>	<b>1.233.581.460.767</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 2023

### 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>190.857.062.426</b>	<b>271.776.855.838</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>187.070.062.426</b>	<b>198.318.043.374</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	6.759.951.814	90.466.022.959
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	2.700.792.862	4.774.321.205
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	36.912.919.569	15.561.885.817
4. Phải trả người lao động	314		1.392.819.349	1.590.445.616
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	8.640.297.941	8.455.762.285
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		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16	5.025.955.164	2.442.228.173
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.17a	125.451.639.358	74.841.690.950
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>3.787.000.000</b>	<b>73.458.812.464</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.17b	3.787.000.000	73.458.812.464
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 2023

### 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>977.373.720.059</b>	<b>961.804.604.929</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.18</b>	<b>977.373.720.059</b>	<b>961.804.604.929</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		728.065.620.000	655.917.720.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		728.065.620.000	655.917.720.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		3.609.595.239	3.851.395.855
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		101.850.329.683	106.872.168.523
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		33.612.347.536	106.872.168.523
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		68.237.982.147	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		143.848.175.137	195.163.320.551
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</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>1.168.230.782.485</b>	<b>1.233.581.460.767</b>

Người lập biểu

Nguyễn Thị Hoa Vy

Kế toán trưởng

Nguyễn Hồng Thắng

Lập, ngày 26 tháng 3 năm 2024



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 2023

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	325.520.733.030	222.414.026.409
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		325.520.733.030	222.414.026.409
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	290.265.010.584	170.178.002.818
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		35.255.722.446	52.236.023.591
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	121.641.108.819	58.095.600.411
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	10.664.954.932	10.449.604.347
Trong đó: chi phí lãi vay	23		7.331.570.332	6.342.606.823
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		(582.450.592)	-
9. Chi phí bán hàng	25		219.930.140	470.999.465
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	28.373.961.508	26.728.145.730
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		117.055.534.093	72.682.874.460
12. Thu nhập khác	31		451.014.583	552.816
13. Chi phí khác	32	VI.6	1.249.004.553	14.876.643.094
14. Lợi nhuận khác	40		(797.989.970)	(14.876.090.278)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		116.257.544.123	57.806.784.182
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.14	34.598.890.022	14.138.840.142
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		81.658.654.101	43.667.944.040
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61	V.18	68.237.982.147	41.122.469.632
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62	V.18	13.420.671.954	2.545.474.408
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.7a	937	565
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.7a	937	565

Người lập biểu

Nguyễn Thị Hoa Vy

Kế toán trưởng

Nguyễn Hồng Thắng

Lập, ngày 26 tháng 3 năm 2024



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 2023

### BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		116.257.544.123	57.806.784.182
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.8,9,11	8.666.576.635	11.356.987.256
- Các khoản dự phòng	03	VI.4	(154.275.313)	3.190.947.524
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		578.071.283	990.000.000
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	VI.3	(120.974.565.608)	(58.085.008.563)
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	7.331.570.332	6.342.606.823
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		11.704.921.452	21.602.317.222
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(431.986.785.664)	126.588.515.794
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(8.548.814.935)	8.706.941.742
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		21.373.491.770	(45.195.704.810)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(399.714.026)	819.853.212
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(7.182.534.676)	(1.734.552.715)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.14	(13.757.327.822)	(14.149.660.048)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		-	(110.000.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	20		<b>(428.796.763.901)</b>	<b>96.527.710.397</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		(13.355.443.530)	(37.762.582.180)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		1.027.272.727	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(53.603.200.000)	(130.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		146.312.000.000	8.000.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	VII.2	(95.750.000.000)	(4.800.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	VII.3	467.616.446.205	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		10.279.534.246	5.549.260.273
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	30		<b>462.526.609.648</b>	<b>(159.013.321.907)</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 2023

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm nay
<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		-	-
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.17	33.426.415.006	68.952.328.173
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.17	(48.934.308.258)	(63.660.859.940)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	(213.333.324)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(15.507.893.252)</b>	<b>5.078.134.909</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>		<b>18.221.952.495</b>	<b>(57.407.476.601)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>V.1</b>	<b>6.696.944.919</b>	<b>64.104.421.520</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		2.728.717	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70</b>	<b>V.1</b>	<b>24.921.626.131</b>	<b>6.696.944.919</b>

Người lập biểu

Nguyễn Thị Hoa Vy

Kế toán trưởng

Nguyễn Hồng Thắng



Đập, ngày 26 tháng 3 năm 2024

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 2023

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

#### 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. Đặc điểm hoạt động của Công ty trong năm có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính Hợp nhất

Doanh thu năm nay sụt giảm mạnh, lợi nhuận chủ yếu đến từ cổ tức được chia và lãi thanh lý các khoản đầu tư.

##### 6. Cấu trúc Tập đoàn

Tập đoàn bao gồm Công ty mẹ và 04 công ty con chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ (gồm 03 công ty con trực tiếp và 01 công ty con gián tiếp). Tất cả công ty con đều được hợp nhất trong Báo cáo tài chính hợp nhất này.

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

###### Thoái đầu tư và mất quyền kiểm soát

Ngày 05 tháng 01 năm 2023, Tập đoàn chuyển nhượng toàn bộ vốn góp tại Công ty Cổ phần Việt Mỹ Trung Hưng.

Ngày 15 tháng 6 năm 2023, Tập đoàn chuyển nhượng 32% cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Việt Mỹ, giảm tỷ lệ sở hữu còn 19%. Ngày 15 tháng 9 năm 2023, Tập đoàn tiếp tục chuyển nhượng nốt toàn bộ số cổ phần còn lại. Tại thời điểm kết thúc năm tài chính, Tập đoàn không còn khoản đầu tư vào Công ty này.

Ngày 16 tháng 06 năm 2023, Tập đoàn chuyển nhượng 3% cổ phần tại Công ty Cổ phần TTP Phù Mỹ. Do chỉ còn nắm giữ 48% quyền biểu quyết nên Tập đoàn không còn kiểm soát công ty này. Khoản đầu tư còn lại được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất ở khoản mục “Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết” theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

Tài sản và nợ phải trả của các công ty con tại ngày thoái vốn như sau:

	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Việt Mỹ	Công ty Cổ phần Việt Mỹ Trung Hưng	Công ty Cổ phần TTP Phù Mỹ	Cộng
<b>Tài sản</b>	<b>151.676.413.567</b>	<b>31.976.946.780</b>	<b>245.974.121.620</b>	<b>429.627.481.967</b>
Tiền và các khoản tương đương tiền	429.248.874	2.022.946.780	3.006.529	2.455.202.183
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	28.911.920.517	-	-	28.911.920.517
Trả trước cho người bán ngắn hạn	1.637.381.499	-	-	1.637.381.499

**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 2023

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

	<b>Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Việt Mỹ</b>	<b>Công ty Cổ phần Việt Mỹ Trung Hưng</b>	<b>Công ty Cổ phần TTP Phù Mỹ</b>	<b>Cộng</b>
Phải thu ngắn hạn khác	33.104.970.000	29.953.800.000	243.480.050.000	306.538.820.000
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(246.500.000)	-	-	(246.500.000)
Hàng tồn kho	7.484.270.910	-	-	7.484.270.910
Chi phí trả trước ngắn hạn	664.205.483	-	-	664.205.483
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	522.418.012	200.000	226.957.817	749.575.829
Nguyên giá Tài sản cố định hữu hình	38.283.032.394	-	-	38.283.032.394
Giá trị hao mòn lũy kế	(29.041.053.271)	-	-	(29.041.053.271)
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	70.000.000.000	-	-	70.000.000.000
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	(73.480.851)	-	-	(73.480.851)
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	-	-	2.245.636.364	2.245.636.364
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	-	-	18.470.910	18.470.910
<b>Nợ phải trả</b>	<b>(46.386.745.209)</b>	<b>-</b>	<b>(126.269.260.274)</b>	<b>(172.656.005.483)</b>
Phải trả người bán ngắn hạn	(40.210.261.624)	-	-	(40.210.261.624)
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	(1.237.798.501)	-	-	(1.237.798.501)
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	(356.695.068)	-	-	(356.695.068)
Phải trả người lao động	(281.956.657)	-	-	(281.956.657)
Phải trả ngắn hạn khác	(165.262.555)	-	(269.260.274)	(434.522.829)
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	(3.959.770.804)	-	(126.000.000.000)	(129.959.770.804)
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	(175.000.000)	-	-	(175.000.000)
<b>Tài sản thuần</b>	<b>105.289.668.358</b>	<b>31.976.946.780</b>	<b>119.704.861.346</b>	<b>256.971.476.484</b>
<b>Lợi ích của cổ đông không kiểm soát</b>	<b>51.591.937.495</b>	<b>12.788.497.813</b>	<b>58.655.382.060</b>	<b>123.035.817.368</b>
<b>Tài sản thuần của Tập đoàn</b>	<b>53.697.730.863</b>	<b>19.188.448.967</b>	<b>61.049.479.286</b>	<b>133.935.659.116</b>
<b>Tỷ lệ vốn chuyển nhượng</b>	<b>32,00%</b>	<b>60,00%</b>	<b>3,00%</b>	
<b>Tài sản thuần chuyển nhượng</b>	<b>33.692.693.875</b>	<b>19.188.448.967</b>	<b>3.591.145.840</b>	<b>56.472.288.682</b>

Lãi liên quan đến thoái vốn tại công ty con như sau:

	<b>Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Việt Mỹ</b>	<b>Công ty Cổ phần Việt Mỹ Trung Hưng</b>	<b>Công ty Cổ phần TTP Phù Mỹ</b>	<b>Cộng</b>
Giá chuyển nhượng	41.920.000.000	19.200.000.000	3.672.000.000	64.792.000.000
Lợi thế thương mại chưa được phân bổ	(2.934.960.230)	(958.129)	-	(2.935.918.359)
Tài sản thuần chuyển nhượng	(33.692.693.875)	(19.188.448.967)	(3.591.145.840)	(56.472.288.682)
<b>Lãi thoái vốn</b>	<b>5.292.345.895</b>	<b>10.592.904</b>	<b>80.854.160</b>	<b>5.383.792.959</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 2023

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

Tiền thu thuần từ việc thoái vốn tại công ty con:

	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Việt Mỹ	Công ty Cổ phần Việt Mỹ Trung Hưng	Công ty Cổ phần TTP Phù Mỹ	Cộng
Thu bằng tiền	41.920.000.000	19.200.000.000	-	61.120.000.000
Tiền và các khoản tương đương tiền tại công ty con tại ngày chuyển nhượng	(429.248.874)	(2.022.946.780)	(3.006.529)	(2.455.202.183)
<b>Tiền thu thuần</b>	<b>41.490.751.126</b>	<b>17.177.053.220</b>	<b>(3.006.529)</b>	<b>58.664.797.817</b>

#### 6b. Danh sách các Công ty con được hợp nhất

Công ty con trực tiếp

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Tình hình hoạt động trong năm	Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
			Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
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	Công ty không phát sinh doanh thu trong năm. Hoạt động chính trong năm là tiếp tục đầu tư dự án bất động sản để kinh doanh.	92%	92%	92%	92%
Công ty Cổ phần Năng lượng Trường Thành	Tầng 4 Toà nhà Sun Grand City Ancora Residence, Số 3 Lương Yên, P. Bạch Đằng, Q. Hai Bà Trưng, TP. Hà Nội	Công ty có doanh thu chủ yếu từ bán hàng hoá (nhựa đường). Lợi nhuận chủ yếu đến từ hoạt động thanh lý các khoản đầu tư.	90,14%	90,14%	90,14%	90,14%
Công ty TNHH Onsen Hội Vân	Thôn Hội Vân, Xã Cát Hiệp, Huyện Phù Cát, Tỉnh Bình Định, Việt Nam	Công ty chưa phát sinh doanh thu. Hoạt động chính trong năm là đầu tư xây dựng cơ bản (giai đoạn đền bù, GPMB).	60%	60%	60%	60%

Công ty con gián tiếp

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Tình hình hoạt động trong năm	Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
			Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần TTP Trà Vinh <sup>(1)</sup>	Số 77, đường Kiên Thị Nhẫn, Khóm 2, P.7, TP. Trà Vinh	Công ty chỉ phát sinh 1 nghịệp vụ doanh thu từ cung cấp dịch vụ trong năm.	51%	51%	51%	51%

<sup>(1)</sup> Công ty con của Công ty Cổ phần Năng lượng Trường Thành



## 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 2023

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

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

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Tình hình hoạt động trong năm	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 Du lịch Trường Thành Island	Số nhà 159 Tây Sơn, Phường Quang Trung, Thành phố Quy Nhơn, Bình Định	Công ty chưa phát sinh doanh thu do đang trong giai đoạn đầu tư. Nguồn vốn chủ yếu được sử dụng để tạm ứng.	36,14%	36,14%	36,14%	36,14%
Công ty Cổ phần TTP Phù Mỹ (Công ty liên kết từ ngày 16/6/2023)	Thôn Hòa Hội Nam, Xã Mỹ Thành, Huyện Phù Mỹ, Tỉnh Bình Định	Công ty chưa phát sinh doanh thu. Hoạt động chính trong năm là tạm ứng để thực hiện dự án đầu tư.	43,27%	74,15%	48%	51%

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

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

#### 8. Nhân viên

Tại ngày kết thúc năm tài chính, có 56 nhân viên đang làm việc tại các công ty trong Tập đoàn (số đầu năm là 111 nhân viên).

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

### 1. Năm tài chính

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

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

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

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

### 1. Chế độ kế toán áp dụng

Tập đoàn áp dụng các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 hướng dẫn Chế độ Kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất và các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016, 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.

# 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 2023

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

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

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

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

#### 2. Cơ sở hợp nhất

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

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

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

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

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

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

# 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 2023

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

### 4. Các khoản đầu tư tài chính

#### *Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn của Công ty chỉ bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu.

#### *Các khoản cho vay*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 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.

## 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 2023

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

#### 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 dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

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

#### 6. Hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu, hàng hóa: bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính, chi phí nhân công và các chi phí có liên quan trực tiếp khác.

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

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

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

#### 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

## 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 2023

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

#### 8. Tài sản cố định thuê tài chính

Thuê tài sản được phân loại là thuê tài chính nếu phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuộc về người đi thuê. Tài sản cố định thuê tài chính được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định thuê tài chính là giá thấp hơn giữa giá trị hợp lý của tài sản thuê tại thời điểm khởi đầu của hợp đồng thuê và giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu. Tỷ lệ chiết khấu để tính giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu cho việc thuê tài sản là lãi suất ngầm định trong hợp đồng thuê tài sản hoặc lãi suất ghi trong hợp đồng. Trong trường hợp không thể xác định được lãi suất ngầm định trong hợp đồng thuê thì sử dụng lãi suất tiền vay tại thời điểm khởi đầu việc thuê tài sản.

Tài sản cố định thuê tài chính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Trong trường hợp không chắc chắn Công ty sẽ có quyền sở hữu tài sản khi hết hạn hợp đồng thuê thì tài sản cố định sẽ được khấu hao theo thời gian ngắn hơn giữa thời gian thuê và thời gian hữu dụng ước tính. Tài sản cố định thuê tài chính của Tập đoàn là Phương tiện vận tải, truyền dẫn, có thời gian khấu hao là 6 năm.

#### 9. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Tập đoàn đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao.

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

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

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

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

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

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

# CÔNG TY CỔ PHẦN 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 2023

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

---

### 11. 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.

### 12. 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.

### 13. 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.

### 14. Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

## CÔNG TY CỔ PHẦN 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 2023

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

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

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

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

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

##### *Doanh thu bán bất động sản*

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

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

##### *Tiền lãi*

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

#### 16. 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 tự xác định vào ngày kết thúc năm tài chính.

# 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 2023

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

- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện: doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Các khoản tăng, giảm khối lượng xây lắp, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chi 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.

### 17. 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.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh. Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được tính vào giá trị của tài sản đó. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Đối với các khoản vốn vay chung trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì chi phí đi vay vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

### 18. 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.

### 19. 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.



## 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 2023

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

#### 20. 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.

#### 21. Báo cáo theo bộ phận

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

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

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

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

### 1. Tiền

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền mặt	49.929.563	295.480.927
Tiền gửi ngân hàng	24.870.696.568	6.401.463.992
Các khoản tương đương tiền ( <i>Tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng</i> )	1.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b><u>24.921.626.131</u></b>	<b><u>6.696.944.919</u></b>

### 2. Các khoản đầu tư tài chính

#### 2a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Là khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc 12 tháng tại Ngân hàng TMCP Á Châu, lãi suất 6,8%/năm, có giá trị ghi sổ bằng giá gốc. Khoản tiền gửi này đã được cầm cố để bảo lãnh cho Dự án O&M Điện Mặt trời Hoà Hội.

#### 2b. Đầu tư vào công ty liên kết

	Số cuối năm		Số đầu năm			
	Giá gốc	Lợi nhuận phát sinh sau ngày đầu tư	Cộng	Giá gốc	Lợi nhuận phát sinh sau ngày đầu tư	Cộng
Công ty Cổ phần TTP Phù Mỹ	172.658.333.446	(580.632.961)	172.077.700.485	-	-	-
Công ty Cổ phần Du lịch Trường Thành Island	33.397.377.068	(1.817.631)	33.395.559.437	33.397.377.068	-	33.397.377.068
<b>Cộng</b>	<b><u>206.055.710.514</u></b>	<b><u>(582.450.592)</u></b>	<b><u>205.473.259.922</u></b>	<b><u>33.397.377.068</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>33.397.377.068</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 2023

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

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 <sup>(i)</sup>	Phân lãi hoặc lỗ trong năm	Phân loại lại <sup>(ii)</sup>	Giá trị phần sở hữu cuối năm
Công ty Cổ phần TTP Phù Mỹ	-	115.200.000.000	(580.632.961)	57.458.333.446	172.077.700.485
Công ty Cổ phần Du lịch Trường Thành Island	33.397.377.068	-	(1.817.631)	-	33.395.559.437
<b>Cộng</b>	<b>33.397.377.068</b>	<b>115.200.000.000</b>	<b>(582.450.592)</b>	<b>57.458.333.446</b>	<b>205.473.259.922</b>

- (i) Thực hiện Nghị quyết số 21/2023/NQ-HĐQT ngày 25/09/2023, Công ty Cổ phần Năng lượng Trường Thành (Công ty con) chuyển đổi một phần khoản cho vay, số tiền 115.200.000.000 VND thành khoản đầu tư theo phương án thực hiện quyền chọn mua để tăng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần TTP Phù Mỹ (tỷ lệ sở hữu không thay đổi - Xem thuyết minh V.5).
- (ii) Phân loại lại Công ty con thành Công ty liên kết do thay đổi tỷ lệ sở hữu (Xem thuyết minh I.5a).

Báo cáo tài chính của các công ty liên kết được sử dụng để hợp nhất là Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 do đơn vị lập, chưa được kiểm toán độc lập.

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

Các công ty liên kết không phát sinh hoạt động sản xuất kinh doanh. Hoạt động chính trong năm là tạm ứng để thực hiện các dự án.

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

Các giao dịch trong năm giữa Công ty với các công ty liên kết như sau:

	Năm nay	Năm trước
<b>Công ty Cổ phần TTP Phù Mỹ</b>		
Góp vốn bằng bù trừ công nợ cho vay	115.200.000.000	-
Lãi cho Công ty liên kết vay	939.747.946	-

#### 2c. 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 Năng lượng Quảng Phú	40.087.500.000	(7.427.869)	40.087.500.000	(6.627.765)
Công ty Cổ phần Điện mặt trời Lệ Thủy <sup>(i)</sup>	100.000.000.000	(105.485.664)	70.000.000.000	(73.480.851)
Công ty Cổ phần Hướng Hóa Holding	40.249.990.000	(3.267.406.337)	40.249.990.000	(3.558.555.700)
Công ty Cổ phần Điện mặt trời Kỳ Sơn	98.000.000.000	(70.532.849)	98.000.000.000	(69.017.209)
Công ty Cổ phần Điện mặt trời Cát Hiệp 2	27.500.000.000	(4.003.065)	27.500.000.000	(2.765.110)
Công ty Cổ phần Điện Gió Đông Hải <sup>(ii)</sup>	87.750.000.000	(27.834.687)	-	-
Công ty Cổ phần TTP Phú Yên <sup>(iii)</sup>	73.621.035.901	-	294.484.181.910	-
<b>Cộng</b>	<b>467.208.525.901</b>	<b>(3.482.690.471)</b>	<b>570.321.671.910</b>	<b>(3.710.446.635)</b>

- (i) Ngày 15/6/2023, Tập đoàn thoái đầu tư và không còn quyền kiểm soát tại Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Việt Mỹ (Xem thuyết minh I.5a), do đó, khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Điện mặt trời Lệ Thủy (thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Việt Mỹ) được ghi giảm trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

Ngày 21/9/2023, Công ty Cổ phần Năng lượng Trường Thành (Công ty con) nhận chuyển nhượng 10.000.000 cổ phần Công ty Cổ phần Điện mặt trời Lệ Thủy, tương đương 10% vốn điều lệ với giá mua 100.000.000.000 VND từ ông Trần Nguyễn Anh Tuấn. Khoản đầu tư được thanh toán toàn bộ bằng cách bù trừ công nợ tạm ứng (Xem thuyết minh V.6a).

## 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 2023

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

- (ii) Khoản đầu tư của Công ty Cổ phần Năng lượng Trường Thành (Công ty con) vào Công ty Cổ phần Điện Gió Đông Hải, số tiền 87.750.000.000 VND, tương đương 19,50% vốn điều lệ. Trong đó, Công ty con nhận chuyển nhượng 195.000 cổ phần với giá mua 10.000 VND/cổ phần từ Ông Vũ Bảo Long và mua 8.580.000 cổ phần với giá mua 10.000 VND/cổ phần từ đợt chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu của Công ty Cổ phần Điện Gió Đông Hải.
- (iii) Công ty Cổ phần Năng lượng Trường Thành (Công ty con) chuyển nhượng 17.296.800 cổ phần Công ty Cổ phần TTP Phú Yên cho SEP International Netherlands B.V (SEPI) theo Hợp đồng chuyển nhượng ngày 25/5/2023 với giá bán 18.500 VND/cổ phần, tổng số tiền 319.990.800.000 VND. Lãi thanh lý 99.127.653.991 VND. SEPI đã thanh toán đủ số tiền theo hợp đồng. Tại ngày kết thúc năm tài chính, khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần TTP Phú Yên (5.765.599 cổ phần) có giá trị ghi sổ là 57.655.990.000 VND, được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất này theo Giá trị hợp lý là 73.621.035.901 VND.

#### Tỷ lệ sở hữu của các công ty có vốn đầu tư khác

Tên Công ty	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số lượng CP	Tỷ lệ % sở hữu	Số lượng CP	Tỷ lệ % sở hữu
Công ty Cổ phần Năng lượng Quảng Phú	4.008.750	16,04%	4.008.750	16,04%
Công ty Cổ phần Điện mặt trời Lệ Thủy	10.000.000	10%	7.000.000	7%
Công ty Cổ phần Hướng Hóa Holding	4.024.999	19,99995%	4.024.999	19,99995%
Công ty Cổ phần Điện mặt trời Kỳ Sơn	9.800.000	12,25%	9.800.000	12,25%
Công ty Cổ phần Điện mặt trời Cát Hiệp 2	2.750.000	11%	2.750.000	11%
Công ty Cổ phần Điện Gió Đông Hải	8.775.000	19,50%	-	-
Công ty Cổ phần TTP Phú Yên	5.765.599	5,00%	23.062.339	19,99%

#### Tình hình hoạt động của các công ty có vốn đầu tư khác

Tên Công ty	Tình hình hoạt động
Công ty Cổ phần Điện Gió Đông Hải	Công ty chưa phát sinh doanh thu. Hoạt động chủ yếu trong năm là nhận vốn góp, đầu tư dự án và tạm ứng cho các cá nhân để thực hiện dự án.
Công ty Cổ phần Hướng Hóa Holding	Công ty chưa phát sinh doanh thu. Hoạt động chính trong năm là đầu tư xây dựng cơ bản.
Công ty Cổ phần TTP Phú Yên	Hoạt động kinh doanh bình thường với hoạt động chính trong năm là sản xuất và bán điện

Các đơn vị còn lại chưa phát sinh doanh thu do đang trong giai đoạn đầu tư dự án. Nguồn vốn chủ yếu được sử dụng để tạm ứng.

#### Giá trị hợp lý

Tập đoàn chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư không có giá niêm yết 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

Tất cả các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được xem xét dự phòng dựa trên số liệu Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 của đơn vị chưa được kiểm toán.

## 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 2023

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

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	3.710.446.635	593.449.111
Thay đổi do hợp nhất kinh doanh	(73.480.851)	-
Hoàn nhập dự phòng	<u>(154.275.313)</u>	<u>3.116.997.524</u>
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>3.482.690.471</u></b>	<b><u>3.710.446.635</u></b>

#### *Kế hoạch thanh lý khoản đầu tư*

Công ty Cổ phần Năng lượng Trường Thành (Công ty con) nhận nợ vay từ B.Grimm Renewable Power 2 Limited theo thỏa thuận vay ngày 01/07/2020 để đổi lại quyền nhận được 3.062.400 Cổ phần của Công ty Cổ phần TTP Phú Yên. Khoản vay đã đến hạn vào ngày 01/7/2021, tuy nhiên, đến ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất này các bên vẫn chưa làm thủ tục gia hạn và chưa chuyển quyền sở hữu cổ phần TTP Phú Yên (*Xem Thuyết minh V.17*).

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	<i>12.821.010.172</i>	<i>8.687.501.915</i>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Trường Thành Việt Nam	-	96.101.915
Công ty Cổ phần Công nghiệp Trường Thành Việt Nam	1.670.599.262	-
Công ty Cổ phần Trường Thành Đại Phát <sup>(i)</sup>	8.591.400.000	8.591.400.000
Công ty Cổ phần TTP Phú Yên	2.559.010.910	-
<i>Phải thu các khách hàng khác</i>	<i>28.850.760.361</i>	<i>134.446.492.101</i>
Ông Lê Vũ Dũng <sup>(ii)</sup>	3.672.000.000	24.640.000.000
Ông Hoàng Văn Dũng <sup>(iii)</sup>	14.460.000.000	-
Công ty Cổ phần Thương mại và Xuất nhập khẩu Vật tư Giao thông	10.718.760.361	-
Sermsang International Company Limited	-	41.020.833.601
Các khách hàng khác	-	68.785.658.500
<b>Cộng</b>	<b><u>41.671.770.533</u></b>	<b><u>143.133.994.016</u></b>

- (i) Phải thu Công ty Cổ phần Trường Thành Đại Phát về bán hàng hóa là 02 dây chuyền máy nghiền đá. Thời hạn thanh toán đến 31/12/2023.
- (ii) Phải thu Ông Lê Vũ Dũng theo Hợp đồng chuyển nhượng số 28/2023/HĐCN/TTP.PHUMY ngày 16/6/2023 về việc chuyển nhượng 360.000 Cổ phần Công ty Cổ phần TTP Phù Mỹ, thời hạn thanh toán trong 180 ngày kể từ ngày hợp đồng có hiệu lực. Quyền sở hữu được chuyển giao kể từ khi hợp đồng có hiệu lực. Khoản phải thu tiếp tục được gia hạn thanh toán đến ngày 13/6/2024 theo Phụ lục số 01/PLHĐCN/TTP.PHUMY ngày 11/12/2023.
- (iii) Phải thu Ông Hoàng Văn Dũng theo Hợp đồng số 1509/2023/HĐCN ngày 15/9/2023 về việc chuyển nhượng 1.900.000 cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Việt Mỹ. Thời hạn thanh toán trong vòng 10 tháng kể từ ngày Hợp đồng có hiệu lực. Quyền sở hữu được chuyển giao kể từ khi hợp đồng có hiệu lực. Số cổ phần chuyển nhượng đã được thế chấp cho Công ty Cổ phần Năng lượng và Bất động sản Trường Thành (Công ty mẹ) cho tới khi Ông Hoàng Văn Dũng hoàn tất nghĩa vụ thanh toán.

## 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 2023

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

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Trả trước cho các bên liên quan</b>	<b>28.000.000.000</b>	<b>-</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn DK <sup>(i)</sup>	28.000.000.000	-
<b>Trả trước cho người bán khác</b>	<b>5.868.395.336</b>	<b>5.677.086.521</b>
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Dacinco <sup>(ii)</sup>	1.164.817.065	-
Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Khôi <sup>(iii)</sup>	1.152.553.098	1.152.553.098
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư TTVN	1.277.048.400	315.000.000
Các nhà cung cấp khác	2.273.976.773	4.209.533.423
<b>Cộng</b>	<b>33.868.395.336</b>	<b>5.677.086.521</b>

- (i) Ứng trước theo Hợp đồng nguyên tắc tổng thầu số 12/2023/HĐNT/BX/HV/OSHV-DK ngày 28/5/2023 để thực hiện việc thi công xây dựng công trình Khu du lịch nghỉ dưỡng, chăm sóc sức khoẻ và dân cư khu vực Suối nước nóng Hội Vân. Dự án được khởi công ngày 06/9/2023 và dự kiến hoàn thành vào ngày 06/9/2026.
- (ii) Ứng trước theo Hợp đồng thi công số 05/2022/HĐXD/TEG-Dacinco ngày 19/05/2022 về việc thi công xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu biệt thự nghỉ dưỡng Bãi Xếp tại Phường Ghềnh Ráng, Thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định. Thời gian khởi công là ngày 25/5/2022.
- (iii) Ứng trước theo Hợp đồng thi công số 323/2018/HĐTC/TEC-XDK ngày 12/10/2018 về việc thi công xây dựng, cung cấp lắp đặt thiết bị gắn với công trình Nhà máy xử lý chất thải rắn tập trung huyện Đức Trọng. Tại thời điểm lập báo cáo tài chính này, hợp đồng vẫn chưa nghiệm thu được công việc hoàn thành với nhà thầu (xem thêm Thuyết minh V.13).

#### 5. Phải thu về cho vay ngắn hạn

Các khoản cho vay sau đây có thời gian từ 6 – 12 tháng:

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Cho vay bên liên quan</b>	<b>39.888.000.000</b>	<b>130.000.000.000</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Công nghiệp Việt Mỹ <sup>(i)</sup>	21.688.000.000	130.000.000.000
Công ty Cổ phần TTP Phù Mỹ <sup>(ii)</sup>	3.600.000.000	-
Bà Đặng Thị Phương Hoa <sup>(iii)</sup>	14.600.000.000	-
<b>Cho vay các tổ chức và cá nhân khác</b>	<b>49.800.000.000</b>	<b>47.300.000.000</b>
Ông Nguyễn Văn Quân	-	5.300.000.000
Ông Lê Vũ Dũng <sup>(ii)</sup>	7.200.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Đông Dương Thăng Long <sup>(v)</sup>	42.600.000.000	42.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>89.688.000.000</b>	<b>177.300.000.000</b>

- (i) Công ty Cổ phần Năng lượng và Bất động sản Trường Thành (Công ty mẹ) cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Công nghiệp Việt Mỹ vay theo Hợp đồng số 01.07/HĐVV/TEG-VIETMY ngày 03/7/2023, số tiền 27.000.000.000 VND, mục đích để bổ sung nguồn vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh. Thời hạn cho vay là 6 tháng, lãi suất 9%/năm trả vào khi đáo hạn. Khoản cho vay không có tài sản đảm bảo.
- (ii) Công ty Cổ phần Năng lượng Trường Thành (Công ty con) cho Công ty Cổ phần TTP Phù Mỹ vay theo Hợp đồng ngày 04/06/2023, số tiền 126.000.000.000 VND, mục đích để bổ sung nguồn vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh. Thời hạn cho vay 6 tháng, lãi suất 3%/năm trả vào khi đáo hạn. Khoản cho vay được bảo lãnh thanh toán bởi Công ty Cổ phần Tập đoàn Trường Thành Việt Nam theo Cam kết bảo lãnh ngày 04/6/2023.
- Thực hiện Nghị quyết số 21/2023/NQ-HĐQT ngày 25/09/2023, Công ty Cổ phần Năng lượng Trường Thành (Công ty con) chuyển đổi một phần khoản cho vay, số tiền 115.200.000.000 VND thành khoản đầu tư theo phương án theo thực hiện quyền chọn mua để tăng vốn điều lệ của Công ty

## 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 2023

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

- Cổ phần TTP Phù Mỹ (tỷ lệ sở hữu không thay đổi – Xem thuyết minh V.2) và chuyển đổi 1 phần khoản cho vay, số tiền 7.200.000.000 VND thành cho Ông Lê Vũ Dũng vay tín chấp theo Biên bản thoả thuận 3 bên ngày 26/9/2023, nhằm mục đích tăng vốn sở hữu của Ông Lê Vũ Dũng tại Công ty Cổ phần TTP Phù Mỹ. Khoản cho vay được ký kết theo Hợp đồng số 01.09/2023/HĐVV/TTP-LVD ngày 27/9/2023, thời hạn 6 tháng, lãi suất 3%/năm trả vào khi đáo hạn. Khoản cho vay không có tài sản đảm bảo.
- (iii) Công ty Cổ phần Năng lượng Trường Thành (Công ty con) cho Bà Đặng Thị Phương Hoa vay tín chấp theo các Hợp đồng số 01.11/2023/HĐVV/TTP-DTPH ngày 27/11/2023 và 01.12/2023/HĐVV/TTP-DTPH ngày 26/12/2023 với số tiền lần lượt là 8.500.000.000 VND và 17.000.000.000 VND, mục đích nhằm để đầu tư. Thời hạn cho vay là 6 tháng, lãi suất 3%/năm trả vào khi đáo hạn. Khoản cho vay không có tài sản đảm bảo.
- (iv) Công ty TNHH Onsen Hội Vân (Công ty con) cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Đông Dương Thăng Long (thành viên góp vốn của Công ty con) vay theo Hợp đồng vay vốn số 0812/2021/HĐVV/ONSEN-DDTL ngày 08/12/2021, lãi suất 3%/năm, thời hạn vay 3 tháng kể từ ngày giải ngân, gia hạn thanh toán đến ngày 08/12/2024 theo Phụ lục hợp đồng số 03/PLHĐVV/ONSEN-DDTL. Khoản cho vay được bảo lãnh thanh toán bằng toàn bộ phần vốn góp của bên đi vay tại bên cho vay, tương đương 60.000.000.000 VND theo Công văn số 16/2023/CV-DDTL ngày 31/05/2023 và 5.000.000 cổ phần của Bà Đặng Thu Trang tại Công ty Cổ phần Tập đoàn DK theo Cam kết bảo lãnh ngày 31/5/2023.

## 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 – Tạm ứng</b>	<b>42.103.806.269</b>	-	<b>35.762.953.269</b>	-
Ông Đặng Trần Quyết	20.000.000	-	180.250.000	-
Bà Đặng Thị Phương Hoa <sup>(i)</sup>	32.488.806.269	-	25.807.703.269	-
Ông Lê Đình Ngọc	5.100.000.000	-	5.100.000.000	-
Bà Đào Thị Thanh Hiền	3.395.000.000	-	3.575.000.000	-
Ông Đặng Trung Kiên	1.100.000.000	-	1.100.000.000	-
<b>Phải thu các bên liên quan – Lãi cho vay</b>	<b>2.120.179.234</b>	-	<b>5.437.835.616</b>	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Công nghiệp Việt Mỹ	884.376.493	-	5.437.835.616	-
Công ty Cổ phần TTP Phù Mỹ	1.209.008.220	-	-	-
Bà Đặng Thị Phương Hoa	26.794.521	-	-	-
<b>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</b>	<b>140.872.039.702</b>	-	<b>125.756.088.728</b>	-
Lãi tiền gửi, cho vay dự thu	2.795.572.553	-	1.881.424.660	-
Ký cược, ký quỹ	25.560.000	-	429.565.851	-
Tạm ứng	137.369.175.022	-	123.402.294.081	-
Ông Trần Trọng Lý <sup>(ii)</sup>	14.900.000.000	-	31.500.000.000	-
Ông Nguyễn Thành Luân <sup>(ii)</sup>	18.211.100.000	-	41.490.000.000	-
Ông Trần Nguyễn Anh Tuấn <sup>(iii)</sup>	81.601.000.000	-	-	-
Bà Bùi Thanh Thanh Hiền <sup>(iv)</sup>	17.272.794.000	-	-	-
Ông Lê Xuân Vịnh	-	-	27.393.800.000	-
Ông Nguyễn Đình Chung	-	-	17.829.400.000	-
Các cá nhân khác	5.384.281.022	-	5.189.094.081	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	681.732.127	-	42.804.136	-
<b>Cộng</b>	<b>185.096.025.205</b>	-	<b>166.956.877.613</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 2023

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

- (i) Công ty Cổ phần Năng lượng Trường Thành (công ty con) tạm ứng cho Bà Đặng Thị Phương Hoa theo Nghị quyết số 02/2021/NQ-HĐQT ngày 22/9/2021 để thực hiện triển khai dự án Nhà máy Điện gió Trường Thành. Số dư tạm ứng đến nay chưa được hoàn lại do chưa hoàn thành nhiệm vụ thu hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án, dự kiến sẽ hoàn thành trong Quý III/2024.
- (ii) Công ty TNHH Onsen Hội Vân (công ty con) tạm ứng cho các cá nhân để thực hiện dự án khu du lịch nghỉ dưỡng chăm sóc sức khỏe và dân cư khu vực suối nước nóng Hội Vân theo Nghị quyết HĐQT số 01/NQ-HĐTV ngày 08/12/2021. Trong năm, các cá nhân đã hoàn ứng 39.878.900.000 VND bằng hình thức chuyển khoản nộp lại tiền đã ứng.
- (iii) Công ty Cổ phần Năng lượng Trường Thành (công ty con) tạm ứng cho Ông Trần Nguyễn Anh Tuấn theo Nghị quyết số 01a/2023/NQ-HĐQT ngày 15/5/2023 để thực hiện triển khai dự án Nhà máy Điện mặt trời Kỳ Sơn, huyện Kỳ Anh, tỉnh Hà Tĩnh, là dự án nằm trong danh mục các dự án điện mặt trời đã được phê duyệt bổ sung quy hoạch và đang nghiên cứu đầu tư theo Quyết định số 500/QĐ-TTg ngày 15/05/2023 của Thủ tướng Chính phủ. Trong năm, một phần khoản tạm ứng, số tiền 3.672.000.000 VND đã được cản trừ để thanh toán cho khoản nhận chuyển nhượng đầu tư vào Công ty Cổ phần Điện mặt trời Lệ Thủy (Xem thuyết minh V.2). Số dư tạm ứng còn lại dự kiến sẽ hoàn ứng trong Quý II/2024, sau khi công việc được hoàn thành.
- (iv) Công ty Cổ phần Năng lượng Trường Thành (công ty con) tạm ứng cho bà Bùi Thanh Thanh Hiền theo Nghị quyết số 7a/2023/NQ-HĐQT ngày 17/05/2023 để phát triển dự án Nhà máy Điện gió Đông Hải tại Huyện Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh, dự kiến sẽ hoàn ứng trong Quý IV/2024, sau khi công việc được hoàn thành.

#### 6b. Phải thu dài hạn khác

Là khoản ký cược, ký quỹ dài hạn.

#### 7. Hàng tồn kho

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	-	-	2.374.418.482	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	51.264.554.768	-	47.825.592.261	-
Dự án thi công tuyến đường dây 110KV Xã Cát Hiệp	-	-	886.371.078	-
Dự án Khu nhà ở Nông thôn kết hợp Thương mại Dịch vụ Nghĩa An <sup>(i)</sup>	49.916.965.739	-	46.729.490.274	-
Dự án Khu đô thị và Du lịch cao cấp Trà Cổ	-	-	209.730.909	-
Dự án Nhà máy điện gió TTP Ngân Sơn <sup>(ii)</sup>	1.347.589.029	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>51.264.554.768</b>	<b>-</b>	<b>50.200.010.743</b>	<b>-</b>

- (i) Là chi phí xây dựng dở dang Dự án Khu nhà ở Nông thôn kết hợp Thương mại dịch vụ Nghĩa An do Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng 108 Trường Thành (công ty con) là chủ đầu tư. 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. Dự án đang gặp khó khăn, vướng mắc đối với các quy định liên quan tới thu hồi đất, giao đất và cho thuê đất và đang chờ các Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền của tỉnh Quảng Ngãi xem xét hỗ trợ Chủ đầu tư tháo gỡ khó khăn để tiếp tục triển khai dự án theo kế hoạch. Chi phí phát sinh trong năm chủ yếu là chi phí lãi vay, lương ban quản lý dự án và các chi phí thuê ngoài khác. Trong đó chi phí lãi vay là 1.254.019.571 VND (năm trước là 1.325.138.302 VND).

## 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 2023

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

- (ii) Là chi phí xây dựng dở dang Nhà máy điện gió TTP Ngân Sơn do Công ty Cổ phần Năng lượng Trường Thành (công ty con) là chủ đầu tư. Dự án có tổng mức đầu tư là 6.380,39 tỷ VND, dự kiến hoàn thành trong Quý IV/2025. Dự án đang trong giai đoạn khảo sát, đánh giá hiệu quả để chuẩn bị đầu tư. Chi phí phát sinh trong năm là chi phí lắp đặt cột đo gió phục vụ nghiên cứu, khảo sát nhằm lập hồ sơ bổ sung để đánh giá hiệu quả dự án.

#### 8. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
<b>Nguyên giá</b>					
Số đầu năm	2.284.686.942	5.020.872.728	40.278.247.546	104.227.273	47.688.034.489
Mua trong năm	-	-	2.458.400.000	-	2.458.400.000
Mua lại TSCĐ thuê tài chính	-	-	743.272.727	-	743.272.727
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(1.287.809.999)	-	(1.287.809.999)
Giảm do thanh lý Công ty con	(2.284.686.942)	(5.020.872.728)	(30.977.472.724)	-	(38.283.032.394)
<b>Số cuối năm</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>11.214.637.550</b>	<b>104.227.273</b>	<b>11.318.864.823</b>
<i>Trong đó:</i>					
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	-	1.418.534.545	-	1.418.534.545
Chờ thanh lý	-	-	-	-	-
<b>Giá trị hao mòn</b>					
Số đầu năm	2.222.241.233	3.151.957.070	23.112.569.059	49.411.775	28.536.179.137
Khấu hao trong năm	47.023.914	228.491.520	3.491.020.664	43.650.222	3.810.186.320
Mua lại TSCĐ thuê tài chính	-	-	517.493.655	-	517.493.655
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(220.597.089)	-	(220.597.089)
Giảm do thanh lý Công ty con	(2.269.265.147)	(3.380.448.590)	(23.391.339.534)	-	(29.041.053.271)
<b>Số cuối năm</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3.509.146.755</b>	<b>93.061.997</b>	<b>3.602.208.752</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Số đầu năm	62.445.709	1.868.915.658	17.165.678.487	54.815.498	19.151.855.352
<b>Số cuối năm</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>7.705.490.795</b>	<b>11.165.276</b>	<b>7.716.656.071</b>
<i>Trong đó:</i>					
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 7.530.748.108 VND đã được thế chấp, cầm cố để đảm bảo cho các khoản vay của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (Xem thuyết minh V.17b).

#### 9. Tài sản cố định thuê tài chính

Là phương tiện vận tải, vật truyền dẫn. Chi tiết số phát sinh như sau:

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Số đầu năm	743.272.727	(443.166.381)	300.106.346
Khấu hao trong kỳ	-	(74.327.274)	(74.327.274)
Mua lại tài sản cố định thuê tài chính	(743.272.727)	517.493.655	(225.779.072)
<b>Số cuối năm</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</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 2023

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

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

Là chi phí xây dựng dở dang của các dự án, gồm:

	Số đầu năm	Chi phí phát sinh trong năm	Giảm do thanh lý Công ty con	Kết chuyển giảm khác	Số cuối năm
Dự án cụm công nghiệp Cát Hiệp <sup>(i)</sup>	3.546.161.387	98.023.233	-	-	3.644.184.620
Nhà máy Điện mặt trời Ninh Tân <sup>(ii)</sup>	350.884.546	-	-	-	350.884.546
Nhà máy Điện gió Phù Mỹ	1.691.380.001	572.727.273	(2.264.107.274)	-	-
Nhà máy Điện gió Trà Vinh <sup>(iii)</sup>	613.636.364	26.434.512	-	-	640.070.876
Dự án khu du lịch nghỉ dưỡng Hội Vân <sup>(iv)</sup>	29.063.733.799	10.039.858.512	-	(8.323.148)	39.095.269.163
<b>Cộng</b>	<b>35.265.796.097</b>	<b>10.737.043.530</b>	<b>(2.264.107.274)</b>	<b>(8.323.148)</b>	<b>43.730.409.205</b>

- (i) Dự án cụm công nghiệp Cát Hiệp, huyện Phù Cát, tỉnh Bình Định có tổng mức đầu tư dự kiến là 410 tỷ đồng. Dự án mới chỉ hoàn thành công tác kiểm đếm, đo vẽ bản đồ hiện trạng nhằm phục vụ công tác thiết kế và giải phóng mặt bằng sau này. Năm nay, dự án phát sinh thêm chi phí đo đạc bản đồ địa chính.
- (ii) Dự án Nhà máy Điện mặt trời Ninh Tân tại xã Ninh Tân, thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa do Công ty Cổ phần Năng lượng Trường Thành (Công ty con) làm chủ đầu tư. Tổng mức đầu tư dự kiến là 617 tỷ VND. Hiện tại, các chi phí đã phát sinh gồm: Chi phí khảo sát địa hình và chi phí tư vấn lập hồ sơ dự án.
- (iii) Là chi phí Tư vấn lập Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi dự án Nhà máy Điện gió V4-1, V4-2, V4-3 tỉnh Trà Vinh.
- (iv) Là chi phí đầu tư xây dựng dự án khu du lịch nghỉ dưỡng, chăm sóc sức khỏe và dân cư khu vực suối nước nóng Hội Vân tại xã Cát Hiệp, huyện Phù Cát, tỉnh Bình Định. Dự án đã được Ủy ban Nhân dân tỉnh Bình Định chấp thuận chủ trương đầu tư theo Quyết định số 4622/QĐ-UBND ngày 19/11/2021 với tổng mức đầu tư dự kiến là 726.911.000.000 VND, tiến độ thực hiện của dự án dự kiến từ Quý IV/2021 đến Quý IV/2026.

#### 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
Giảm do thanh lý Công ty con	-	(5.180.895.306)	(5.180.895.306)
<b>Số cuối năm</b>	<b>45.230.959.621</b>	<b>-</b>	<b>45.230.959.621</b>
<b>Giá trị hao mòn</b>			
Số đầu năm	22.992.404.474	1.986.009.868	24.978.414.342
Phân bổ trong năm	4.523.095.962	258.967.079	4.782.063.041
Giảm do thanh lý Công ty con	-	(2.244.976.947)	(2.244.976.947)
<b>Số cuối năm</b>	<b>27.515.500.436</b>	<b>-</b>	<b>27.515.500.436</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Số đầu năm	22.238.555.147	3.194.885.438	25.433.440.585
<b>Số cuối năm</b>	<b>17.715.459.185</b>	<b>-</b>	<b>17.715.459.185</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 2023

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

#### 12. Phải trả người bán ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Phải trả các bên liên quan</b>	<b>996.840.000</b>	<b>632.948.964</b>
Công ty Cổ phần Xây dựng Việt Mỹ Group	-	368.948.964
Công ty Cổ phần Tập đoàn Trường Thành Việt Nam	297.000.000	264.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn DK	699.840.000	-
<b>Phải trả các nhà cung cấp khác</b>	<b>5.763.111.814</b>	<b>89.833.073.995</b>
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Đại Lợi Nhất	-	6.870.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Thuận Hải	-	24.984.312.202
Ông Nguyễn Xuân Phương	-	24.750.000.000
Ông Nguyễn Văn Quân (*)	2.175.678.081	8.600.000.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Điện 2	1.232.889.996	-
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Huy Hùng	1.457.181.818	-
Các nhà cung cấp khác	897.361.919	24.628.761.793
<b>Cộng</b>	<b>6.759.951.814</b>	<b>90.466.022.959</b>

(\*) Phải trả Ông Nguyễn Văn Quân theo Hợp đồng số 01/2022/HĐCN-TTIS ngày 06 tháng 12 năm 2022 để mua 1.072.000 cổ phần Công ty Cổ phần Du lịch Trường Thành Island, giá mua 13.400.000.000 VND (12.500 VND/cổ phần). Hợp đồng được gia hạn thời gian thanh toán đến ngày 31 tháng 01 năm 2024 theo phụ lục số 02 ngày 31/7/2023. Trong năm, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng 108 Trường Thành (Công ty con) đã thực hiện cản trừ công nợ khoản phải trả, số tiền 5.861.821.919 VND với khoản cho vay và lãi cho vay phải thu Ông Nguyễn Văn Quân, số tiền lần lượt là 5.300.000.000 VND và 561.821.919 VND.

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Trả trước của các bên liên quan</b>	<b>-</b>	<b>510.704.842</b>
Công ty Cổ phần Công nghiệp Trường Thành Việt Nam	-	510.704.842
<b>Trả trước của các khách hàng khác</b>	<b>2.700.792.862</b>	<b>4.263.616.363</b>
Công ty Cổ phần BCG Trường Thành (i)	1.249.274.250	1.249.274.250
Các khách hàng khác	1.451.518.612	3.014.342.113
<b>Cộng</b>	<b>2.700.792.862</b>	<b>4.774.321.205</b>

(i) Là khoản nhận tiền ứng trước theo Hợp đồng thi công số 4006f/2018/HĐTC/BCG-LD ngày 09/07/2018 về việc thi công xây dựng, cung cấp lắp đặt thiết bị gắn với công trình Nhà máy xử lý chất thải rắn tập trung huyện Đức Trọng, thời hạn hoàn thành sau 215 ngày (từ ngày 09/07/2018). Tại thời điểm lập báo cáo tài chính này hợp đồng vẫn chưa nghiệm thu được công việc hoàn thành với chủ đầu tư (Xem thuyết minh V.4).

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

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Số phải nộp trong năm</u>	<u>Số đã thực nộp trong năm</u>	<u>Giảm do thanh lý Công ty con</u>	<u>Số cuối năm</u>
Thuế GTGT hàng bán nội địa	1.485.726.950	4.827.310.708	(3.691.232.755)	(270.863.378)	2.350.941.525
Thuế TNDN	13.779.152.369	34.598.890.022	(13.757.327.822)	(85.831.690)	34.534.882.879
Thuế TNDN tạm nộp hoạt động BĐS	14.515.186	-	-	-	14.515.186
Thuế thu nhập cá nhân	187.237.012	812.602.150	(992.556.343)	-	7.282.819
Các loại thuế khác	95.254.300	329.400.000	(419.357.140)	-	5.297.160
<b>Cộng</b>	<b>15.561.885.817</b>	<b>40.568.202.880</b>	<b>(18.860.474.060)</b>	<b>(356.695.068)</b>	<b>36.912.919.569</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 2023

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

#### *Thuế giá trị gia tăng*

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

#### *Thuế thu nhập doanh nghiệp*

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

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

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

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

#### *Các loại thuế khác*

Tập đoàn kê khai và nộp theo quy định.

### 15. Chi phí phải trả ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Chi phí lãi vay phải trả	8.342.338.513	8.193.302.857
Chi phí trích trước tạm tính giá vốn thành phẩm bất động sản đã bán	297.959.428	262.459.428
<b>Cộng</b>	<b><u>8.640.297.941</u></b>	<b><u>8.455.762.285</u></b>

### 16. Phải trả ngắn hạn khác

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b><i>Phải trả các bên liên quan</i></b>	<b><u>4.704.586.987</u></b>	<b><u>1.231.327.416</u></b>
Công ty Cổ phần Công nghiệp Trường Thành Việt Nam - Tiền chuyển thừa	175.482.445	175.479.445
Công ty Cổ phần Tập đoàn Trường Thành Việt Nam - Tiền lãi vay phải trả	2.309.867.542	1.055.847.971
Công ty Cổ phần Tập đoàn Trường Thành Việt Nam - Cổ tức phải trả	1.994.237.000	-
Ông Mạc Quang Huy - Cổ tức phải trả	112.500.000	-
Ông Lê Đình Ngọc - Cổ tức phải trả	112.500.000	-
<b><i>Phải trả các đơn vị và cá nhân khác</i></b>	<b><u>321.368.177</u></b>	<b><u>1.210.900.757</u></b>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Đông Dương Thăng Long	-	1.000.000.000
Kinh phí công đoàn	61.137.595	73.249.723
BHXX, BHYT, BHTN	10.230.582	137.648.034
Phải trả ngắn hạn khác	250.000.000	3.000
<b>Cộng</b>	<b><u>5.025.955.164</u></b>	<b><u>2.442.228.173</u></b>

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

# 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 2023

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

### 17. Vay

#### 17a. Vay ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Vay ngắn hạn bên liên quan</i>	<b>19.389.501.000</b>	<b>17.547.000.000</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Trường Thành Việt Nam <sup>(i)</sup>	18.741.824.000	17.297.000.000
Công ty Cổ phần Trường Thành Bình Định <sup>(ii)</sup>	647.677.000	250.000.000
<i>Vay ngắn hạn tổ chức, cá nhân khác</i>	<b>32.925.200.000</b>	<b>49.578.400.000</b>
Ông Hoàng Văn Dũng <sup>(iii)</sup>	600.000.000	600.000.000
Ông Dương Hữu Huân <sup>(iii)</sup>	500.000.000	500.000.000
Ông Nguyễn Văn Quân <sup>(iii)</sup>	-	17.234.000.000
B.Grimm Renewable Power 2 Limited <sup>(iv)</sup>	31.825.200.000	31.244.400.000
<i>Vay ngắn hạn ngân hàng</i>	<b>3.266.938.358</b>	<b>5.664.328.177</b>
Ngân hàng TMCP Á Châu <sup>(v)</sup>	3.266.938.358	2.900.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	-	2.764.328.177
<i>Vay dài hạn đến hạn trả (Xem thuyết minh V.17b)</i>	<b>69.870.000.000</b>	<b>2.051.962.773</b>
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	-	200.000.004
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	870.000.000	528.000.000
Ngân hàng TMCP Phương Đông	-	182.712.765
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	-	700.000.000
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội	-	260.000.000
Ngân hàng TMCP Quân Đội	-	181.250.004
Ông Nguyễn Văn Quân	69.000.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>125.451.639.358</b>	<b>74.841.690.950</b>

- (i) Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng 108 Trường Thành (Công ty con) vay Công ty Cổ phần Tập đoàn Trường Thành Việt Nam theo các hợp đồng vay số 0811/2021/HDNT/TTVN-108TT ngày 08/11/2021, hạn mức vay 6.000.000.000 VND, phụ lục hợp đồng vay ngày 01/7/2023 gia hạn khoản vay đến ngày 30/6/2024 và Hợp đồng vay số 0501/2022/HDNT/TTVN-108TT ngày 05/01/2022, hạn mức vay 14.000.000.000 VND, phụ lục hợp đồng vay ngày 05/01/2023 gia hạn khoản vay đến ngày 04/01/2024. Mục đích các khoản vay để bổ sung vốn lưu động, có thời hạn 12 tháng, lãi suất 7%/năm, thanh toán lãi vay vào cuối tháng.
- (ii) Công ty TNHH Onsen Hội Vân (Công ty con) vay tín chấp không tính lãi Công ty Cổ Phần Trường Thành Bình Định nhằm mục đích thanh toán các chi phí lãi vay, chi phí hỗ trợ GPMB (Đợt 3) và các chi phí khác phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty.
- (iii) 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.
- (iv) Công ty Cổ phần Năng lượng Trường Thành (Công ty con) nhận nợ vay từ B.Grimm Renewable Power 2 Limited theo thỏa thuận vay ngày 01/07/2020 để đổi lại quyền nhận được 3.062.400 Cổ phần của Công ty Cổ phần TTP Phú Yên. Tổng giá trị khoản vay là 1.320.000 USD, lãi suất vay 15%/năm từ ngày 01/07/2020 đến ngày 24/09/2020 và 5,5%/năm từ ngày 25/09/2020 đến ngày 31/12/2020, thời hạn vay 1 năm kể từ ngày nhận nợ. Khoản vay đã đến hạn vào ngày 01/7/2021, tuy nhiên, các bên chưa làm thủ tục gia hạn và chưa chuyển quyền sở hữu cổ phần TTP Phú Yên.
- (v) Công ty mẹ vay Ngân hàng TMCP Á Châu theo các Hợp đồng tín dụng hạn mức số LTG.DN.263.030123 ngày 04/01/2023 và LTG.DN.2345.270323 ngày 30/03/2023, mục đích nhằm bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Tổng hạn mức vay 13.000.000.000 VND. Thời hạn vay 12 tháng. Lãi suất từ 9,3% - 11,7%/năm. Khoản vay được cầm cố bằng các quyền sở hữu thửa đất số 171 tờ bản đồ số 72 tờ 22 phường Long Biên, Quận Long Biên, Hà Nội của Ông Đặng Trung Kiên và Bà Đào Thị Thanh Hiền; thửa đất số 77 tờ bản đồ số 23 Tờ dân phố số 7, TT Xuân An, Huyện Nghi Xuân Hà Tĩnh của Bà Bùi Thanh Thanh Hiền.

Tập đoàn có khả năng trả được các khoản vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn.

## 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 2023

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

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

	Vay ngắn hạn bên liên quan	Vay ngắn hạn tổ chức, cá nhân khác	Vay ngắn hạn ngân hàng	Vay dài hạn đến hạn trả	Cộng
Số đầu năm	2.052.424.000	49.578.400.000	5.664.328.177	2.051.962.773	74.841.690.950
Số tiền vay phát sinh trong năm	-	6.625.000.000	23.048.991.006	-	31.726.415.006
Kết chuyển từ vay và nợ dài hạn	-	-	-	71.196.812.464	71.196.812.464
Chênh lệch do đánh giá lại tỷ giá cuối năm	-	580.800.000	-	-	580.800.000
Giảm do thanh lý Công ty con	-	-	(2.900.000.000)	(1.059.770.804)	(3.959.770.804)
Số tiền vay đã trả	(209.923.000)	(23.859.000.000)	(22.546.380.825)	(2.319.004.433)	(48.934.308.258)
Số cuối năm	<u>19.389.501.000</u>	<u>32.925.200.000</u>	<u>3.266.938.358</u>	<u>69.870.000.000</u>	<u>125.451.639.358</u>

#### 17b. Vay dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Vay dài hạn cá nhân</i>	-	69.000.000.000
Ông Nguyễn Văn Quân <sup>(i)</sup>	-	69.000.000.000
<i>Vay dài hạn ngân hàng</i>	3.787.000.000	4.458.812.464
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	-	525.000.000
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội	-	93.833.315
Ngân hàng TMCP Quân đội	-	45.312.489
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	-	666.666.660
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam <sup>(ii)</sup>	3.787.000.000	3.128.000.000
<b>Cộng</b>	<u>3.787.000.000</u>	<u>73.458.812.464</u>

(i) Công ty Cổ phần Năng lượng và Bất động sản Trường Thành (Công ty mẹ) vay Ông Nguyễn Văn Quân theo Hợp đồng vay vốn số 02/2021/HĐVV\_TEG ngày 09 tháng 12 năm 2021, thời hạn vay là 18 tháng kể từ ngày giải ngân, lãi suất 5%/năm. Khoản vay đã được tiếp tục gia hạn thêm 36 tháng (đến 08/12/2024).

(ii) Công ty Cổ phần Năng lượng và Bất động sản Trường Thành (Công ty mẹ) vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Tây Hồ theo các hợp đồng tín dụng số 02/2022/9608396/HĐTD ngày 12/12/2022 và số 01/2023/9608396/HĐTD ngày 09/6/2023, mục đích nhằm mua sắm tài sản cố định là các xe ô tô phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Số tiền vay và thời hạn vay lần lượt là 3.700.000.000 VND - 84 tháng và 1.700.000.000 VND - 60 tháng. Lãi suất vay lần lượt là 9,9% và 8,5%/năm trong 12 tháng đầu kể từ thời điểm giải ngân, sau đó áp dụng lãi suất cho vay bằng lãi suất tiết kiệm cá nhân VND kỳ hạn 12 tháng trả sau của ngân hàng + biên độ 3,5%/năm, được điều chỉnh 6 tháng/lần. Các khoản vay có tài sản đảm bảo là tài sản hình thành từ vốn vay.

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Từ 1 năm trở xuống	69.870.000.000	2.051.962.773
Trên 1 năm đến 5 năm	3.787.000.000	73.458.812.464
Trên 5 năm	-	-
<b>Cộng</b>	<u>73.657.000.000</u>	<u>75.510.775.237</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 2023

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

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

	Vay dài hạn cá nhân	Vay dài hạn ngân hàng	Cộng
Số đầu năm	69.000.000.000	4.458.812.464	73.458.812.464
Số tiền vay phát sinh	-	1.700.000.000	1.700.000.000
Kết chuyển sang vay và nợ ngắn hạn	(69.000.000.000)	(2.196.812.464)	(71.196.812.464)
Giảm do thanh lý Công ty con	-	(175.000.000)	(175.000.000)
Số cuối năm	-	3.787.000.000	3.787.000.000

## 18. Vốn chủ sở hữu

### 18a. 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 dư đầu năm trước	655.917.720.000	3.961.395.855	65.749.698.891	192.617.846.143	918.246.660.889
Chi phí phát hành cổ phiếu	-	(110.000.000)	-	-	(110.000.000)
Lợi nhuận trong năm nay	-	-	41.122.469.632	2.545.474.408	43.667.944.040
Số dư cuối năm trước	655.917.720.000	3.851.395.855	106.872.168.523	195.163.320.551	961.804.604.929
Số dư đầu năm nay	655.917.720.000	3.851.395.855	106.872.168.523	195.163.320.551	961.804.604.929
Chia cổ tức bằng cổ phiếu (*)	72.147.900.000	-	(72.147.900.000)	-	-
Chia cổ tức bằng tiền	-	-	(2.219.237.000)	-	(2.219.237.000)
Lợi nhuận trong năm nay	-	-	68.237.982.147	13.420.671.954	81.658.654.101
Chi phí phát hành cổ phiếu	-	(241.800.616)	-	-	(241.800.616)
Tăng do Cổ đông không kiểm soát góp vốn	-	-	-	58.300.000.000	58.300.000.000
Giảm do thanh lý Công ty con	-	-	1.107.316.013	(123.035.817.368)	(121.928.501.355)
Số dư cuối năm nay	728.065.620.000	3.609.595.239	101.850.329.683	143.848.175.137	977.373.720.059

(\*) Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 số 01/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26/4/2023, tổng số cổ phiếu phát hành thêm là 7.215.094 cổ phiếu, mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu. Trong đó, số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành để trả cổ tức năm 2021 (tỷ lệ 7%) là 4.591.424 cổ phiếu, số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành để trả cổ tức năm 2022 (tỷ lệ 4%) là 2.623.670 cổ phiếu. Nguồn chi trả từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính năm 2022 đã được kiểm toán.

Nghị quyết HĐQT số 11/2023/NQ-HĐQT ngày 21/6/2023 thông qua kết quả phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2021 và 2022, theo đó số cổ phiếu đã phân phối cho cổ đông là 7.214.790 cổ phiếu, số cổ phiếu lẻ đã xử lý là 304 cổ phiếu.

Ngày 29/6/2023, Ủy ban Chứng khoán Nhà nước đã có văn bản chấp thuận kết quả phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2021 và 2022 của Công ty.

### 18b. Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	72.806.562	65.591.772
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã phát hành	72.806.562	65.591.772
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	72.806.562	65.591.772

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

## 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 2023

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

#### 18c. Kế hoạch phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ

Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 số 01/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26/4/2022 của Công ty mẹ thông qua phương án chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu với số lượng cổ phiếu dự kiến chào bán tối đa 48.000.000 cổ phiếu, giá chào bán là 10.000 VND/cổ phiếu, tỷ lệ thực hiện quyền mua cổ phần là 1000:659,28123. Mục đích tăng vốn nhằm gia tăng sở hữu tại Công ty Cổ phần Năng lượng Trường Thành và Công ty Cổ phần Điện gió Trường Thành Trà Vinh, thanh toán nợ vay và bổ sung vốn lưu động của Công ty.

Ngày 25/01/2024, Công ty mẹ đã chào bán thành công 27.502.985 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu và 20.497.015 cổ phiếu cho cổ đông khác (đối với số cổ phiếu còn lại mà cổ đông hiện hữu không đăng ký mua - hạn chế chuyển nhượng trong vòng 01 năm kể từ ngày kết thúc đợt chào bán) với giá bán là 10.000 VND/cổ phiếu, nâng tổng số vốn điều lệ lên thành 1.208.065.620.000 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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Doanh thu bán hàng hóa	278.440.500.135	97.139.090.915
Doanh thu bán thành phẩm	20.051.816.828	77.265.466.537
Doanh thu hợp đồng xây dựng	2.037.603.731	16.846.169.295
Doanh thu cung cấp dịch vụ	17.459.112.336	31.163.299.662
Doanh thu kinh doanh bất động sản	7.531.700.000	-
<b>Cộng</b>	<b><u>325.520.733.030</u></b>	<b><u>222.414.026.409</u></b>

#### 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 Cổ phần Trường Thành Đại Phát	-	13.425.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Trường Thành Việt Nam	1.983.003.731	1.759.917.536
Công ty Cổ phần Công nghiệp Trường Thành Việt Nam	534.600.000	11.633.785.147

### 2. Giá vốn hàng bán

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Giá vốn của hàng hóa đã bán	253.507.580.076	84.671.309.919
Giá vốn của thành phẩm đã bán	17.789.437.435	68.781.179.931
Giá vốn của hợp đồng xây dựng	1.416.431.176	15.413.741.542
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	12.758.661.897	1.311.771.426
Giá vốn kinh doanh bất động sản	4.792.900.000	-
<b>Cộng</b>	<b><u>290.265.010.584</u></b>	<b><u>170.178.002.818</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 2023

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

#### 3. Doanh thu hoạt động tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	11.868.441	111.424.657
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	13.854.675	10.591.848
Lãi tiền cho vay	8.425.979.235	7.071.708.906
Lãi CLTG phát sinh	688.570	-
Lãi CLTG do đánh giá lại số dư cuối năm	2.728.717	-
Lãi thanh lý các khoản đầu tư	113.159.108.707	50.901.875.000
Trong đó:		
- Lãi thanh lý cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Việt Mỹ <sup>(i)</sup>	9.639.992.895	-
- Lãi thanh lý cổ phần Công ty Cổ phần công nghiệp Trường Thành Hưng Yên <sup>(ii)</sup>	3.200.000.000	-
- Lãi thanh lý cổ phần Công ty Cổ phần Năng lượng và Công nghệ cao Trường Thành Quảng Ngãi	1.100.014.757	50.901.875.000
- Lãi thanh lý cổ phần Công ty Cổ phần TTP Phú Yên	99.127.653.991	-
- Lãi thanh lý cổ phần Công ty Cổ phần TTP Phù Mỹ	80.854.160	-
- Lãi thanh lý cổ phần Công ty Cổ phần Việt Mỹ Trung Hưng	10.592.904	-
<b>Cộng</b>	<b><u>121.641.108.819</u></b>	<b><u>58.095.600.411</u></b>

<sup>(i)</sup> Bao gồm lãi thanh lý công ty con (5.292.345.895 VND) và lãi thanh lý khoản đầu tư khác (4.347.647.000 VND) (Xem thuyết minh I.6a).

<sup>(ii)</sup> Ngày 08/02/2023, Công ty mẹ mua 800.000 Cổ phần Công ty Cổ phần Công nghiệp Trường Thành Hưng Yên từ Ông Trần Kim Tuyến với giá mua 8.000.000.000 VND (10.000 VND/Cổ phần) và ngày 22/3/2023, Công ty mẹ đã bán lại toàn bộ số Cổ phần này cho Ông Nguyễn Văn Quân với giá bán 11.200.000.000 VND (14.000 VND/Cổ phần), lãi chuyển nhượng 3.200.000.000 VND.

#### 4. Chi phí tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí lãi vay	7.331.570.332	6.342.606.823
Phí tư vấn pháp lý cho vay và chào bán cổ phần	2.906.859.913	-
Dự phòng/(Hoàn nhập) dự phòng đầu tư tài chính	(154.275.313)	3.116.997.524
Lỗ CLTG phát sinh	-	990.000.000
Lỗ CLTG do đánh giá lại số dư cuối năm	580.800.000	-
<b>Cộng</b>	<b><u>10.664.954.932</u></b>	<b><u>10.449.604.347</u></b>

#### 5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí cho nhân viên	15.875.967.637	12.821.982.750
Chi phí vật liệu quản lý	24.821.093	181.426.000
Chi phí đồ dùng văn phòng	474.659.070	1.734.633.357
Chi phí phân bổ lợi thế thương mại	4.782.063.041	5.041.185.493
Chi phí khấu hao tài sản cố định	881.847.184	875.115.715
Dự phòng phải thu khó đòi	69.558.218	73.950.000
Thuế, phí và lệ phí	2.085.936.633	123.295.283
Các chi phí khác	4.179.108.632	5.876.557.132
<b>Cộng</b>	<b><u>28.373.961.508</u></b>	<b><u>26.728.145.730</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 2023

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

#### 6. Chi phí khác

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Thuế bị phạt, bị truy thu	352.502.559	738.387.606
Lãi chậm nộp BHXH	1.559.684	-
Phạt vi phạm hợp đồng	90.000.000	14.000.000.000
Lỗi thanh lý TSCĐ	39.940.183	-
Chi phí khác	765.002.127	138.255.488
<b>Cộng</b>	<b><u>1.249.004.553</u></b>	<b><u>14.876.643.094</u></b>

#### 7. Lãi trên cổ phiếu

##### 7a. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của cổ đông công ty mẹ	68.237.982.147	41.122.469.632
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	68.237.982.147	41.122.469.632
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	72.806.562	72.806.562
<b>Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b><u>937</u></b>	<b><u>565</u></b>

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành đầu năm	65.591.772	65.591.772
Ảnh hưởng của việc phát hành cổ phiếu trả cổ tức trong năm 2023	7.214.790	7.214.790
<b>Số lượng cổ phiếu phổ thông sử dụng để tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b><u>72.806.562</u></b>	<b><u>72.806.562</u></b>

##### 7b. Thông tin khác

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

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	13.595.924.921	58.919.489.913
Chi phí nhân công	18.495.596.001	17.046.317.428
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.884.513.594	6.315.801.763
Chi phí lợi thế thương mại phân bổ	4.782.063.041	5.041.185.493
Chi phí dịch vụ mua ngoài	16.486.959.827	18.954.804.733
Chi phí khác	7.116.727.279	5.630.323.500
<b>Cộng</b>	<b><u>64.361.784.663</u></b>	<b><u>111.907.922.830</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 2023

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

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

### 1. Các giao dịch không bằng tiền

Trong năm, Công ty phát sinh các giao dịch không bằng tiền như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chuyển khoản cho vay thành đầu tư vào công ty liên kết (Xem thuyết minh V.2c và V.5)	115.200.000.000	-
Chuyển công nợ tạm ứng thành đầu tư khác (Xem thuyết minh V.2c và V.6a)	100.000.000.000	-
Bù trừ khoản cho vay với phải trả người bán (Xem thuyết minh V.12)	5.300.000.000	-
Bù trừ khoản phải thu về lãi cho vay với phải trả người bán (Xem thuyết minh V.12)	561.821.919	-

### 2. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi mua cổ phần Công ty Cổ phần công nghiệp Trường Thành Hưng Yên (Xem thuyết minh VI.3)	(8.000.000.000)	-
Chi mua cổ phần Công ty Cổ phần Điện gió Đông Hải (Xem thuyết minh V.2c)	(87.750.000.000)	-
Chi mua cổ phần Công ty Cổ phần Trường Thành Quảng Ngãi	-	(4.800.000.000)
<b>Cộng</b>	<u>(95.750.000.000)</u>	<u>(4.800.000.000)</u>

### 3. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Thu tiền bán cổ phần Công ty Cổ phần TTP Phú Yên (Xem thuyết minh V.2c)	319.990.800.000	-
Thu tiền bán cổ phần Công ty Cổ phần Công nghiệp Trường Thành Hưng Yên (Xem thuyết minh VI.3)	11.200.000.000	-
Thu tiền bán cổ phần Công ty Cổ phần Trường Thành Quảng Ngãi từ Sermsang International Company Limited (Xem thuyết minh V.3)	42.120.848.388	-
Thu tiền bán cổ phần Công ty Cổ phần Điện mặt trời Kỳ Sơn từ ông Lê Vũ Dũng (Xem thuyết minh V.3)	24.640.000.000	-
Thu tiền thuần từ bán cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Việt Mỹ	52.490.751.126	-
- Bán công ty con	41.490.751.126	-
- Bán khoản đầu tư	11.000.000.000	-
Thu tiền thuần từ bán cổ phần Công ty Cổ phần Việt Mỹ Trung Hưng (Xem thuyết minh I.5a)	17.177.053.220	-
Thu tiền thuần từ bán cổ phần Công ty Cổ phần TTP Phù Mỹ (Xem thuyết minh I.5a)	(3.006.529)	-
<b>Cộng</b>	<u>467.616.446.205</u>	<u>-</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 2023

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

### VIII. 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, các thành viên Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng. 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

	Năm nay	Năm trước
<b>Các thành viên Hội đồng Quản trị</b>		
Ông Đặng Trung Kiên - Tạm ứng	-	100.000.000
Ông Mạc Quang Huy - Chia cổ tức	112.500.000	-
Ông Lê Đình Ngọc - Chia cổ tức	112.500.000	-
<b>Các thành viên Ban Tổng Giám đốc</b>		
Ông Đặng Trần Quyết – Tạm ứng	40.000.000	-
<b>Cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt</b>		
Bà Đặng Thị Phương Hoa		
- Tạm ứng	24.342.603.000	-
- Nộp lại tiền tạm ứng	17.472.500.000	58.548.443.269
- Cho vay	14.600.000.000	-
- Lãi cho vay	26.794.521	-

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.5, V.6 và V.16.

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

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

	Chức danh	Tiền lương	Thù lao	Cộng thu nhập
<b>Năm nay</b>				
Ông Đặng Trung Kiên	Chủ tịch HĐQT	-	36.000.000	36.000.000
Ông Hoàng Đình Lợi	Phó Chủ tịch HĐQT	-	36.000.000	36.000.000
Ông Hoàng Mạnh Huy	TV HĐQT kiêm TGD	316.008.000	36.000.000	352.008.000
Ông Lê Đình Ngọc	TV HĐQT	-	36.000.000	36.000.000
Ông Akahane Seiji	TV HĐQT độc lập	-	36.000.000	36.000.000
Ông Trần Tuấn Phong	TV HĐQT độc lập	-	36.000.000	36.000.000
Ông Mạc Quang Huy	TV HĐQT	-	36.000.000	36.000.000
Bà Đào Thị Thanh Hiền	TV HĐQT	-	36.000.000	36.000.000
Ông Kundun Sukhumananda	TV HĐQT độc lập	-	-	-
Ông Hà Ngọc Minh	TV HĐQT	-	36.000.000	36.000.000
Ông Nguyễn Anh Tuấn	TV HĐQT	-	36.000.000	36.000.000

## 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 2023

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

	Chức danh	Tiền lương	Thù lao	Cộng thu nhập
Ông Đào Xuân Đức	Trưởng BKS	-	36.000.000	36.000.000
Ông Phạm Duy Hoàn	TV BKS	-	12.000.000	12.000.000
Bà Trần Thị Hạnh	TV BKS	-	12.000.000	12.000.000
Ông Đặng Trần Quyết	Phó TGD	742.800.000	-	742.800.000
Ông Nguyễn Hồng Thắng	Phó TGD/Kế toán trưởng	356.600.000	-	356.600.000
Ông Nguyễn Quang Vinh	Phó TGD	503.400.000	-	503.400.000
<b>Cộng</b>		<b>1.918.808.000</b>	<b>420.000.000</b>	<b>2.338.808.000</b>
<i>Năm trước</i>				
Ông Đặng Trung Kiên	Chủ tịch HĐQT	-	36.000.000	36.000.000
Ông Hoàng Đình Lợi	Phó Chủ tịch HĐQT	-	36.000.000	36.000.000
Ông Hoàng Mạnh Huy	TV HĐQT kiêm TGD	-	36.000.000	36.000.000
Ông Lê Đình Ngọc	TV HĐQT	-	36.000.000	36.000.000
Ông Akahane Seiji	TV HĐQT độc lập	-	36.000.000	36.000.000
Ông Trần Tuấn Phong	TV HĐQT độc lập	-	36.000.000	36.000.000
Ông Mạc Quang Huy	TV HĐQT	-	36.000.000	36.000.000
Bà Đào Thị Thanh Hiền	TV HĐQT	-	36.000.000	36.000.000
Ông Kundun Sukhumananda	TV HĐQT độc lập	-	-	-
Ông Hà Ngọc Minh	TV HĐQT	-	27.000.000	27.000.000
Ông Nguyễn Anh Tuấn	TV HĐQT	-	27.000.000	27.000.000
Ông Phan Ngọc Anh Cường	TV HĐQT	-	36.000.000	36.000.000
Ông Thaweesak Unprasert	TV HĐQT độc lập	-	-	-
Ông Đào Xuân Đức	Trưởng BKS	-	36.000.000	36.000.000
Bà Ninh Thị Thanh	TV BKS (đến 31/3/2022)	-	3.000.000	3.000.000
Bà Nguyễn Thúy Quỳnh	TV BKS (đến 31/3/2022)	-	3.000.000	3.000.000
Ông Phạm Duy Hoàn	TV BKS (từ 31/3/2022)	-	9.000.000	9.000.000
Bà Trần Thị Hạnh	TV BKS (từ 31/3/2022)	-	9.000.000	9.000.000
Ông Đặng Trần Quyết	Phó TGD	742.800.000	-	742.800.000
Ông Nguyễn Hồng Thắng	Phó TGD/Kế toán trưởng	242.400.000	-	242.400.000
Ông Nguyễn Quang Vinh	Phó TGD	330.000.000	-	330.000.000
<b>Cộng</b>		<b>1.315.200.000</b>	<b>438.000.000</b>	<b>1.753.200.000</b>

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

Các bên liên quan khác với Tập đoàn gồm:

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Du lịch Trường Thành Island	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần TTP Phù Mỹ	Công ty liên kết (từ ngày 16/6/2023)
Công ty Cổ phần Tập đoàn Trường Thành Việt Nam	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Tập đoàn DK	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Năng lượng Quảng Phú	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Điện gió Đông Hải	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Điện mặt trời Lệ Thủy	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Điện mặt trời Cát Hiệp 2	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Trường Thành Bình Định	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 Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Công nghiệp Việt Mỹ	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 2023

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

#### 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:

	Năm nay	Năm trước
<b>Công ty Cổ phần Tập đoàn Trường Thành Việt Nam</b>		
Vay vốn từ bên liên quan	402.000.000	16.031.000.000
Chi phí thuê văn phòng	270.000.000	-
Cổ tức phải trả	1.994.237.000	-
Lãi vay phải trả bên liên quan	-	1.050.335.999
<b>Công ty Cổ phần Tập đoàn DK</b>		
Chi phí thuê sửa chữa, cải tạo văn phòng	648.000.000	-
Ứng tiền để thực hiện hợp đồng	28.000.000.000	-
Thanh lý TSCĐ	1.027.272.727	-
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Công nghiệp Việt Mỹ</b>		
Cho vay ngắn hạn	37.000.000.000	130.000.000.000
Thu hồi tiền cho vay	145.312.000.000	-
Lãi cho vay	5.995.335.397	5.437.835.616
Ứng tiền để thực hiện hợp đồng	3.000.000.000	-
Thu hồi tiền ứng	3.000.000.000	-
<b>Công ty Cổ phần Điện Gió Đông Hải</b>		
Góp vốn bằng tiền	87.750.000.000	-
<b>Công ty Cổ phần Điện mặt trời Lệ Thủy</b>		
Góp vốn bằng bù trừ công nợ 3 bên	100.000.000.000	-
<b>Công ty Cổ phần Trường Thành Bình Định</b>		
Vay ngắn hạn	607.600.000	-

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

Công nợ với các bên liên quan khác được trình bày tại các thuyết minh số V.3, V.4, V.5, V.6, V.12, V.13, V.16 và V.17.

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.

## 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 đầu tư tài chính (cho vay và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác);
- Lĩnh vực 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 2023  
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:

	Lĩnh vực thương mại	Lĩnh vực đầu tư tài chính (*)	Lĩnh vực khác	Cộng
<b>Năm nay</b>				
Doanh thu thuần ra bên ngoài	278.440.500.135	121.596.956.383	47.080.232.895	447.117.689.413
Doanh thu thuần giữa các bộ phận				
<b>Tổng doanh thu thuần</b>	<b>278.440.500.135</b>	<b>121.596.956.383</b>	<b>47.080.232.895</b>	<b>447.117.689.413</b>
Chi phí bộ phận	(253.507.580.076)	(7.759.745.611)	(36.757.430.508)	(298.024.756.195)
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	24.932.920.059	113.837.210.772	10.322.802.387	149.092.933.218
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận				(28.593.891.648)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				120.499.041.570
Doanh thu hoạt động tài chính khác				44.152.436
Chi tài chính khác				(580.800.000)
Thu nhập khác				451.014.583
Chi phí khác				(1.249.004.553)
Chi phí thuế TNDN hiện hành				(34.598.890.022)
<b>Lợi nhuận sau thuế TNDN</b>				<b>84.565.514.014</b>
<b>Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác</b>				<b>13.938.716.257</b>
<b>Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn</b>				<b>4.025.102.347</b>
<b>Năm trước</b>				
Doanh thu thuần ra bên ngoài	97.139.090.915	58.085.008.563	125.274.935.494	280.499.034.972
Doanh thu thuần giữa các bộ phận				-
<b>Tổng doanh thu thuần</b>	<b>97.139.090.915</b>	<b>58.085.008.563</b>	<b>125.274.935.494</b>	<b>280.499.034.972</b>
Chi phí bộ phận	(84.671.309.919)	(3.116.997.524)	(85.506.692.899)	(173.295.000.342)
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	12.467.780.996	54.968.011.039	39.768.242.595	107.204.034.630
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận				(31.642.783.561)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				80.004.889.435
Doanh thu hoạt động tài chính khác				10.591.848
Chi phí lãi vay				(7.332.606.823)
Thu nhập khác				552.816
Chi phí khác				(14.876.643.094)
Chi phí thuế TNDN hiện hành				(14.138.840.142)
<b>Lợi nhuận sau thuế TNDN</b>				<b>43.667.944.040</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 2023  
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

	Lĩnh vực thương mại	Lĩnh vực đầu tư tài chính (*)	Lĩnh vực khác	Cộng
<i>Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác</i>				<u>37.762.582.180</u>
<i>Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn</i>				<u>11.454.900.026</u>

(\*) Đối với lĩnh vực đầu tư tài chính, doanh thu gồm cổ tức được chia, lãi thanh lý các khoản đầu tư, lãi tiền gửi có kỳ hạn, lãi cho vay. Chi phí trực tiếp gồm lỗ thanh lý các khoản đầu tư, trích lập dự phòng tổn thất các khoản đầu tư.

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

	Lĩnh vực thương mại	Lĩnh vực đầu tư tài chính (*)	Lĩnh vực khác	Cộng
<b>Số cuối năm</b>				
Tài sản trực tiếp của bộ phận	19.310.160.361	576.461.587.217	35.538.994.598	631.310.742.176
Tài sản phân bổ cho bộ phận	-	-	-	-
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận				536.920.040.309
<b>Tổng tài sản</b>				<u>1.168.230.782.485</u>
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	-	12.646.443.055	9.460.744.676	22.107.187.731
Nợ phải trả phân bổ cho bộ phận	-	-	-	-
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận				168.749.874.695
<b>Tổng nợ phải trả</b>				<u>190.857.062.426</u>

<b>Số đầu năm</b>				
Tài sản trực tiếp của bộ phận	8.591.400.000	633.359.763.829	147.585.279.822	789.536.443.651
Tài sản phân bổ cho bộ phận	-	-	-	-
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận				444.045.017.116
<b>Tổng tài sản</b>				<u>1.233.581.460.767</u>
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	-	-	47.378.260.583	47.598.260.583
Nợ phải trả phân bổ cho bộ phận				-
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận				224.178.595.255
<b>Tổng nợ phải trả</b>				<u>271.776.855.838</u>

(\*) Đối với lĩnh vực đầu tư tài chính, tài sản trực tiếp gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn; cho vay; nợ phải thu về thanh lý các khoản đầu tư, phải thu lãi tiền gửi, cổ tức, lợi nhuận được chia; các khoản đầu tư góp vốn vào công ty con, công ty liên kết, đầu tư vào đơn vị khác. Nợ phải trả trực tiếp gồm phải trả về mua cổ phần/mua khoản đầu tư.

# 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 2023

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. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh được trình bày theo Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 đã được kiểm toán.

### 3a. Các sai sót

Khoản công nợ Công ty TNHH Onsen Hội Vân (Công ty con) vay ngắn hạn Công ty Cổ phần Trường Thành Bình Định, số tiền 250.000.000 VND khi trình bày báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 đang được phân loại là Phải trả ngắn hạn khác.

### 3b. Ảnh hưởng của việc điều chỉnh các sai sót

Ảnh hưởng của việc điều chỉnh các sai sót đến số liệu so sánh trên Báo cáo tài chính như sau:

	Mã số	Số liệu trước điều chỉnh	Các điều chỉnh	Số liệu sau điều chỉnh
<b>Bảng cân đối kế toán</b>				
Phải trả ngắn hạn khác	319	2.692.228.173	(250.000.000)	2.442.228.173
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	74.591.690.950	250.000.000	74.841.690.950

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

Ngoài sự kiện đã nêu tại thuyết minh V.18c, 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 26 tháng 3 năm 2024

Người lập biểu

Nguyễn Thị Hoa Vy

Kế toán trưởng

Nguyễn Hồng Thắng

Tổng Giám đốc



Hoàng Mạnh Huy