

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
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

	Trang
1. Mục lục	1
2. Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2 - 3
3. Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
4. Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2023	6 - 9
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023	10
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023	11 - 12
7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023	13 - 35

\*\*\*\*\*

# 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 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

### 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 năm 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 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 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 của Công ty.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

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

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

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

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

**Phê duyệt Báo cáo tài chính**

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính đính kèm. Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc,

**Tổng Giám đốc**



**Hoàng Mạnh Huy**

Ngày 26 tháng 3 năm 2024

Số: 2.0276/24/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 kèm theo của Công ty Cổ phần Năng lượng và Bất động sản Trường Thành (sau đây gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 26 tháng 3 năm 2024, từ trang 05 đến trang 35, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

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

**Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

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

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

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

### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Năng lượng và Bất Động sản Trường Thành tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

**Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C**

**Chi nhánh Hà Nội**



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

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

Người được ủy quyền

**Vũ Tuấn Nghĩa - Kiểm toán viên**

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

Hà Nội, ngày 26 tháng 3 năm 2024

# 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

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

### BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

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>91.666.240.221</b>	<b>75.652.794.191</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>22.041.792.542</b>	<b>3.681.863.781</b>
1. Tiền	111		22.041.792.542	3.681.863.781
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>403.200.000</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>68.967.685.242</b>	<b>70.751.071.763</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	18.689.610.172	67.786.824.665
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	3.898.235.563	1.761.297.098
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	21.688.000.000	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	24.691.839.507	1.202.950.000
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		-	-
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		-	<b>886.371.078</b>
1. Hàng tồn kho	141		-	886.371.078
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>253.562.437</b>	<b>333.487.569</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.7a	253.562.437	333.487.569
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		-	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

**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**

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

**Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)**

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>B- TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>743.634.931.546</b>	<b>798.688.593.855</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>1.350.000</b>	<b>281.000.000</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.6b	1.350.000	281.000.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>7.666.624.408</b>	<b>6.079.661.151</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	7.666.624.408	6.079.661.151
<i>Nguyên giá</i>	222		10.630.275.732	8.171.875.732
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(2.963.651.324)	(2.092.214.581)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
<i>Nguyên giá</i>	225		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
<i>Nguyên giá</i>	228		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		-	-
<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>3.644.184.620</b>	<b>3.546.161.387</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.9	3.644.184.620	3.546.161.387
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.2b</b>	<b>731.989.887.042</b>	<b>788.551.657.093</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		695.653.454.000	752.323.454.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		40.249.990.000	40.249.990.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(3.913.556.958)	(4.021.786.907)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>332.885.476</b>	<b>230.114.224</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.7b	332.885.476	230.114.224
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>835.301.171.767</b>	<b>874.341.388.046</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

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

**Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)**

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>85.653.088.333</b>	<b>141.939.682.035</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>81.866.088.333</b>	<b>69.811.682.035</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.10	2.977.357.269	34.518.054.504
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.11	1.249.274.250	1.781.949.092
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.12	279.122.786	6.069.316.485
4. Phải trả người lao động	314		1.262.071.265	1.137.824.358
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16	35.500.000	-
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.13	1.825.824.405	4.678.209.419
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.14a	74.236.938.358	21.626.328.177
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		-	-
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>3.787.000.000</b>	<b>72.128.000.000</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.14b	3.787.000.000	72.128.000.000
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

# CÔNG TY CỔ PHẦN 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

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

Bảng cân đối kế toán (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>749.648.083.434</b>	<b>732.401.706.011</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.15</b>	<b>749.648.083.434</b>	<b>732.401.706.011</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		17.972.868.195	72.632.590.156
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		484.690.156	72.632.590.156
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		17.488.178.039	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>835.301.171.767</b>	<b>874.341.388.046</b>

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

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

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	26.451.208.867	119.844.196.491
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		26.451.208.867	119.844.196.491
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	18.394.053.666	80.830.992.443
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		8.057.155.201	39.013.204.048
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	35.454.426.159	11.274.576.888
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	5.193.521.186	7.470.914.717
Trong đó: chi phí lãi vay	23		5.301.751.135	4.011.862.518
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	20.107.316.016	15.671.372.210
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		18.210.744.158	27.145.494.009
11. Thu nhập khác	31	VI.6	451.013.382	-
12. Chi phí khác	32	VI.7	1.173.579.501	402.752.325
13. Lợi nhuận khác	40		(722.566.119)	(402.752.325)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		17.488.178.039	26.742.741.684
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.12	-	5.500.535.351
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		17.488.178.039	21.242.206.333
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.6	-	-
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.6	-	-

Người lập biểu

Nguyễn Thị Hoa Vy

Kế toán trưởng

Nguyễn Hồng Thắng

Đáp, 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**

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

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã Thuyết		Năm nay	Năm trước
	số	minh		
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		17.488.178.039	26.742.741.684
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.8	871.436.743	215.532.624
- Các khoản dự phòng	03	VI.4	(108.229.949)	3.459.052.199
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	VI.3	(2.728.717)	
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	VI.3	(35.450.012.804)	(11.270.118.750)
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	5.301.751.135	4.011.862.518
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(11.899.605.553)	23.159.070.275
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		28.037.994.455	(18.701.329.593)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		886.371.078	553.007.497
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(33.833.621.352)	(12.605.139.721)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(22.846.120)	(438.394.245)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(6.837.035.481)	(1.082.616.440)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.12	(5.429.098.801)	(12.897.269.962)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		-	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(29.097.841.774)</b>	<b>(22.012.672.189)</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		(2.716.423.233)	(7.467.765.049)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(37.403.200.000)	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		15.312.000.000	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(8.000.000.000)	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		95.993.054.870	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		-	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>63.185.431.637</b>	<b>(7.467.765.049)</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

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

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
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.14	28.473.991.006	51.370.328.177
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.14	(44.204.380.825)	(61.166.000.000)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(15.730.389.819)</b>	<b>(9.795.671.823)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>		<b>18.357.200.044</b>	<b>(39.276.109.061)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>V.1</b>	<b>3.681.863.781</b>	<b>42.957.972.842</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>22.041.792.542</b>	<b>3.681.863.781</b>

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

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

### BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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”) là công ty cổ phần.

##### 2. Lĩnh vực kinh doanh

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

##### 3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty trong năm 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).

##### 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

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 Công ty

###### Các Công ty con

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính trong năm	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng 108 Trường Thành	Số nhà 92 Lê Lợi, phường Chánh Lộ, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi	Tiếp tục đầu tư dự án bất động sản để kinh doanh	92%	92%
Công ty TNHH Onsen Hội Vân	Thôn Hội Vân, Xã Cát Hiệp, Huyện Phù Cát, Tỉnh Bình Định, Việt Nam	Đang trong giai đoạn đầu tư xây dựng cơ bản	60%	60%
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	Đầu tư tài chính (mua bán các khoản đầu tư vào các doanh nghiệp)	90,14%	90,14%

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

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

##### 8. Nhân viên

Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty có 44 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 36 nhân viên).

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

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

## **BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

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

---

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

### **1. Năm tài chính**

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

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

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

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

### **1. Chế độ kế toán áp dụng**

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

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

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

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

### **1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính**

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

### **2. Tiền**

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

### **3. 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.

## **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**

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

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

---

#### ***Các khoản đầu tư vào công ty con***

##### ***Công ty con***

Công ty con là doanh nghiệp chịu sự kiểm soát của Công ty. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp đó.

##### ***Ghi nhận ban đầu***

Các khoản đầu tư vào công ty con được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá trị khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

##### ***Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con***

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

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

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

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

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

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau: Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.

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

#### **4. Các khoản phải thu**

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



# 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

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

### Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

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

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi 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 chỉ phí quản lý doanh nghiệp.

#### 5. Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	6
Thiết bị, dụng cụ quản lý	3

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

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

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

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

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

#### 7. Vốn chủ sở hữu

##### *Vốn góp của chủ sở hữu*

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

# CÔNG TY CỔ PHẦN 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

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

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

### **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.

### **8. 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.

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

#### **Doanh thu cung cấp dịch vụ**

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

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

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

#### **Doanh thu bán hàng hóa**

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

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

#### **Doanh thu 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.

## 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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

- 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.

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

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

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

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

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

### 11. Chi phí đi vay

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

### 12. Các khoản chi phí

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

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

### 13. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

# 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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

### 14. Bên liên quan

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

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

### 15. Báo cáo theo bộ phận

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

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

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

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

### 1. Tiền

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền mặt	40.516.904	80.110.672
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	22.001.275.638	3.601.753.109
<b>Cộng</b>	<b><u>22.041.792.542</u></b>	<b><u>3.681.863.781</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 đảm bảo lãnh cho Dự án O&M Điện Mặt trời Hoà Hội.

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

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá gốc</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá gốc</u>	<u>Dự phòng</u>
<b>Đầu tư vào công ty con</b>	<b>695.653.454.000</b>	<b>(646.150.621)</b>	<b>752.323.454.000</b>	<b>(622.664.860)</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng 108 Trường Thành	121.100.000.000	-	121.100.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Việt Mỹ (*)	-	-	56.670.000.000	-
Công ty TNHH Onsen Hội Vân	90.000.000.000	(646.150.621)	90.000.000.000	(622.664.860)
Công ty Cổ phần Năng lượng Trường Thành	484.553.454.000	-	484.553.454.000	-
<b>Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>	<b>40.249.990.000</b>	<b>(3.267.406.337)</b>	<b>40.249.990.000</b>	<b>(3.399.122.047)</b>
Công ty Cổ phần Hướng Hóa Holding	40.249.990.000	(3.267.406.337)	40.249.990.000	(3.399.122.047)
<b>Cộng</b>	<b><u>735.903.444.000</u></b>	<b><u>(3.913.556.958)</u></b>	<b><u>792.573.444.000</u></b>	<b><u>(4.021.786.907)</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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Tại ngày kết thúc năm tài chính, các khoản đầu tư sau đây không thay đổi so với số đầu năm:

Tên Công ty	Số lượng cổ phần năm giữ/Vốn điều lệ năm giữ	Tỷ lệ sở hữu
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng 108 Trường Thành	7.360.000 CP	92%
Công ty TNHH Onsen Hội Vân	90.000.000.000 VND	60%
Công ty Cổ phần Năng lượng Trường Thành	40.561.526 CP	90,14%
Công ty Cổ phần Hướng Hóa Holding	4.024.999 CP	19,999995%

(\*) Ngày 15/6/2023, Công ty đã chuyển nhượng 3.200.000 cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Việt Mỹ cho ông Hoàng Văn Dũng với giá 41.920.000.000 VND (13.100 VND/cổ phần), lãi chuyển nhượng 6.362.353.000 VND. Ngày 15/9/2023, Công ty tiếp tục chuyển nhượng nốt 1.900.000 cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Việt Mỹ cho ông Hoàng Văn Dũng với giá 25.460.000.000 VND (13.400 VND/cổ phần), lãi chuyển nhượng 4.347.647.000 VND (xem thêm Thuyết minh V.3). Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty không còn nắm giữ cổ phiếu tại Công ty này.

#### Giá trị hợp lý

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư chưa niêm yết do chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

#### Tình hình hoạt động của các đơn vị được đầu tư

Tên Công ty	Tình hình hoạt động
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng 108 Trường Thành	Công ty không phát sinh doanh thu. Hoạt động chủ yếu trong năm là tiếp tục đầu tư dự án bất động sản để kinh doanh.
Công ty Cổ phần Năng lượng Trường Thành	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.
Công ty TNHH Onsen Hội Vân	Công ty chưa đi vào hoạt động sản xuất kinh doanh chính. Hoạt động chính trong năm là đầu tư xây dựng cơ bản (giai đoạn đền bù, GPMB).
Công ty Cổ phần Hướng Hóa Holding	Công ty chưa đi vào hoạt động sản xuất kinh doanh chính. Hoạt động chính trong năm là đầu tư xây dựng cơ bản.

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

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

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	4.021.786.907	562.734.708
Trích lập dự phòng	35.901.267	3.459.052.199
Hoàn nhập dự phòng	(144.131.216)	-
Số cuối năm	<u>3.913.556.958</u>	<u>4.021.786.907</u>

#### Giao dịch với các công ty con

Các giao dịch giữa Công ty với các công ty con như sau:

	Năm nay	Năm trước
<b>Công ty TNHH Onsen Hội Vân</b>		
Cho Công ty con thuê xe	48.600.000	-
<b>Công ty Cổ phần Năng lượng Trường Thành</b>		
Công ty con chia cổ tức	20.280.763.000	-
Cung cấp dịch vụ tư vấn cho Công ty con	40.424.800	-
Nhận tạm ứng để thực hiện dịch vụ	-	21.970.000

## 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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Phải thu các bên liên quan</b>	<b>1.670.599.262</b>	<b>96.101.915</b>
Công ty Cổ phần Công nghiệp Trường Thành Việt Nam	1.670.599.262	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Trường Thành Việt Nam	-	96.101.915
<b>Phải thu các khách hàng khác</b>	<b>17.019.010.910</b>	<b>67.690.722.750</b>
Công ty Cổ phần Tư vấn Năng lượng và Môi trường xanh	-	11.850.000.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Kiến trúc Đô thị Hà Nội – UAC	-	6.300.000.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Phát triển Năng lượng Việt Nam	-	4.500.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xuất nhập khẩu Phú Bình	-	6.902.940.000
Sermasang International Company Limited	-	36.020.118.750
Ông Hoàng Văn Dũng <sup>(i)</sup>	14.460.000.000	-
Công ty Cổ phần TTP Phú Yên	2.559.010.910	-
Các khách hàng khác	-	2.117.664.000
<b>Cộng</b>	<b>18.689.610.172</b>	<b>67.786.824.665</b>

- (i) Phải thu Ông Hoàng Văn Dũng theo Hợp đồng số 1509/2023/HDCN ngày 15/9/2023 về việc chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Việt Mỹ (Xem thuyết minh V.2). 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 cho tới khi Ông Hoàng Văn Dũng hoàn tất nghĩa vụ thanh toán.

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Khôi <sup>(i)</sup>	1.152.553.098	1.152.553.098
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư TTVN <sup>(ii)</sup>	1.277.048.400	315.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Dacinco <sup>(iii)</sup>	1.164.817.065	-
Trả trước cho người bán khác	303.817.000	293.744.000
<b>Cộng</b>	<b>3.898.235.563</b>	<b>1.761.297.098</b>

- (i) Là khoản 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, thời hạn hoàn thành sau 215 ngày (từ ngày 12/10/2018). Tại thời điểm lập báo cáo tài chính này, hợp đồng vẫn chưa hoàn thành do chưa nghiệm thu được công việc hoàn thành với nhà thầu (xem thêm Thuyết minh V.11).

- (ii) Là khoản ứng trước theo các hợp đồng tư vấn:  
- Hợp đồng số 26/2023/HĐTV/TEG-TTA ngày 06/6/2023 về việc tư vấn lập Báo cáo nghiên cứu khả thi – Dự án Cụm công nghiệp Cát Hiệp, thời hạn hoàn thành dự kiến trong vòng 60 ngày kể từ ngày hợp đồng được ký kết.  
- Hợp đồng số 20/2023/HĐTV/TEG-TTA ngày 20/01/2023 về việc tư vấn hồ sơ thiết kế – Dự án Khu biệt thự nghỉ dưỡng Bãi Xếp, thời hạn hoàn thành dự kiến trong vòng 160 ngày kể từ ngày hợp đồng được ký kết.

- (iii) Là khoản 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.

## 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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

#### 5. Phải thu về cho vay ngắn hạn

Là khoản cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Công nghiệp Việt Mỹ (bên liên quan) vay tín chấp theo Hợp đồng số 01.07/2023/HDVV/TEG-VIETMY ngày 03/7/2023, số tiền 27.000.000.000 VND, lãi suất 9%/năm, thời hạn cho vay 6 tháng.

#### 6. Phải thu khác

##### 6a. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Phải thu các bên liên quan</b>	<b>21.185.139.493</b>	-	-	-
Công ty Cổ phần Năng lượng Trường Thành - Cổ tức phải thu	20.280.763.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Công nghiệp Việt Mỹ - Lãi cho vay	884.376.493	-	-	-
Ông Đặng Trần Quyết - Tạm ứng	20.000.000	-	-	-
<b>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</b>	<b>3.506.700.014</b>	-	<b>1.202.950.000</b>	-
Lãi tiền gửi dự thu	11.868.441	-	-	-
Ký cược, ký quỹ	10.150.000	-	10.150.000	-
Tạm ứng	2.830.000.362	-	1.192.800.000	-
Phải thu về tiền được bồi thường	654.681.211	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>24.691.839.507</b>	-	<b>1.202.950.000</b>	-

##### 6b. Phải thu dài hạn khác

Là khoản ký cược, ký quỹ dài hạn.

#### 7. Chi phí trả trước

##### 7a. Chi phí trả trước ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí phần mềm	121.327.505	-
Chi phí bảo hiểm	112.653.867	-
Chi phí công cụ, dụng cụ	-	90.447.165
Các chi phí khác	19.581.065	243.040.404
<b>Cộng</b>	<b>253.562.437</b>	<b>333.487.569</b>

##### 7b. Chi phí trả trước dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí công cụ, dụng cụ	262.173.752	229.216.119
Các chi phí khác	70.711.724	898.105
<b>Cộng</b>	<b>332.885.476</b>	<b>230.114.224</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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

#### 8. Tài sản cố định hữu hình

	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
<b>Nguyên giá</b>			
Số đầu năm	8.134.375.732	37.500.000	8.171.875.732
Mua trong năm	2.458.400.000	-	2.458.400.000
<b>Số cuối năm</b>	<b>10.592.775.732</b>	<b>37.500.000</b>	<b>10.630.275.732</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	2.072.355.710	19.858.871	2.092.214.581
Khấu hao trong năm	853.795.614	17.641.129	871.436.743
<b>Số cuối năm</b>	<b>2.926.151.324</b>	<b>37.500.000</b>	<b>2.963.651.324</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Số đầu năm	6.062.020.022	17.641.129	6.079.661.151
<b>Số cuối năm</b>	<b>7.666.624.408</b>	<b>-</b>	<b>7.666.624.408</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.

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

Là chi phí xây dựng cơ bản dở dang Dự án cụm công nghiệp Cát Hiệp, huyện Phù Cát, tỉnh Bình Định. Dự án đã được UBND tỉnh Bình Định chấp thuận chủ trương đầu tư theo Quyết định số 4306/QĐ-UBND vào ngày 20/10/2020, quy mô xây dựng trên diện tích khoảng 50 ha, tổng mức đầu tư dự kiến là 410 tỷ đồng. Tiến độ đăng ký thực hiện dự án ban đầu yêu cầu dự án phải khởi công xây dựng, hoàn thành và đi vào hoạt động trong giai đoạn Quý II/2021 - Quý I/2022.

Đến tháng 9/2022, Dự án được điều chỉnh tiến độ theo Quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư lần 1 của UBND tỉnh Bình Định. Cụ thể, Công ty phải triển khai thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng cụm công nghiệp trong Quý II/2023; tổ chức khởi công xây dựng việc đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật trong Quý III/2023; hoàn thành việc đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật trước Quý II/2024.

Tại ngày kết thúc năm tài chính, 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. Chi tiết số phát sinh trong năm như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	3.546.161.387	1.904.865.252
Chi phí phát sinh trong năm	98.023.233	1.641.296.135
<b>Số cuối năm</b>	<b>3.644.184.620</b>	<b>3.546.161.387</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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

#### 10. Phải trả người bán ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	-	562.500.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng 108 Trường Thành - Phải trả tiền chuyển nhượng cổ phần TTP	-	562.500.000
<i>Phải trả các nhà cung cấp khác</i>	2.977.357.269	33.955.554.504
Ông Nguyễn Xuân Phương	-	24.750.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Việt Phúc	-	6.870.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Dacinco	-	2.054.976.041
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	-
Phải trả các nhà cung cấp khác	287.285.455	280.578.463
<b>Cộng</b>	<b>2.977.357.269</b>	<b>34.518.054.504</b>

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Trả trước của các bên liên quan</i>	-	532.674.842
Công ty Cổ phần Công nghiệp Trường Thành Việt Nam	-	510.704.842
Công ty Cổ phần Năng lượng Trường Thành	-	21.970.000
<i>Trả trước của các khách hàng khác</i>	1.249.274.250	1.249.274.250
Công ty Cổ phần BCG Trường Thành (*)	1.249.274.250	1.249.274.250
<b>Cộng</b>	<b>1.249.274.250</b>	<b>1.781.949.092</b>

(\*) 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 hoàn thành do chưa nghiệm thu công việc hoàn thành với chủ đầu tư (xem thêm Thuyết minh V.4).

#### 12. 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>Số cuối năm</u>
Thuế GTGT hàng bán nội địa	396.327.350	361.990.423	(573.872.118)	184.445.655
Thuế thu nhập doanh nghiệp	5.429.098.801	-	(5.429.098.801)	-
Thuế thu nhập cá nhân	143.890.334	800.524.154	(849.737.357)	94.677.131
Các loại thuế khác	100.000.000	312.400.000	(412.400.000)	-
<b>Cộng</b>	<b>6.069.316.485</b>	<b>1.474.914.577</b>	<b>(7.265.108.276)</b>	<b>279.122.786</b>

##### *Thuế giá trị gia tăng*

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

##### *Thuế thu nhập doanh nghiệp*

Công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20%.

# 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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	17.488.178.039	26.742.741.684
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	1.267.517.451	402.752.325
- Các khoản điều chỉnh tăng	1.270.246.168	402.752.325
- Các khoản điều chỉnh giảm	(2.728.717)	-
Thu nhập chịu thuế	18.755.695.490	27.145.494.009
Thu nhập được miễn thuế (cổ tức)	(20.280.763.000)	-
Thu nhập tính thuế	(1.525.067.510)	27.145.494.009
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp</b>	-	<b>5.429.098.801</b>
<b>Điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của các năm trước</b>	-	<b>71.436.550</b>
<b>Tổng Thuế thu nhập doanh nghiệp còn phải nộp</b>	-	<b>5.500.535.351</b>

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

### Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo qui định.

### 13. Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Phải trả các bên liên quan</b>	-	<b>337.500.000</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng 108 Trường Thành - Tiền lãi hợp tác kinh doanh	-	337.500.000
<b>Phải trả các đơn vị và cá nhân khác</b>	<b>1.825.824.405</b>	<b>4.340.709.419</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	38.525.245
BHXH, BHYT, BHTN	10.230.582	12.443.600
Lãi vay phải trả	1.754.456.228	3.289.740.574
<b>Cộng</b>	<b>1.825.824.405</b>	<b>4.678.209.419</b>

### 14. Vay

#### 14a. Vay ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Vay ngắn hạn ngân hàng</b>	<b>3.266.938.358</b>	<b>2.764.328.177</b>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	-	2.764.328.177
Ngân hàng TMCP Á Châu <sup>(i)</sup>	3.266.938.358	-
<b>Vay ngắn hạn các cá nhân <sup>(ii)</sup></b>	<b>1.100.000.000</b>	<b>18.334.000.000</b>
Ông Hoàng Văn Dũng	600.000.000	600.000.000
Ông Dương Hữu Huân	500.000.000	500.000.000
Ông Nguyễn Văn Quân	-	17.234.000.000
<b>Vay dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh số V.14b)</b>	<b>69.870.000.000</b>	<b>528.000.000</b>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	870.000.000	528.000.000
Ông Nguyễn Văn Quân	69.000.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>74.236.938.358</b>	<b>21.626.328.177</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

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

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

(i) 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 thừa 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; thừa đất số 77 tờ bản đồ số 23 Tổ dân phố số 7, TT Xuân An, Huyện Nghi Xuân Hà Tĩnh của Bà Bùi Thanh Thanh Hiền.

(ii) Các khoản vay cá nhân là nhân viên Tập đoàn và cá nhân bên ngoài không có tài sản đảm bảo để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, với thời hạn 180 ngày, lãi suất 5%/năm – 15%/năm.

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

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

	Vay ngắn hạn cá nhân	Vay ngắn hạn ngân hàng	Vay dài hạn đến hạn trả	Cộng
Số đầu năm	18.334.000.000	2.764.328.177	528.000.000	21.626.328.177
Số tiền vay phát sinh trong năm	6.625.000.000	20.148.991.006	-	26.773.991.006
Kết chuyển từ vay và nợ dài hạn	-	-	70.041.000.000	70.041.000.000
Số tiền vay đã trả trong năm	(23.859.000.000)	(19.646.380.825)	(699.000.000)	(44.204.380.825)
<b>Số cuối năm</b>	<b>1.100.000.000</b>	<b>3.266.938.358</b>	<b>69.870.000.000</b>	<b>74.236.938.358</b>

#### 14b. Vay dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ông Nguyễn Văn Quân <sup>(i)</sup>	-	69.000.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam <sup>(ii)</sup>	3.787.000.000	3.128.000.000
<b>Cộng</b>	<b>3.787.000.000</b>	<b>72.128.000.000</b>

(i) Vay Ông Nguyễn Văn Quân theo Hợp đồng vay vốn số 02/2021/HĐVV\_TEG ngày 09/12/2021, thời hạn vay là 18 tháng kể từ ngày giải ngân, lãi suất 5%/năm. Theo Phụ lục Hợp đồng số 01/022021/PLHĐVV/TEG ngày 08/6/2022, khoản vay đã được tiếp tục gia hạn thêm 36 tháng (đến 08/12/2024).

(ii) 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.

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

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

	Tổng nợ	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm
<b>Số cuối năm</b>				
Vay dài hạn ngân hàng	4.657.000.000	870.000.000	3.787.000.000	-
Vay dài hạn các cá nhân	69.000.000.000	69.000.000.000	-	-
<b>Cộng</b>	<b>73.657.000.000</b>	<b>69.870.000.000</b>	<b>3.787.000.000</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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Tổng nợ	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm
Số đầu năm				
Vay dài hạn ngân hàng	72.128.000.000	528.000.000	3.128.000.000	-
Vay dài hạn các cá nhân	69.000.000.000	-	69.000.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>72.656.000.000</b>	<b>528.000.000</b>	<b>72.128.000.000</b>	<b>-</b>

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

	Vay dài hạn các cá nhân	Vay dài hạn ngân hàng	Cộng
Số đầu năm	69.000.000.000	3.128.000.000	72.128.000.000
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)	(1.041.000.000)	(70.041.000.000)
<b>Số cuối năm</b>	<b>-</b>	<b>3.787.000.000</b>	<b>3.787.000.000</b>

### 15. Vốn chủ sở hữu

#### 15a. 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	Cộng
Số dư đầu năm trước	655.917.720.000	3.961.395.855	51.390.383.823	711.269.499.678
Chi phí phát hành cổ phiếu	-	(110.000.000)	-	(110.000.000)
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	21.242.206.333	21.242.206.333
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>655.917.720.000</b>	<b>3.851.395.855</b>	<b>72.632.590.156</b>	<b>732.401.706.011</b>
Số dư đầu năm nay	655.917.720.000	3.851.395.855	72.632.590.156	732.401.706.011
Chia cổ tức bằng cổ phiếu (*)	72.147.900.000	-	(72.147.900.000)	-
Chi phí phát hành cổ phiếu	-	(241.800.616)	-	(241.800.616)
Lợi nhuận trong năm nay	-	-	17.488.178.039	17.488.178.039
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>728.065.620.000</b>	<b>3.609.595.239</b>	<b>17.972.868.195</b>	<b>749.648.083.434</b>

(\*) 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/NQQ-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.

#### 15b. Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu phổ thông 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

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

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

### 15c. 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 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 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

### 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	-	73.326.394.146
Doanh thu cung cấp dịch vụ	16.881.905.136	31.163.299.662
Doanh thu hợp đồng xây dựng	2.037.603.731	15.354.502.683
Doanh thu kinh doanh bất động sản	7.531.700.000	-
<b>Cộng</b>	<b><u>26.451.208.867</u></b>	<b><u>119.844.196.491</u></b>

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

Ngoài các giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các công ty con được trình bày ở thuyết minh số V.2b, Công ty còn phát sinh các giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan không phải là công ty con như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Trường Thành Việt Nam	54.600.000	1.759.917.536
Công ty Cổ phần Công nghiệp Trường Thành Việt Nam	1.983.003.731	11.633.785.147

### 2. Giá vốn hàng bán

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Giá vốn của hàng hóa đã bán	-	68.480.903.561
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	12.184.722.490	1.311.771.426
Giá vốn của hợp đồng xây dựng	1.416.431.176	11.038.317.456
Giá vốn kinh doanh bất động sản	4.792.900.000	-
<b>Cộng</b>	<b><u>18.394.053.666</u></b>	<b><u>80.830.992.443</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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

#### 3. Doanh thu hoạt động tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	1.684.638	4.458.138
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	11.868.441	-
Lãi tiền cho vay	884.376.493	-
Cổ tức được chia	20.280.763.000	-
Lãi thanh lý các khoản đầu tư	14.273.004.870	11.270.118.750
- Công ty Cổ phần Năng lượng và Công nghệ cao Trường Thành Quảng Ngãi	363.004.870	11.270.118.750
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Việt Mỹ	10.710.000.000	-
- Công ty Cổ phần Công nghiệp Trường Thành Hưng Yên (*)	3.200.000.000	-
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	2.728.717	-
<b>Cộng</b>	<b><u>35.454.426.159</u></b>	<b><u>11.274.576.888</u></b>

(\*) Ngày 08/02/2023, Công ty mua 800.000 cổ phần Công ty Cổ phần Công nghiệp Trường Thành Hưng Yên từ Ông Trần Kim Tuyển với giá mua 8.000.000.000 VND (10.000 VND/Cổ phần) và ngày 22/3/2023, Công ty 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	5.301.751.135	4.011.862.518
Trích lập/(Hoàn nhập) dự phòng tổn thất đầu tư tài chính dài hạn	(108.229.949)	3.459.052.199
<b>Cộng</b>	<b><u>5.193.521.186</u></b>	<b><u>7.470.914.717</u></b>

#### 5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nhân viên quản lý	14.670.824.169	9.952.911.589
Chi phí vật liệu quản lý	24.821.093	179.405.000
Chi phí đồ dùng văn phòng	398.711.328	1.659.077.130
Chi phí khấu hao tài sản cố định	469.979.565	215.532.624
Thuế, phí và lệ phí	4.000.000	6.000.000
Các chi phí khác	4.538.979.861	3.658.445.867
<b>Cộng</b>	<b><u>20.107.316.016</u></b>	<b><u>15.671.372.210</u></b>

#### 6. Thu nhập khác

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Thu bồi thường	450.813.382	-
Thu nhập khác	200.000	-
<b>Cộng</b>	<b><u>451.013.382</u></b>	<b><u>-</u></b>

#### 7. Chi phí khác

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi phạt chậm nộp thuế	332.328.840	286.627.716
Lãi phạt chậm nộp BHXH	1.048.534	-
Phạt vi phạm hợp đồng	90.000.000	-
Chi phí khác	750.202.127	116.124.609
<b>Cộng</b>	<b><u>1.173.579.501</u></b>	<b><u>402.752.325</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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

#### 8. Lãi trên cổ phiếu

Thông tin về lãi trên cổ phiếu được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	423.532.421	1.838.482.130
Chi phí nhân công	14.670.824.169	9.952.911.589
Chi phí khấu hao tài sản cố định	871.436.743	215.532.624
Chi phí thuê thầu phụ	12.677.725.410	12.697.394.586
Chi phí khác	4.542.979.861	3.843.850.867
<b>Cộng</b>	<b>33.186.498.604</b>	<b>28.548.171.796</b>

## VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

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

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

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và các thành viên Ban Tổng Giám đốc, 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 và 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*

Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt trong năm chỉ bao gồm tạm ứng cho ông Đặng Trần Quyết, số tiền 40.000.000 VND (năm trước không phát sinh).

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 thuyết minh số V.5.

*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
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>

## 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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Chức danh	Tiền lương	Thù lao	Cộng thu nhập
<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 Công ty gồm:

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng 108 Trường Thành	Công ty con
Công ty Cổ phần Năng lượng Trường Thành	Công ty con
Công ty TNHH Onsen Hội Vân	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Việt Mỹ	Công ty con (đến ngày 15/6/2023)
Công ty Cổ phần Việt Mỹ Trung Hưng	Công ty con gián tiếp (đến ngày 05/01/2023)
Công ty Cổ phần TTP Phù Mỹ	Công ty con gián tiếp (đến ngày 16/6/2023)
Công ty Cổ phần TTP Trà Vinh	Công ty con gián tiếp
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 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

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

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



## 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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<i>Công ty Cổ phần Tập đoàn Trường Thành Việt Nam</i>		
Nhận chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Năng lượng Trường Thành	-	315.890.949.000
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Công nghiệp Việt Mỹ</i>		
Ứng tiền để thực hiện hợp đồng	3.000.000.000	-
Thu lại tiền ứng	3.000.000.000	-
Cho vay	37.000.000.000	-
Lãi cho vay	884.376.493	-

*Công nợ với các bên liên quan khác*

Công nợ với các bên liên quan khác được trình bày tại các thuyết minh số V.3, V.5, V.6, V.11 và V.13.

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

## 2. Thông tin về bộ phận

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

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

Công ty 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 dịch vụ (tư vấn và vận hành)
- Lĩnh vực bất động sản
- Lĩnh vực xây dựng (là bên trung gian đi thuê thầu phụ);

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

## 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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Lĩnh vực thương mại	Lĩnh vực đầu tư tài chính (*)	Lĩnh vực dịch vụ	Lĩnh vực bất động sản	Lĩnh vực xây lắp	Cộng
<b>Năm nay</b>						
Doanh thu thuần ra bên ngoài	-	35.450.012.804	16.881.905.136	7.531.700.000	2.037.603.731	61.901.221.671
Doanh thu thuần giữa các bộ phận	-	-	-	-	-	-
<b>Tổng doanh thu thuần</b>	-	<b>35.450.012.804</b>	<b>16.881.905.136</b>	<b>7.531.700.000</b>	<b>2.037.603.731</b>	<b>61.901.221.671</b>
Chi phí trực tiếp theo bộ phận	-	108.229.949	(12.184.722.490)	(4.792.900.000)	(1.416.431.176)	(18.285.823.717)
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	-	35.558.242.753	4.697.182.646	2.738.800.000	621.172.555	43.615.397.954
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận						(20.107.316.016)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh						23.508.081.938
Doanh thu hoạt động tài chính khác						4.413.355
Chi phí lãi vay						(5.374.251.135)
Thu nhập khác						451.013.382
Chi phí khác						(1.173.579.501)
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>						<b>-</b>
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>						<b>17.415.678.039</b>
<b>Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác</b>						<b>2.829.417.811</b>
<b>Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn</b>						<b>1.350.060.069</b>
<b>Năm trước</b>						
Doanh thu thuần ra bên ngoài	73.326.394.146	11.270.118.750	31.163.299.662	-	15.354.502.683	131.114.315.241
Doanh thu thuần giữa các bộ phận	-	-	-	-	-	-
<b>Tổng doanh thu thuần</b>	<b>73.326.394.146</b>	<b>11.270.118.750</b>	<b>31.163.299.662</b>	<b>-</b>	<b>15.354.502.683</b>	<b>131.114.315.241</b>
Chi phí trực tiếp theo bộ phận	(68.480.903.561)	(3.459.052.199)	(1.311.771.426)	-	(11.038.317.456)	(84.290.044.642)
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	-	7.811.066.551	29.851.528.236	-	4.316.185.227	46.824.270.599
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận						(15.671.372.210)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh						27.141.035.871
Doanh thu hoạt động tài chính khác						4.458.138
Chi phí lãi vay						(4.011.862.518)
Chi phí khác						(402.752.325)
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>						<b>(5.500.535.351)</b>

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo 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

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

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

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

Ngoài sự kiện đã nêu tại thuyết minh V.15c, Công ty không có sự kiện trọng yếu nào khác phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính.

Lập, ngày 26 tháng 3 năm 2024

Người lập biểu

Nguyễn Thị Hoa Vy

Kế toán trưởng

Nguyễn Hồng Thắng

Tổng Giám đốc



Hoàng Mạnh Huy

