

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2022

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 hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	6 - 9
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022	10
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022	11 - 12
7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022	13 - 43

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 2022 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 21 lần. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 21 ngày 18 tháng 10 năm 2021 về việc thay đổi 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 vật liệu xây dựng, cung cấp dịch vụ tư vấn và cung cấp dịch vụ xây lắp.

Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý

Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, 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/miễn nhiệm
Ông Đặng Trung Kiên	Chủ tịch	Tái bổ nhiệm ngày 18 tháng 5 năm 2020
Ông Hoàng Đình Lợi	Phó Chủ tịch	Tái bổ nhiệm ngày 18 tháng 5 năm 2020
Ông Hoàng Mạnh Huy	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 18 tháng 5 năm 2020
Ông 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
Ông Phan Ngọc Anh Cường	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 31 tháng 3 năm 2022
Ông Thaweesak Unprasert	Thành viên HĐQT độc lập	Miễn nhiệm ngày 31 tháng 3 năm 2022

Ban Kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/miễn nhiệm
Ông Đào Xuân Đức	Trưởng ban	Bổ nhiệm ngày 18 tháng 5 năm 2020
Ông Phạm Duy Hoàn	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 31 tháng 3 năm 2022
Bà Trần Thị Hạnh	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 31 tháng 3 năm 2022
Bà Ninh Thị Thanh	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 31 tháng 3 năm 2022
Bà Nguyễn Thúy Quỳnh	Thành viên	Miễn nhiệm 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	kiêm Kế toán trưởng 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 theo pháp luật

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

Ông Đặng Trung Kiên đã ủy quyền cho Ông Hoàng Mạnh Huy – Tổng Giám đốc ký Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 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 2022 của Công ty.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

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

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo các 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 2022, 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 30 tháng 3 năm 2023

Số: 2.0327/23/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 30 tháng 3 năm 2023, từ trang 06 đến trang 43, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Năng lượng và Bất động sản Trường Thành và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, 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



Trần Kim Anh – Thành viên Ban Giám đốc
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 1907-2023-008-1
Người được uỷ quyền
Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2023

Phạm Quốc Huy - Kiểm toán viên
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 4918-2019-008-1

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 2022

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		552.205.467.402	546.358.543.691
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	6.696.944.919	64.104.421.520
1. Tiền	111		6.696.944.919	24.104.421.520
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	40.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		492.821.458.150	419.768.427.435
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	143.133.994.016	133.697.677.180
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	5.677.086.521	3.390.439.762
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	177.300.000.000	55.300.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	166.956.877.613	227.552.860.493
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(246.500.000)	(172.550.000)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		50.200.010.743	58.906.952.485
1. Hàng tồn kho	141	V.7	50.200.010.743	58.906.952.485
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		2.487.053.590	3.578.742.251
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8a	736.378.207	1.458.318.649
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		1.750.675.383	2.120.423.602
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.15	-	-
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 2022

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		681.375.993.365	678.195.308.735
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		321.000.000	231.000.000
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	321.000.000	231.000.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		19.451.961.698	18.653.484.548
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	19.151.855.352	18.204.723.654
<i>Nguyên giá</i>	222		47.688.034.489	40.573.755.576
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(28.536.179.137)	(22.369.031.922)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.10	300.106.346	448.760.894
<i>Nguyên giá</i>	225		743.272.727	743.272.727
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	226		(443.166.381)	(294.511.833)
3. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
<i>Nguyên giá</i>	228		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		-	-
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
<i>Nguyên giá</i>	231		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		35.265.796.097	4.617.492.830
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.11	35.265.796.097	4.617.492.830
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		600.008.602.343	623.225.599.867
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.2a	33.397.377.068	19.997.377.068
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2b	570.321.671.910	603.821.671.910
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.2b	(3.710.446.635)	(593.449.111)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		26.328.633.227	31.467.731.490
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8b	895.192.642	993.105.412
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		-	-
5. Lợi thế thương mại	269	V.12	25.433.440.585	30.474.626.078
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1.233.581.460.767	1.224.553.852.426

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 2022

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		271.776.855.838	306.307.191.537
I. Nợ ngắn hạn	310		198.318.043.374	235.128.082.960
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	90.466.022.959	46.835.301.238
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	4.774.321.205	71.545.614.731
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15	15.561.885.817	17.492.904.093
4. Phải trả người lao động	314		1.590.445.616	1.189.831.436
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16	8.455.762.285	3.847.708.177
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.17	2.692.228.173	23.227.776.988
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.18a	74.591.690.950	70.803.259.928
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		-	-
II. Nợ dài hạn	330		73.458.812.464	71.179.108.577
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337		-	-
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.18b	73.458.812.464	71.179.108.577
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 2022

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		961.804.604.929	918.246.660.889
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.19	961.804.604.929	918.246.660.889
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		655.917.720.000	655.917.720.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		655.917.720.000	655.917.720.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		3.851.395.855	3.961.395.855
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		106.872.168.523	65.749.698.891
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		65.749.698.891	65.749.698.891
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		41.122.469.632	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		195.163.320.551	192.617.846.143
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1.233.581.460.767	1.224.553.852.426

Người lập biểu

Nguyễn Thị Hoa Vy

Kế toán trưởng

Nguyễn Hồng Thăng

Lập, ngày 30 tháng 3 năm 2023

Trưởng 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 2022

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	
			Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	222.414.026.409	249.830.463.435
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		222.414.026.409	249.830.463.435
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	170.178.002.818	216.648.030.393
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		52.236.023.591	33.182.433.042
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	58.095.600.411	44.387.697.985
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	10.449.604.347	30.561.529.724
Trong đó: chi phí lãi vay	23		6.342.606.823	3.648.264.722
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		-	(49.749.620)
9. Chi phí bán hàng	25	VI.5	470.999.465	393.542.370
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	26.728.145.730	14.425.059.114
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		72.682.874.460	32.140.250.199
12. Thu nhập khác	31	VI.7	552.816	28.717.388.375
13. Chi phí khác	32	VI.8	14.876.643.094	128.649.676
14. Lợi nhuận khác	40		(14.876.090.278)	28.588.738.699
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		57.806.784.182	60.728.988.898
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51		14.138.840.142	13.864.558.748
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		<u>43.667.944.040</u>	<u>46.864.430.150</u>
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61	V.19	<u>41.122.469.632</u>	<u>46.284.128.173</u>
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62	V.19	<u>2.545.474.408</u>	<u>580.301.977</u>
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.9	<u>627</u>	<u>1.119</u>
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.9	<u>627</u>	<u>1.119</u>

Người lập biểu

Nguyễn Thị Hoa Vy

Kế toán trưởng

Nguyễn Hồng Thắng

Lập ngày 30 tháng 3 năm 2023

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 2022

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh		
			Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
<i>1. Lợi nhuận trước thuế</i>	<i>01</i>		<i>57.806.784.182</i>	<i>60.728.988.898</i>
<i>2. Điều chỉnh cho các khoản:</i>				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		11.356.987.256	(17.285.262.167)
- Các khoản dự phòng	03		3.190.947.524	559.510.186
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	V.4	990.000.000	(389.400.000)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	VI.3	(58.085.008.563)	(43.848.161.443)
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	6.342.606.823	3.648.264.722
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
<i>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</i>	<i>08</i>		<i>21.602.317.222</i>	<i>3.413.940.196</i>
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		126.588.515.794	(262.872.858.161)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		8.706.941.742	11.996.703.951
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(45.195.704.810)	62.289.303.850
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		819.853.212	(1.479.800.046)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(1.734.552.715)	(977.730.785)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.15	(14.149.660.048)	(4.991.841.948)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(110.000.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		96.527.710.397	(192.622.282.943)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(37.762.582.180)	1.674.867.061
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	V.5	(130.000.000.000)	(64.200.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		8.000.000.000	27.750.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(4.800.000.000)	(360.238.381.605)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	179.367.194.017
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		5.549.260.273	4.298.902.254
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(159.013.321.907)	(211.347.418.273)

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 2022

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh		
			Năm nay	Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	384.883.445.855
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	V.18	68.952.328.173	133.034.400.000
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.18	(63.660.859.940)	(57.277.536.405)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	V.18a	(213.333.324)	(213.333.340)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	<i>40</i>		<i>5.078.134.909</i>	<i>460.426.976.110</i>
<i>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</i>	<i>50</i>		<i>(57.407.476.601)</i>	<i>56.457.274.894</i>
<i>Tiền và tương đương tiền đầu năm</i>	<i>60</i>	<i>V.1</i>	<i>64.104.421.520</i>	<i>7.647.146.626</i>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
<i>Tiền và tương đương tiền cuối năm</i>	<i>70</i>	<i>V.1</i>	<i>6.696.944.919</i>	<i>64.104.421.520</i>

Người lập biểu

Nguyễn Thị Hoa Vy

Kế toán trưởng

Nguyễn Hồng Thắng

Lập, ngày 30 tháng 3 năm 2023

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 2022

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn

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

2. Lĩnh vực kinh doanh

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

3. Ngành nghề kinh doanh

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

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

5. Cấu trúc Tập đoàn

Tập đoàn bao gồm Công ty mẹ và 07 công ty con chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ (gồm 04 công ty con trực tiếp và 03 công ty con gián tiếp). Tất cả công ty con đều được hợp nhất trong Báo cáo tài chính hợp nhất này.

5a. Thông tin về tài cấu trúc Tập đoàn

Trong năm, Tập đoàn không phát sinh việc mua thêm, thanh lý hay thoái vốn tại các công ty con.

5b. 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 chỉ phát sinh 01 nghiệp vụ mua/bán hàng hoá trong năm. Kết quả hoạt động bị lỗ trong năm.	92%	92%	92%	92%
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Việt Mỹ	Thôn Thổ Hòa, xã Lý Thường Kiệt, huyện Yên Mỹ, tỉnh Hưng Yên	Công ty có doanh thu từ bán hàng hóa, thành phẩm (bê tông) và dịch vụ xây lắp. Tổng doanh thu có tăng trưởng, tuy nhiên, lợi nhuận sụt giảm so với năm trước.	51%	51%	51%	51%
Công ty Cổ phần Năng lượng Trường Thành	Số 14-16 phố Hàm Long, Phường Phan Chu Trinh, Quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội	Công ty chưa phát sinh doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ trong năm. Hoạt động chính là đầu tư vào các công ty con và các đơn vị khác.	90,14%	90,14%	90,14%	90,14%
Công ty TNHH Onsen Hội Vân	Số 14-16 phố Hàm Long, Phường Phan Chu Trinh, Quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội	Công ty đang trong giai đoạn đầu tư xây dựng cơ bản	60%	60%	60%	60%

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 2022

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

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 Việt Mỹ Trung Hưng ⁽ⁱ⁾	Thôn Đạo Khê, xã Trung Hưng, huyện Yên Mỹ, tỉnh Hưng Yên	Công ty không có hoạt động sản xuất kinh doanh. Trong năm chỉ phát sinh các nghiệp vụ tạm ứng, hoàn ứng.	31%	31%	60%	60%
Công ty Cổ phần TTP Phù Mỹ ⁽ⁱⁱ⁾	Thôn Hòa Hội Nam, xã Mỹ Thành, huyện Phù Mỹ, tỉnh Bình Định	Công ty không phát sinh hoạt động sản xuất kinh doanh	74,15%	74,15%	51%	51%
Công ty Cổ phần TTP Trà Vinh ⁽ⁱⁱ⁾	Số 77, đường Kiên Thị Nhẫn, Khóm 2, P.7, TP. Trà Vinh	Công ty không phát sinh hoạt động sản xuất kinh doanh	45,97%	45,97%	51%	51%

⁽ⁱ⁾ Công ty con của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Việt Mỹ

⁽ⁱⁱ⁾ Công ty con của Công ty Cổ phần Năng lượng Trường Thành

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

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	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 không phát sinh hoạt động sản xuất kinh doanh	36,14%	23,53%	36,14%	23,53%

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

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

7. Nhân viên

Tại ngày kết thúc năm tài chính, có 111 nhân viên đang làm việc tại các công ty trong Tập đoàn (số đầu năm là 87 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.

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 2022

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

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 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 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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 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.

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 2022

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

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 phân 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.

4. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản cho vay

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

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết 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.

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 2022

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

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

5. Các khoản phải thu

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

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

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

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

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

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

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 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. Chi phí trả trước

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

CÔNG 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 2022

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

Công cụ, dụng cụ

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 36 tháng.

Chi phí bảo hiểm

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

Chi phí cải tạo văn phòng

Chi phí cải tạo văn phòng phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong 36 tháng.

8. 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

9. 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.

10. 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.

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 2022

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

11. 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.

12. 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.

13. 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.

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 2022

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

14. 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.

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 phân công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính.

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

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

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

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

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

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.

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.

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.



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 2022

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

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

1. Tiền

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền mặt	295.480.927	465.046.048
Tiền gửi ngân hàng	6.401.463.992	23.639.375.472
Các khoản tương đương tiền	-	40.000.000.000
Cộng	<u>6.696.944.919</u>	<u>64.104.421.520</u>

2. Các khoản đầu tư tài chính

2a. Đầu tư vào công ty liên kết

Tập đoàn chỉ đầu tư vào 01 Công ty liên kết là Công ty Cổ phần Du lịch Trường Thành Island. Trong năm, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng 108 Trường Thành (Công ty con) đã nhận chuyển nhượng 1.072.000 cổ phần, tương đương 12,61% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Du lịch Trường Thành Island từ Ông Nguyễn Văn Quân với giá chuyển nhượng 13.400.000.000 VND (12.500 VND/cổ phiếu). Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Tập đoàn nắm giữ 3.072.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Du lịch Trường Thành Island, chiếm 36,14% vốn điều lệ. (số đầu năm là 2.000.000 cổ phần, chiếm 23,53% vốn điều lệ).

Tình hình khoản đầu tư như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Giá gốc	33.397.377.068	19.997.377.068
Lợi nhuận phát sinh sau ngày đầu tư	-	-
Số cuối năm	<u>33.397.377.068</u>	<u>19.997.377.068</u>

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Giá trị phần sở hữu đầu năm	19.997.377.068	-
Góp vốn trong năm	13.400.000.000	19.997.377.068
Giá trị phần sở hữu cuối năm	<u>33.397.377.068</u>	<u>19.997.377.068</u>

Báo cáo tài chính của 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 2022 do đơn vị lập, chưa được kiểm toán độc lập.

Tình hình hoạt động của công ty liên kết

Công ty liên kết không phát sinh hoạt động trong năm.

Giao dịch với các công ty liên kết

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

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>
Công ty Cổ phần Năng lượng Quảng Phú	40.087.500.000	(6.627.765)	40.087.500.000	-
Công ty Cổ phần Điện mặt trời Lệ Thủy	70.000.000.000	(73.480.851)	70.000.000.000	(72.937.153)
Công ty Cổ phần Hướng Hóa Holding	40.249.990.000	(3.558.555.700)	40.249.990.000	(448.729.639)
Công ty Cổ phần Điện mặt trời Kỳ Sơn	98.000.000.000	(69.017.209)	98.000.000.000	(69.017.209)
Công ty Cổ phần Điện mặt trời Cát Hiệp 2	27.500.000.000	(2.765.110)	27.500.000.000	(2.765.110)
Công ty Cổ phần Năng lượng và Công nghệ cao Trường Thành Quảng Ngãi	-	-	33.500.000.000	-
Công ty Cổ phần TTP Phú Yên (*)	294.484.181.910	-	294.484.181.910	-
Cộng	<u>570.321.671.910</u>	<u>(3.710.446.635)</u>	<u>603.821.671.910</u>	<u>(593.449.111)</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 2022

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

(*) Khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần TTP Phú Yên (23.062.339 Cổ phần) thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Năng lượng Trường Thành (Công ty con), có giá trị ghi sổ là 230.623.990.000 VND, được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất này theo Giá trị hợp lý là 294.484.181.910 VND.

Tỷ lệ sở hữu và tình hình hoạt động 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	7.000.000	7%	7.000.000	7%
Công ty Cổ phần Hường Hóa Holding	4.024.999	19,999995%	4.024.999	19,999995%
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 Năng lượng và Công nghệ cao Trường Thành Quảng Ngãi	-	-	3.350.000	13,40%
Công ty Cổ phần TTP Phú Yên	23.062.339	19,99%	23.062.339	19,99%

Ngoài Công ty Cổ phần TTP Phú Yên có hoạt động kinh doanh bình thường với hoạt động chính trong năm là sản xuất và bán điện, các đơn vị còn lại đều chưa phát sinh doanh thu trong năm. Hoạt động chính của các đơn vị này trong năm là tạm ứng để thực hiện các dự án.

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 2022 của đơn vị chưa được kiểm toán.

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

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	593.449.111	31.794.448
Trích lập dự phòng bổ sung	3.116.997.524	559.510.186
Điều chỉnh dự phòng do hợp nhất kinh doanh	-	2.144.477
Số cuối năm	3.710.446.635	593.449.111

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, các bên chưa làm thủ tục gia hạn và chưa chuyển quyền sở hữu cổ phần TTP Phú Yên (Xem Thuyết minh V.18).

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 2022

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

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu các bên liên quan	8.687.501.915	42.583.000
Công ty Cổ phần Công nghiệp Trường Thành Việt Nam	-	42.583.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Trường Thành Việt Nam	96.101.915	-
Công ty Cổ phần Trường Thành Đại Phát ⁽ⁱ⁾	8.591.400.000	-
Phải thu các khách hàng khác	134.446.492.101	133.655.094.180
Công ty Cổ phần LIG - Hướng Hóa 1	-	13.000.000.000
Ông Trần Kim Tuyến	-	58.548.443.269
Ông Lê Vũ Dũng ⁽ⁱⁱ⁾	24.640.000.000	24.640.000.000
Sermsang International Company Limited ⁽ⁱⁱⁱ⁾	41.020.833.601	-
Các khách hàng khác ^(iv)	68.785.658.500	37.466.650.911
Cộng	143.133.994.016	133.697.677.180

- (i) Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng 108 Trường Thành (công ty con) 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 toán đến 31/12/2023. (xem thêm Thuyết minh VI.1, VI.2)
- (ii) Công ty Cổ phần Năng lượng Trường Thành (công ty con) phải thu Ông Lê Vũ Dũng theo Hợp đồng chuyển nhượng số 01/2021/HĐCN/ĐMTKS ngày 10/12/2021 về việc chuyển nhượng 2.200.000 Cổ phần Công ty Cổ phần Điện mặt trời Kỳ Sơn, thời hạn thanh toán trong 90 ngày kể từ ngày hợp đồng có hiệu lực. Ngày 01/03/2022 các bên đã ký Phụ lục hợp đồng số 02/2022/PLHĐ về việc sửa đổi thời hạn thanh toán chậm nhất đến ngày 10/09/2023.
- (iii) Phải thu Sermsang International Company Limited về việc chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Năng lượng và Công nghệ cao Trường Thành Quảng Ngãi. Trong đó Công ty mẹ phải thu 36.020.118.750 VND, Công ty Năng lượng Trường Thành (công ty con) phải thu 5.000.714.851 VND.
- (iv) Trong đó, các khoản nợ phải thu quá hạn thanh toán từ 6 tháng trở lên tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Việt Mỹ (Công ty con) là 5,9 tỷ VND. Ban Giám đốc Công ty con đánh giá các khoản nợ này hoàn toàn có khả năng thu hồi và đang thực hiện các biện pháp đôn đốc thu hồi công nợ trong Quý II/2023.

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Xây dựng Đồng Khánh	455.969.000	455.969.000
Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Khôi ^(*)	1.152.553.098	1.152.553.098
Các nhà cung cấp khác	4.068.564.423	1.781.917.664
Cộng	5.677.086.521	3.390.439.762

- (*) 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 nghiệm thu được công việc hoàn thành với nhà thầu (xem thêm Thuyết minh V.14).

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 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**5. Phải thu về cho vay ngắn hạn**

Các khoản cho vay sau đây có thời gian từ 6 – 12 tháng, không có tài sản đảm bảo:

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Cho vay bên liên quan</i>	130.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Công nghiệp Việt Mỹ ⁽ⁱ⁾	130.000.000.000	-
<i>Cho vay các tổ chức và cá nhân khác</i>	47.300.000.000	55.300.000.000
Ông Nguyễn Văn Quân ⁽ⁱⁱ⁾	5.300.000.000	5.300.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Đông Dương Thăng Long ⁽ⁱⁱⁱ⁾	42.000.000.000	50.000.000.000
Cộng	<u>177.300.000.000</u>	<u>55.300.000.000</u>

(i) Công ty Cổ phần Năng lượng Trường Thành (Công ty con) cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Công nghiệp Việt Mỹ (Bên liên quan khác) vay theo Hợp đồng ngày 27/05/2022, số tiền 130.000.000.000 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 3%/năm trả vào khi đáo hạn. Ngày 01/10/2022 hai bên ký phụ lục hợp đồng gia hạn thời gian vay thêm 6 tháng (đến hết 27/5/2023) và thay đổi lãi suất thành 12,5%/năm (kể từ ngày 01/10/2022).

(ii) Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng 108 Trường Thành (Công ty con) cho Ông Nguyễn Văn Quân vay theo Hợp đồng số 0207/2021/HDVV/108TT-TTVN ngày 02/7/2021, thời hạn 12 tháng, lãi suất 5%/năm. Khoản cho vay được gia hạn đến ngày 02/07/2023 theo Phụ lục hợp đồng ngày 02/07/2022.

(iii) 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/HDVV/ONSEN-DDTL ngày 08/12/2021 với lãi suất 3%/năm, thời hạn vay 3 tháng kể từ ngày giải ngân. Khoản vay được gia hạn đến ngày 18/12/2023 theo Phụ lục hợp đồng số 02/PLHĐVV/ONSEN-DDTL.

6. Phải thu khác**6a. Phải thu ngắn hạn khác**

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>
<i>Phải thu các bên liên quan – Tạm ứng</i>	41.200.788.885		108.406.934.869	
Ông Đặng Trần Quyết	180.250.000		180.250.000	
Bà Đặng Thị Phương Hoa ⁽ⁱ⁾	25.807.703.269		98.549.000.000	
Ông Lê Đình Ngọc	5.100.000.000		5.100.000.000	
Bà Đào Thị Thanh Hiền	3.575.000.000		3.575.000.000	
Ông Đặng Trung Kiên	1.100.000.000		1.000.000.000	
Ông Nguyễn Hồng Thắng	-		2.684.869	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Công nghiệp Việt Mỹ - lãi cho vay	5.437.835.616			
<i>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</i>	125.756.088.728		119.145.925.624	
Phải thu lãi cho vay	1.881.424.660		247.551.370	
Ký cược, ký quỹ	429.565.851		447.565.851	
Tạm ứng	123.402.294.081		118.383.604.287	
Ông Trần Trọng Lý ⁽ⁱⁱ⁾	31.500.000.000		35.000.000.000	
Ông Nguyễn Thành Luân ⁽ⁱⁱ⁾	41.490.000.000		44.490.000.000	
Ông Trần Quốc Triệu	8.085.512		4.808.085.512	
Ông Lê Xuân Vịnh ⁽ⁱⁱⁱ⁾	27.393.800.000		27.393.800.000	

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 2022

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

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Bà Nguyễn Thị Huệ	2.560.000.000	-	4.560.000.000	-
Ông Nguyễn Đình Chung ^(iv)	17.829.400.000	-	-	-
Tạm ứng của các cá nhân khác	2.621.008.569	-	2.131.718.775	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	42.804.136	-	67.204.116	-
Cộng	166.956.877.613	-	227.552.860.493	-

- (i) Công ty Cổ phần Năng lượng Trường Thành (công ty con) tạm ứng cho Bà Đặng Thị Phương Hoa theo Nghị quyết số 20.11a/2020/BB-HĐQT ngày 20/11/2020 để thực hiện triển khai dự án Nhà máy Điện mặt trời Kỳ Sơn và Nghị quyết số 02/2021/NQ-HĐQT ngày 22/9/2021 để thực hiện triển khai dự án Nhà máy Điện gió Trường Thành.
- (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-HDTV ngày 08/12/2021.
- (iii) Công ty Cổ phần Việt Mỹ Trung Hưng (công ty con gián tiếp) tạm ứng cho Ông Lê Xuân Vịnh theo Nghị quyết số 208/2018/NQ-HĐQT ngày 20 tháng 8 năm 2018 và Nghị quyết số 03/2021/NQ-HĐQT ngày 12 tháng 10 năm 2021 để phục vụ hoạt động bồi thường giải phóng mặt bằng cho dự án "Nhà máy sản xuất linh kiện điện, điện tử".
- (iv) Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Việt Mỹ (công ty con) tạm ứng cho Ông Nguyễn Đình Chung để thực hiện dự án "Nhà máy sản xuất gạch không nung" tại xã Lý Thường Kiệt, huyện Yên Mỹ, tỉnh Hưng Yên theo Nghị quyết ĐHĐCĐ số 01/2022/NQ/ĐHĐCĐ ngày 15 tháng 09 năm 2022

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 ⁽ⁱ⁾	2.374.418.482	-	9.301.959.159	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	47.825.592.261	-	49.604.993.326	-
Dự án Dự án thi công tuyến đường dây 110KV Xã Cát Hiệp ⁽ⁱⁱ⁾	886.371.078	-	1.439.378.575	-
Dự án Khu nhà ở Nông thôn kết hợp Thương mại Dịch vụ Nghĩa An ⁽ⁱⁱⁱ⁾	46.729.490.274	-	43.790.190.665	-
Dự án Khu đô thị và Du lịch cao cấp Trà Cổ ^(iv)	209.730.909	-	4.375.424.086	-
Cộng	50.200.010.743	-	58.906.952.485	-

- (i) Là xi măng, cát, đá và phụ gia để sản xuất thành phẩm Bê tông của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Việt Mỹ (công ty con).
- (ii) Là chi phí sản xuất kinh doanh dở dang Dự án thi công tuyến đường dây 110KV Xã Cát Hiệp, Cát Trinh, Phù Cát, Bình Định. Trong năm, Công ty không phát sinh thêm chi phí của Dự án do dự án đang chờ các cấp có thẩm quyền 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 2022

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

- (iii) Là chi phí xây dựng dở dang Dự án Khu nhà ở Nông thôn kết hợp Thương mại dịch vụ Nghĩa An. Dự án có tổng mức đầu tư là 250.000.000.000 VND, đang tiến hành thực hiện đầu tư xây dựng giai đoạn 2, dự kiến hoàn thành vào Quý II năm 2023.
- (iv) Là nguyên vật liệu phục vụ thi công hạ tầng kỹ thuật các tuyến đường gom, D5 đến D10, D13 tại Dự án "Khu đô thị và Du lịch cao cấp Trà Cổ" tại phường Trà Cổ, thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh.

8. Chi phí trả trước

8a. Chi phí trả trước ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Chi phí bảo hiểm	121.769.796	481.303.464
Chi phí công cụ dụng cụ	91.352.562	87.182.041
Chi phí sửa chữa	157.267.157	667.783.806
Các chi phí trả trước ngắn hạn khác	365.988.692	222.049.338
Cộng	<u>736.378.207</u>	<u>1.458.318.649</u>

8b. Chi phí trả trước dài hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Chi phí công cụ dụng cụ	510.643.798	375.943.161
Chi phí sửa chữa	383.572.225	-
Các chi phí trả trước dài hạn khác	976.619	617.162.251
Cộng	<u>895.192.642</u>	<u>993.105.412</u>

9. Tài sản cố định hữu hình

	<u>Nhà cửa, vật kiến trúc</u>	<u>Máy móc và thiết bị</u>	<u>Phương tiện vận tải, truyền dẫn</u>	<u>Thiết bị, dụng cụ quản lý</u>	<u>Cộng</u>
Nguyên giá					
Số đầu năm	2.284.686.942	5.020.872.728	33.163.968.633	104.227.273	40.573.755.576
Mua trong năm			7.114.278.913		7.114.278.913
Số cuối năm	<u>2.284.686.942</u>	<u>5.020.872.728</u>	<u>40.278.247.546</u>	<u>104.227.273</u>	<u>47.688.034.489</u>

Trong đó:

Đã khấu hao hết nhưng
vẫn còn sử dụng

Chờ thanh lý

Giá trị hao mòn

Số đầu năm	1.842.385.001	2.509.316.678	18.014.047.260	3.282.983	22.369.031.922
Khấu hao trong năm	379.856.232	642.640.392	5.098.521.799	46.128.792	6.167.147.215
Số cuối năm	<u>2.222.241.233</u>	<u>3.151.957.070</u>	<u>23.112.569.059</u>	<u>49.411.775</u>	<u>28.536.179.137</u>

Giá trị còn lại

Số đầu năm	442.301.941	2.511.556.050	15.149.921.373	100.944.290	18.204.723.654
Số cuối năm	<u>62.445.709</u>	<u>1.868.915.658</u>	<u>17.165.678.487</u>	<u>54.815.498</u>	<u>19.151.855.352</u>

Trong đó:

Tạm thời chưa sử dụng

Đang chờ thanh lý

Một số tài sản cố định hữu hình có giá trị còn lại theo sổ sách là 7.491.704.107 VND đã được thế chấp, cầm cố để đảm bảo cho các khoản vay của Ngân hàng.

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

10. Tài sản cố định thuê tài chính

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

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Số đầu năm	743.272.727	(294.511.833)	448.760.894
Khấu hao trong năm	-	(148.654.548)	(148.654.548)
Số cuối năm	<u>743.272.727</u>	<u>(443.166.381)</u>	<u>300.106.346</u>

11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Số đầu năm	Chi phí phát sinh trong năm	Số cuối năm
Dự án cụm công nghiệp Cát Hiệp ⁽ⁱ⁾	1.904.865.252	1.641.296.135	3.546.161.387
Nhà máy Điện mặt trời Ninh Tân ⁽ⁱⁱ⁾	350.884.546	-	350.884.546
Nhà máy Điện gió Phù Mỹ ⁽ⁱⁱⁱ⁾	1.691.380.001	-	1.691.380.001
Nhà máy Điện gió Trà Vinh ^(iv)	613.636.364	-	613.636.364
Dự án khu du lịch nghỉ dưỡng Hội Vân ^(v)	56.726.667	29.007.007.132	29.063.733.799
Cộng	<u>4.617.492.830</u>	<u>30.648.303.267</u>	<u>35.265.796.097</u>

- (i) Là chi phí xây dựng cơ bản dở dang Dự án cụm công nghiệp Cát Hiệp, huyện Phù Cát, tỉnh Bình Định. Tổng mức đầu tư dự kiến là 410 tỷ đồng. Dự án đang trong giai đoạn kiểm đếm, do vẽ bản đồ hiện trạng phục vụ công tác đền bù giải phóng mặt bằng và công tác thiết kế.
- (ii) Là chi phí đầu tư xây dựng dự án Nhà máy Điện mặt trời Ninh Tân tại xã Ninh Tân, thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa do Công ty 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 đầu tư xây dựng dự án Nhà máy Điện gió Phù Mỹ tại thôn Hội Nam, xã Mỹ Thành, huyện Phù Mỹ, tỉnh Bình Định. Tổng mức đầu tư dự kiến là 4.994 tỷ VND. Hiện tại các chi phí đã phát sinh gồm: khảo sát, thiết kế cung cấp thiết bị, xây lắp và vận hành trụ đo gió.
- (iv) 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.
- (v) 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 4/2021 đến Quý 4/2026.

12. 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
Nguyên giá			
Số đầu năm	45.230.959.621	5.180.895.306	50.411.854.927
Số cuối năm	<u>45.230.959.621</u>	<u>5.180.895.306</u>	<u>50.411.854.927</u>
Giá trị hao mòn			
Số đầu năm	18.469.308.512	1.467.920.337	19.937.228.849
Phân bổ trong năm	4.523.095.962	518.089.531	5.041.185.493
Số cuối năm	<u>22.992.404.474</u>	<u>1.986.009.868</u>	<u>24.978.414.342</u>
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	<u>26.761.651.109</u>	<u>3.712.974.969</u>	<u>30.474.626.078</u>
Số cuối năm	<u>22.238.555.147</u>	<u>3.194.885.438</u>	<u>25.433.440.585</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 2022

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

13. Phải trả người bán ngắn hạn

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	632.948.964	1.632.948.964
Công ty Cổ phần Xây dựng Việt Mỹ Group	368.948.964	1.368.948.964
Công ty Cổ phần Tập đoàn Trường Thành Việt Nam	264.000.000	264.000.000
<i>Phải trả các nhà cung cấp khác</i>	89.833.073.995	45.202.352.274
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Việt Phúc	6.870.000.000	-
Ông Nguyễn Văn Quân ⁽ⁱ⁾	8.600.000.000	-
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Thuận Hải	24.984.312.202	25.374.102.000
Ông Nguyễn Xuân Phương ⁽ⁱⁱ⁾	24.750.000.000	-
Các nhà cung cấp khác	24.628.761.793	19.828.250.274
Cộng	<u>90.466.022.959</u>	<u>46.835.301.238</u>

- (i) Khoản Công ty 108 Trường Thành (công ty con) 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). Thời hạn thanh toán chậm nhất là trước ngày 30/07/2023.
- (ii) Khoản Công ty mẹ phải trả Ông Nguyễn Xuân Phương theo Hợp đồng số 1708/2022/HĐCN/PHUONG_TEG ngày 17/8/2022 để mua 1.650.000 cổ phần Công ty Cổ phần Năng lượng và Công nghệ cao Trường Thành Quảng Ngãi, giá mua 24.750.000.000 VND (15.000 VND/cổ phần). Thời hạn thanh toán chậm nhất là trước ngày 31/3/2023.

14. 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>	510.704.842	-
Công ty Cổ phần Công nghiệp Trường Thành Việt Nam ⁽ⁱ⁾	510.704.842	-
<i>Trả trước của các khách hàng khác</i>	4.263.616.363	71.545.614.731
Công ty Cổ phần BCG Trường Thành ⁽ⁱⁱ⁾	1.249.274.250	1.249.274.250
Sermsang International Co. Ltd ⁽ⁱⁱⁱ⁾	-	68.131.041.369
Các khách hàng khác	3.014.342.113	2.165.299.112
Cộng	<u>4.774.321.205</u>	<u>71.545.614.731</u>

- (i) Là khoản nhận tiền ứng trước theo Phụ lục 01 của Hợp đồng thi công 02/2022/HĐXD/BX/CNTT-TEG ngày 10/05/2022 về việc thi công công trình hạ tầng kỹ thuật Dự án Khu biệt thự nghỉ dưỡng biển Bãi Xếp tại Phường Ghềnh Ráng, Thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định. Ngày khởi công là 25/5/2022. Thời hạn thi công các hạng mục này dự kiến là 240 ngày kể từ ngày khởi công.
- (ii) 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).
- (iii) Là khoản ứng trước để mua toàn bộ 3.350.000 cổ phần tại Công ty Cổ phần Năng Lượng và Công Nghệ Cao Trường Thành Quảng Ngãi theo hợp đồng thỏa thuận ngày 23/11/2021.

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số cuối năm
Thuế GTGT hàng bán nội địa	3.571.395.381	4.862.450.537	(6.948.118.968)	1.485.726.950
Thuế thu nhập doanh nghiệp	13.789.972.275	14.138.840.142	(14.149.660.048)	13.779.152.369
Thuế TNDN tạm nộp hoạt động BĐS	14.515.186	-	-	14.515.186
Thuế thu nhập cá nhân	103.010.406	661.958.294	(577.731.688)	187.237.012
Các loại thuế khác	14.010.845	363.957.140	(282.713.685)	95.254.300
Cộng	17.492.904.093	20.027.206.113	(21.958.224.389)	15.561.885.817

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.

16. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí lãi vay phải trả	8.193.302.857	3.585.248.749
Chi phí trích trước tạm tính giá vốn thành phẩm bất động sản đã bán	262.459.428	262.459.428
Cộng	8.455.762.285	3.847.708.177

17. Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	<i>1.231.327.416</i>	<i>175.479.445</i>
Công ty Cổ phần Công nghiệp Trường Thành Việt Nam - Tiền chuyển thừa	175.479.445	175.479.445
Công ty Cổ phần Tập đoàn Trường Thành Việt Nam - Tiền lãi phải trả	1.055.847.971	-
<i>Phải trả các đơn vị và cá nhân khác</i>	<i>1.460.900.757</i>	<i>23.418.304.011</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Đông Dương Thăng Long ⁽ⁱ⁾	1.000.000.000	3.000.000.000
Ông Hoàng Văn Dũng - Phải trả tiền nhận đặt cọc ⁽ⁱⁱ⁾	-	20.000.000.000
Kinh phí công đoàn	73.249.723	45.203.623
BHXH, BHYT, BHTN	137.648.034	-
Phải trả ngắn hạn khác	250.003.000	7.093.920
Cộng	2.692.228.173	23.227.776.988

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 2022

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

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

- (i) Là vốn góp với Công ty mẹ theo Thỏa thuận liên danh số 2604/2021/TEG-DDTL ngày 26 tháng 4 năm 2021 để cùng thực hiện Dự án “Khu du lịch nghỉ dưỡng, chăm sóc sức khỏe và dân cư khu vực suối nước nóng Hội Vân”, số tiền 1.000.000.000 VND.
- (ii) Khoản đặt cọc theo Thỏa thuận nguyên tắc số 0112/TTNT ngày 1/12/2021 giữa Công ty mẹ (Bên B) và Ông Hoàng Văn Dũng (Bên A) về việc cung cấp dịch vụ tư vấn đầu tư các dự án bất động sản tiềm năng. Trong thời hạn 06 tháng, nếu Bên B hoàn tất giới thiệu và đàm phán thành công ít nhất 01 dự án bất động sản cho Bên A, khoản đặt cọc này sẽ được sử dụng để thanh toán/đặt cọc cho Bên chuyển nhượng Dự án. Trong thời hạn 01 tháng, nếu Bên B không giới thiệu và đàm phán thành công ít nhất 01 dự án bất động sản cho Bên A, Bên B sẽ hoàn trả toàn bộ tiền đặt cọc cho Bên A. Trong năm, Công ty đã hoàn trả toàn bộ tiền đặt cọc cho Ông Dũng thông qua tài khoản do Ông Dũng chỉ định. Các bên đã thanh lý hợp đồng theo Biên bản thanh lý ngày 15 tháng 2 năm 2022.

18. Vay và nợ thuê tài chính

18a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Vay ngắn hạn bên liên quan</i>	<i>17.297.000.000</i>	<i>759.000.000</i>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Trường Thành Việt Nam	17.297.000.000	759.000.000
<i>Vay ngắn hạn tổ chức, cá nhân khác</i>	<i>49.578.400.000</i>	<i>64.804.400.000</i>
Ông Hoàng Văn Dũng ⁽ⁱ⁾	600.000.000	600.000.000
Ông Dương Hữu Huân ⁽ⁱ⁾	500.000.000	500.000.000
Ông Vũ Bảo Long ⁽ⁱ⁾	-	20.000.000.000
Ông Nguyễn Văn Quân ⁽ⁱ⁾	17.234.000.000	13.450.000.000
B.Grimm Renewable Power 2 Limited ⁽ⁱⁱ⁾	31.244.400.000	30.254.400.000
<i>Vay ngắn hạn ngân hàng</i>	<i>5.664.328.177</i>	<i>2.900.000.000</i>
Ngân hàng TMCP Á Châu ⁽ⁱⁱⁱ⁾	2.900.000.000	2.900.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt nam ^(iv)	2.764.328.177	-
<i>Nợ thuê tài chính đến hạn trả (Xem thuyết minh 18b)</i>	<i>-</i>	<i>213.333.324</i>
Công ty cho thuê tài chính TNHH MTV quốc tế Chailease	-	213.333.324
<i>Vay dài hạn đến hạn trả (Xem thuyết minh 18b)</i>	<i>2.051.962.773</i>	<i>2.126.526.604</i>
Ngân hàng TMCP Tiên Phong Bank	200.000.004	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt nam	528.000.000	-
Ngân hàng TMCP Phương Đông	182.712.765	1.160.276.596
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	700.000.000	525.000.000
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội	260.000.000	260.000.004
Ngân hàng TMCP Quân Đội	181.250.004	181.250.004
Cộng	74.591.690.950	70.803.259.928

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

- (i) Các khoản vay cá nhân không có tài sản đảm bảo để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, với thời hạn 180 ngày đến 1 năm, lãi suất từ 7% - 15%/năm.
- (ii) Khoản Công ty 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.

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 2022

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

- (iii) Khoản Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Việt Mỹ (Công ty con) vay Ngân hàng TMCP Á Châu để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh, hạn mức cho vay là 2.900.000.000 VND, thời hạn 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng (17/09/2020), lãi suất 8%/năm, lãi suất phạt chậm trả lãi 10%/năm. Tài sản đảm bảo là căn hộ chung cư thuộc sở hữu của Bà Đào Thị Thanh Hiền.
- (iv) Vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Tây Hồ theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2022/9608396/HĐTĐ ngày 26 tháng 08 năm 2022. Mục đích bổ sung vốn lưu động phục vụ Hoạt động sản xuất kinh doanh. Hạn mức vay 25.000.000.000 VND. Thời hạn vay 12 tháng. Lãi suất từ 7% đến 8,5%. Tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu của ông Đặng Trung Kiên và vợ là bà Đào Thị Thanh Hiền.

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	Nợ thuê tài chính đến hạn trả	Cộng
Số đầu năm	759.000.000	64.804.400.000	2.900.000.000	2.126.526.604	213.333.324	70.803.259.928
Số tiền vay phát sinh trong năm	16.538.000.000	44.950.000.000	2.764.328.177	-	-	64.252.328.177
Kết chuyển từ vay và nợ dài hạn	-	-	-	2.185.296.109	-	2.185.296.109
Chênh lệch do đánh giá lại tỷ giá cuối năm	-	990.000.000	-	-	-	990.000.000
Số tiền vay đã trả	-	(61.166.000.000)	-	(2.259.859.940)	(213.333.324)	(63.639.193.264)
Số cuối năm	<u>17.297.000.000</u>	<u>49.578.400.000</u>	<u>5.664.328.177</u>	<u>2.051.962.773</u>	<u>-</u>	<u>74.591.690.950</u>

18b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay dài hạn cá nhân khác	69.000.000.000	69.000.000.000
Ông Nguyễn Văn Quân ⁽ⁱ⁾	69.000.000.000	69.000.000.000
Vay dài hạn ngân hàng	4.458.812.464	2.179.108.577
Ngân hàng TMCP Phương Đông ⁽ⁱⁱ⁾	-	198.712.765
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam ⁽ⁱⁱ⁾	525.000.000	1.400.000.000
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội ⁽ⁱⁱ⁾	93.833.315	353.833.319
Ngân hàng TMCP Quân đội ⁽ⁱⁱ⁾	45.312.489	226.562.493
Ngân hàng TMCP Tiên Phong Bank ⁽ⁱⁱⁱ⁾	666.666.660	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt nam ^(iv)	3.128.000.000	-
Cộng	<u>73.458.812.464</u>	<u>71.179.108.577</u>

- (i) 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 Đầu tư và Xây dựng Việt Mỹ (Công ty con) vay các Ngân hàng gồm:**
Vay Ngân hàng TMCP Phương Đông – Chi nhánh Hà Nội theo các hợp đồng ký kết năm 2017, 2018 và 2019 mục đích để thanh toán tiền mua các phương tiện vận tải, lãi suất 11,5%/năm, thời hạn vay 4 năm kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Số tiền vay được hoàn trả hàng tháng.
Vay Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam theo các hợp đồng vay ký kết năm 2020 để thanh toán tiền mua các phương tiện vận tải, lãi suất 9%/năm, thời hạn vay 5 năm kể từ ngày giải để thanh toán tiền mua ô tô tải phục vụ hoạt động sản xuất của công ty với lãi suất 9%/ năm, thời hạn vay 3 năm kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Số tiền vay được hoàn trả trong 16 kỳ (ba tháng một).
Vay Ngân hàng TMCP Quân Đội – Chi nhánh Hưng Yên theo hợp đồng vay ký kết năm 2020 để mua máy xúc lật. Lãi suất tại ngày giải ngân là 8,5%/năm và được điều chỉnh tiếp theo vào các ngày 18/9, 18/12, 18/3, 18/6 hằng năm. Thời hạn vay 4 năm kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Số tiền vay được hoàn trả hàng tháng

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 2022

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

- (iii) Công ty TNHH Onsen Hội Vân (Công ty con) vay Ngân hàng TMCP Tiên Phong Bank – Chi nhánh Bình Định theo Hợp đồng tín dụng số 15/2022/HDTD/BID ngày 6 tháng 4 năm 2022 để thanh toán tiền mua xe ô tô, thời hạn vay 60 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên, lãi suất vay là 8,9% áp dụng đến ngày 19 tháng 4 năm 2023.
- (iv) Công ty mẹ vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Tây Hồ theo hợp đồng tín dụng số 02/2022/9608396/HDTD ngày 12 tháng 12 năm 2022. Mục đích mua sắm tài sản cố định là xe ô tô phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Số tiền vay 3.700.000.000 VND, thời hạn 84 tháng. Lãi suất 9,9% 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 vào ngày làm việc đầu tiên của kỳ điều chỉnh lãi suất theo thông báo của ngân hàng tại thời điểm điều chỉnh.

Các khoản vay ngân hàng nêu trên đều được đảm bảo bằng tài sản hình thành từ vốn vay.

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Từ 1 năm trở xuống	2.051.962.773	2.339.859.928
Trên 1 năm đến 5 năm	73.458.812.464	71.179.108.577
Trên 5 năm	-	-
Cộng	<u>75.510.775.237</u>	<u>73.518.968.505</u>

Chi tiết phát sinh của khoản vay và nợ thuê tài chính dài hạn như sau:

	<u>Vay dài hạn cá nhân khác</u>	<u>Vay dài hạn ngân hàng</u>	<u>Cộng</u>
Số đầu năm	69.000.000.000	2.179.108.577	71.179.108.577
Số tiền vay phát sinh	-	4.700.000.000	4.700.000.000
Kết chuyển sang vay và nợ ngắn hạn	-	(2.185.296.113)	(2.185.296.113)
Số tiền vay đã trả trong năm	-	(235.000.000)	(235.000.000)
Số cuối năm	<u>69.000.000.000</u>	<u>4.458.812.464</u>	<u>73.458.812.464</u>

19. Vốn chủ sở hữu

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

	<u>Vốn góp của chủ sở hữu</u>	<u>Thặng dư vốn cổ phần</u>	<u>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối</u>	<u>Lợi ích của Cổ đông không kiểm soát</u>	<u>Cộng</u>
Số đầu năm trước	323.836.420.000	(231.100.000)	36.386.117.372	88.551.570.217	448.543.007.589
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	16.190.350.000	-	(16.190.350.000)	-	-
Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu	215.890.950.000	-	-	-	215.890.950.000
Chào bán cổ phiếu thông qua đấu giá	100.000.000.000	6.780.970.000	-	-	106.780.970.000
Chi phí phát hành cổ phiếu	-	(2.588.474.145)	-	-	(2.588.474.145)
Giảm do thanh lý Công ty con	-	-	-	(16.313.297.731)	(16.313.297.731)
Tặng do chuyển Công ty LK thành Công ty con	-	-	(178.746.184)	58.647.821.210	58.469.075.026
Cổ đông KKS góp vốn vào Công ty con	-	-	-	64.800.000.000	64.800.000.000
Mua thêm vốn từ Cổ đông KKS	-	-	(551.450.470)	(3.648.549.530)	(4.200.000.000)
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	46.284.128.173	580.301.977	46.864.430.150
Số dư cuối năm trước	<u>655.917.720.000</u>	<u>3.961.395.855</u>	<u>65.749.698.891</u>	<u>192.617.846.143</u>	<u>918.246.660.889</u>
Số dư đầu năm nay	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 nay	<u>655.917.720.000</u>	<u>3.851.395.855</u>	<u>106.872.168.523</u>	<u>195.163.320.551</u>	<u>961.804.604.929</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 2022

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

19b. Cổ phiếu

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	65.591.772	65.591.772
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã phát hành	65.591.772	65.591.772
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	65.591.772	65.591.772

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

19c. Kế hoạch phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ

Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 số 01/2022/NQ-ĐHĐCĐ ngày 31/3/2022 thông qua phương án hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ, cụ thể:

- *Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu:* Phát hành thêm 4.591.424 cổ phiếu theo mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu tương ứng với tỷ lệ thực hiện quyền là 100:7. Nguồn chi trả từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính năm 2021 đã được kiểm toán.
- *Chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu:* Số lượng cổ phiếu chào bán là 60.000.000 cổ phiếu tương ứng với tỷ lệ thực hiện quyền là 1000:914. Giá chào bán: 10.000 VND/cổ phiếu.

Tổng số cổ phiếu dự kiến phát hành thêm là 64.591.424 cổ phần, tăng vốn điều lệ tương ứng là 645.914.240.000 VND. Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định và thực hiện các công việc, thủ tục liên quan để hoàn tất việc phát hành.

Ngày 23/6/2022, Hội đồng quản trị Công ty đã thông qua phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2021 và chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu tại Nghị quyết số 14/2022/NQ-HĐQT ban hành cùng ngày.

Ngày 17/8/2022, Hội đồng quản trị Công ty đã thông qua Nghị quyết HĐQT số 20/2022/NQ-HĐQT ban hành cùng ngày về việc sửa đổi, bổ sung, thay thế một số tài liệu trong bộ Hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng.

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	97.139.090.915	144.893.985.061
Doanh thu bán thành phẩm	77.265.466.537	69.702.942.988
Doanh thu hợp đồng xây dựng	16.846.169.295	9.279.444.477
Doanh thu cung cấp dịch vụ	31.163.299.662	12.070.090.909
Doanh thu kinh doanh bất động sản	-	13.884.000.000
Cộng	<u>222.414.026.409</u>	<u>249.830.463.435</u>

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	1.759.917.536	-
Công ty Cổ phần Công nghiệp Trường Thành Việt Nam	11.633.785.147	774.236.364

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 2022

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

2. Giá vốn hàng bán

2a. Tổng giá vốn hàng bán

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Giá vốn của hàng hóa đã bán	84.671.309.919	132.108.418.381
Giá vốn của thành phẩm đã bán	68.781.179.931	66.352.982.972
Giá vốn của hợp đồng xây dựng	15.413.741.542	7.634.043.144
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp (*)	1.311.771.426	-
Giá vốn kinh doanh bất động sản	-	10.552.585.896
Cộng	<u>170.178.002.818</u>	<u>216.648.030.393</u>

(*) Là Giá vốn của các hợp đồng dịch vụ tư vấn ghi nhận doanh thu trong năm. Giá vốn của các hợp đồng này chỉ bao gồm chi phí nhân công trực tiếp.

2b. Giá vốn hàng hoá mua từ bên liên quan

Trong năm, Tập đoàn phát sinh giao dịch mua hàng hoá từ bên liên quan là Công ty Cổ phần Tập đoàn DK với số tiền 5.470.000.000 VND và bán hàng hoá này cho Công ty Cổ phần Trường Thành Đại Phát (xem thuyết minh VI.1b), lợi nhuận gộp 7.955.000.000 VND.

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	111.424.657	-
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	10.591.848	24.527.279
Lãi từ hợp đồng hợp tác đầu tư	-	93.385.512
Lãi tiền cho vay	7.071.708.906	2.394.361.656
Lãi CLTG do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	-	389.400.000
Lãi thanh lý các khoản đầu tư	50.901.875.000	41.486.023.538
Cộng	<u>58.095.600.411</u>	<u>44.387.697.985</u>

4. Chi phí tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí lãi vay	6.342.606.823	3.648.264.722
Lỗ do đánh giá lại giá phí khoản đầu tư trước đây vào công ty con theo giá trị hợp lý tại ngày nắm quyền kiểm soát	-	26.353.754.816
Lỗ CLTG do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	990.000.000	-
Dự phòng tổn thất đầu tư tài chính	3.116.997.524	559.510.186
Cộng	<u>10.449.604.347</u>	<u>30.561.529.724</u>

5. Chi phí bán hàng

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí cho nhân viên	438.072.789	382.789.682
Các chi phí khác	32.926.676	10.752.688
Cộng	<u>470.999.465</u>	<u>393.542.370</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 2022

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

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí cho nhân viên	12.821.982.750	5.498.628.275
Chi phí vật liệu quản lý	181.426.000	19.426.044
Chi phí đồ dùng văn phòng	1.734.633.357	1.027.110.186
Chi phí phân bổ lợi thế thương mại	5.041.185.493	5.041.185.493
Chi phí khấu hao tài sản cố định	875.115.715	858.559.036
Dự phòng phải thu khó đòi	73.950.000	-
Thuế, phí và lệ phí	123.295.283	55.987.697
Các chi phí khác	5.876.557.132	1.924.162.383
Cộng	<u>26.728.145.730</u>	<u>14.425.059.114</u>

7. Thu nhập khác

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi từ giao dịch mua rẻ	-	28.717.359.000
Thu nhập khác	552.816	29.375
Cộng	<u>552.816</u>	<u>28.717.388.375</u>

8. Chi phí khác

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Thuế bị phạt, bị truy thu	738.387.606	77.578.468
Tiền đền bù hợp đồng (*)	14.000.000.000	46.131.682
Chi phí khác	138.255.488	4.939.526
Cộng	<u>14.876.643.094</u>	<u>128.649.676</u>

(*) Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng 108 Trường Thành (công ty con) đền bù cho Công ty Cổ phần Đô thị Thông minh Việt Nam, do không thực hiện được các cam kết theo Hợp đồng nguyên tắc môi giới và tiếp thị sản phẩm Dự án khu nhà ở nông thôn kết hợp thương mại dịch vụ Nghĩa An - Quảng Ngãi ký ngày 28/06/2019. Theo Biên bản thanh lý ngày 15/2/2022, Công ty con đền bù cho Công ty Cổ phần Đô thị Thông minh Việt Nam 14 tỷ đồng. Các bên thống nhất không còn bất kỳ nghĩa vụ nào với bên còn lại phát sinh từ hợp đồng trên.

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của cổ đông công ty mẹ	41.122.469.632	46.284.128.173
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	41.122.469.632	46.284.128.173
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	65.591.772	41.359.042
Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	<u>627</u>	<u>1.119</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 2022

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

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành đầu năm	65.591.772	32.383.642
Ảnh hưởng của 31.589.095 cổ phiếu phổ thông phát hành ngày 08/10/2021	-	7.356.365
Ảnh hưởng của 1.619.035 cổ phiếu phổ thông phát hành ngày 8/10/2021 để trả cổ tức	-	1.619.035
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	<u>65.591.772</u>	<u>41.359.042</u>

9b. Thông tin khác

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

10. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	58.919.489.913	64.409.731.595
Chi phí nhân công	17.046.317.428	9.288.683.090
Chi phí khấu hao tài sản cố định	6.315.801.763	6.387.628.357
Chi phí lợi thế thương mại phân bổ	5.041.185.493	5.041.185.493
Chi phí dịch vụ mua ngoài	18.954.804.733	5.289.724.109
Chi phí khác	5.630.323.500	1.480.381.780
Cộng	<u>111.907.922.830</u>	<u>91.897.334.424</u>

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

1. Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư (Mã số 02)

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Khấu hao tài sản cố định hữu hình	6.167.147.215	6.242.256.792
Khấu hao tài sản cố định thuê tài chính	148.654.548	148.654.548
Lãi từ giao dịch mua rẻ	-	(28.717.359.000)
Phân bổ lợi thế thương mại	5.041.185.493	5.041.185.493
Cộng	<u>11.356.987.256</u>	<u>(17.285.262.167)</u>

2. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác (Mã số 21)

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tiền chi trực tiếp để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	(37.762.582.180)	(196.245.258)
Cộng (+) Số dư TSCĐ, BĐSĐT, tài sản dài hạn khác (tại ngày thanh lý) của công ty con bị thanh lý trong năm		2.854.104.139
Trừ đi (-) số dư TSCĐ, BĐSĐT, tài sản dài hạn khác (tại ngày mua) của công ty con được mua trong năm		(982.991.820)
Cộng	<u>(37.762.582.180)</u>	<u>1.674.867.061</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 2022

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

3. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Mã số 25)

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tiền chi mua thêm cổ phần 108TT		(4.200.000.000)
Tiền chi (thuần) mua cổ phần TTP		(315.788.391.605)
Tiền chi đầu tư vào Trường Thành Island	(4.800.000.000)	-
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(40.249.990.000)
Cộng	<u>(4.800.000.000)</u>	<u>(360.238.381.605)</u>

4. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Mã số 26)

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tiền thu (thuần) thanh lý Công ty con		79.176.152.648
Tiền thu từ thanh lý Công ty liên kết		22.000.000.000
Tiền thu tiền bán cổ phần Nam Minh		10.060.000.000
Tiền thu ứng trước tiền bán cổ phần Công ty Cổ phần Năng lượng và Công nghệ cao Trường Thành Quảng Ngãi		68.131.041.369
Cộng	<u>-</u>	<u>179.367.194.017</u>

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

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Các thành viên Hội đồng Quản trị		
Ông Đặng Trung Kiên – Tạm ứng	100.000.000	1.000.000.000
Ông Lê Đình Ngọc – Tạm ứng		5.100.000.000
Bà Đào Thị Thanh Hiền - Tạm ứng		3.575.000.000
Các thành viên Ban Tổng Giám đốc		
Ông Nguyễn Hồng Thắng – Tạm ứng		10.000.000
Ông Đặng Trần Quyết – Tạm ứng		15.000.000
Cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt		
Bà Đặng Thị Phương Hoa - Tạm ứng		98.549.000.000
Bà Đặng Thị Phương Hoa - Hoàn ứng	58.548.443.269	

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 thuyết minh số V.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 2022

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

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
<i>Năm nay</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
Cộng		1.315.200.000	438.000.000	1.753.200.000

	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 Phan Ngọc Anh Cường	Thành viên 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	-	24.000.000	24.000.000
Ông Đào Xuân Đức	Trưởng BKS	-	36.000.000	36.000.000
Bà Ninh Thị Thanh	TV BKS	-	12.000.000	12.000.000
Bà Nguyễn Thúy Quỳnh	TV BKS	-	12.000.000	12.000.000
Ông Đặng Trần Quyết	Phó TGD	334.200.000	-	334.200.000
Ông Nguyễn Hồng Thắng	Phó TGD/Kế toán trưởng	65.010.000	-	65.010.000
Ông Nguyễn Quang Vinh	Phó TGD	82.500.000	-	82.500.000
Cộng		481.710.000	300.000.000	781.710.000

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 2022

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

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

Các bên liên quan khác với Tập đoàn gồm:

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Du lịch Trường Thành Island	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Tập đoàn Trường Thành Việt Nam	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Công nghệ xanh Trường Thành	Có chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Công nghiệp Việt Mỹ	Có chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Năng lượng Quảng Phú	Có chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Điện gió Đông Hải	Có chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Tập đoàn DK	Có chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Công nghiệp Trường Thành Việt Nam	Bên liên quan của cổ đông lớn

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
Công ty Cổ phần Tập đoàn Trường Thành Việt Nam		
Nhận chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Năng lượng Trường Thành	-	315.890.949.000
Cho bên liên quan vay vốn	-	6.700.000.000
Vay vốn từ bên liên quan	16.538.000.000	759.000.000
Chi phí thuê văn phòng	-	240.000.000
Lãi cho vay phải thu bên liên quan	-	881.774.772
Lãi vay phải trả bên liên quan	1.050.335.999	-
Công ty Cổ phần Công nghiệp Trường Thành Việt Nam		
Lãi cho vay phải thu bên liên quan	-	437.140.418
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Công nghiệp Việt Mỹ		
Cho bên liên quan vay vốn	130.000.000.000	-
Lãi cho vay phải thu bên liên quan	5.437.835.616	-

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.13, V.14, V.17 và V.18.

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

CÔNG TY CỔ PHẦN NĂNG LƯỢNG VÀ BẤT ĐỘNG SẢN TRƯƠNG THANH

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 2022

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 dịch vụ	Lĩnh vực Xây dựng	Lĩnh vực kinh doanh BĐS	Lĩnh vực đầu tư tài chính (*)	Lĩnh vực sản xuất bê tông	Cộng
Năm nay	97.139.090.915	31.163.299.662	16.846.169.295	-	58.085.008.563	77.265.466.537	280.499.034.972
Doanh thu thuần ra bên ngoài							
Doanh thu thuần giữa các bộ phận							
Tổng doanh thu thuần	97.139.090.915	31.163.299.662	16.846.169.295	-	58.085.008.563	77.265.466.537	280.499.034.972
Chi phí bộ phận	(84.671.309.919)	(1.311.771.426)	(15.413.741.542)	-	(3.116.997.524)	(68.781.179.931)	(173.295.000.342)
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	12.467.780.996	29.851.528.236	1.432.427.753	-	54.968.011.039	8.484.286.606	107.204.034.630
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận							27.199.145.195
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh							80.004.889.435
Doanh thu hoạt động tài chính khác							10.591.848
Chi tài chính khác							(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)
Lợi nhuận sau thuế TNDN							43.667.944.040
Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác							37.762.582.180
Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn							11.454.900.026
Năm trước							
Doanh thu thuần ra bên ngoài	144.893.985.061	12.070.090.909	9.279.444.477	13.884.000.000	72.658.905.955	69.702.942.988	322.489.369.390
Doanh thu thuần giữa các bộ phận							
Tổng doanh thu thuần	144.893.985.061	12.070.090.909	9.279.444.477	13.884.000.000	72.658.905.955	69.702.942.988	322.489.369.390
Chi phí bộ phận	(132.108.418.381)	-	(7.634.043.144)	(10.552.585.896)	(26.930.790.871)	(66.352.982.972)	(243.578.821.264)
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	12.785.566.680	12.070.090.909	1.645.401.333	3.331.414.104	45.728.115.084	3.349.960.016	78.910.548.126
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận							(14.818.601.484)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh							64.091.946.642
Doanh thu hoạt động tài chính khác							413.927.279
Chi phí lãi vay							(3.648.264.722)
Thu nhập khác							29.375
Chi phí khác							(128.649.676)
Chi phí thuế TNDN hiện hành							(13.864.558.748)
Lợi nhuận sau thuế TNDN							46.864.430.150

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với 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
 BẢO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

	Lĩnh vực Thương mại	Lĩnh vực dịch vụ	Lĩnh vực Xây dựng	Lĩnh vực kinh doanh BĐS	Lĩnh vực đầu tư tài chính (*)	Lĩnh vực sản xuất bê tông	Cộng
Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác							605.267.273
Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn							10.609.346.749

(*) 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:

	Thương mại		Lĩnh vực Dịch vụ		Lĩnh vực Xây dựng		Lĩnh vực kinh doanh BĐS		Lĩnh vực đầu tư tài chính		Lĩnh vực sản xuất		Cộng
	Lĩnh vực	Lĩnh vực	Lĩnh vực	Lĩnh vực	Lĩnh vực	Lĩnh vực	Lĩnh vực	Lĩnh vực	Lĩnh vực	Lĩnh vực	Lĩnh vực	Lĩnh vực	
Số cuối năm													
Tài sản trực tiếp của bộ phận	8.591.400.000	22.650.000.000	35.265.796.097	47.615.861.352	633.359.763.829	42.053.622.373	789.536.443.651						
Tài sản phân bổ cho bộ phận													
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận													
Tổng tài sản													444.045.017.116
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận													1.233.581.460.767
Nợ phải trả phân bổ cho bộ phận													47.598.260.583
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận													
Tổng nợ phải trả													224.178.595.255
Số đầu năm													271.776.855.838
Tài sản trực tiếp của bộ phận	-	13.000.000.000	1.152.553.098	45.229.569.240	707.007.492.247	50.800.930.864	817.190.545.449						
Tài sản phân bổ cho bộ phận													
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận													
Tổng tài sản													407.363.306.977
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận													1.224.553.852.426
Nợ phải trả phân bổ cho bộ phận													112.649.575.662
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận													
Tổng nợ phải trả													193.657.615.875
													306.307.191.537

(*) 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 2021

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

2b. Thông tin về khu vực địa lý

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

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

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

Lập, ngày 30 tháng 3 năm 2023

Người lập biểu



Nguyễn Thị Hoa Vy

Kế toán trưởng



Nguyễn Hồng Thắng

Tổng Giám đốc



Hoàng Mạnh Huy

