

CÔNG TY CỔ PHẦN NĂNG LƯỢNG VÀ
BẤT ĐỘNG SẢN TRƯỜNG THÀNH
*TRUONG THANH ENERGY AND REAL
ESTATE JOINT STOCK COMPANY*

Số: ~~58~~./2025/CV-TEG

No: ~~58~~./2025/CV-TEG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
*SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence - Freedom - Happiness*

Hà Nội, ngày 26 tháng 08 năm 2025

Hanoi, 26 August, 2025

CÔNG BỐ THÔNG TIN
DISCLOSURE OF INFORMATION

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
 - Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh.

To: - *The State Securities Commission;*
 - *Ho Chi Minh Stock Exchange.*

- Tên tổ chức: Công ty cổ phần Năng lượng và Bất động sản Trường Thành
Organization name : Truong Thanh Energy and Real Estate Joint Stock Company
 - Mã chứng khoán: TEG
Ticker: TEG
 - Địa chỉ: Tầng 4 Tòa nhà Sun Grand City Ancora Residence, Số 3 Lương Yên,
Phường Bạch Đằng, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội.
*Address: Floor 4, Sun Grand City Ancora Residence building, No. 03 Luong Yen
street, Bach Dang ward, Hai Ba Trung district, Hanoi city, Vietnam.*
 - Điện thoại/Telephone: (024) 35.599.599 Fax: (024) 38.398.974
 - E-mail: info@tegroup.com.vn

2. Nội dung thông tin công bố:

Content of disclosed information:

Báo cáo tài chính riêng 6 tháng đầu năm 2025.

Separate financial report for the first 6 months of 2025.

Báo cáo tài chính hợp nhất 6 tháng đầu năm 2025

Consolidated financial statements for the first 6 months of 2025.



Giải trình chênh lệch lợi nhuận sau thuế trên BCTC riêng 6 tháng đầu năm 2025 so với cùng kỳ năm 2024.

Explain the difference in after-tax profit on the separate financial statements for the first 6 months of 2025 compared to the same period of 2024..

Giải trình chênh lệch lợi nhuận sau thuế trên BCTC hợp nhất 6 tháng đầu năm 2025 so với cùng kỳ năm 2024.

Explanation of the difference in after-tax profit on the consolidated financial statements for the first 6 months of 2025 compared to the same period of 2024..

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 26/08/2025 tại đường dẫn: <https://tegroup.com.vn>.

This information was posted on TEG's website on 26 August, 2025 at the link: <https://tegroup.com.vn>.

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

We hereby declare to be responsible for the accuracy and completeness of the above information.

Tài liệu đính kèm/Attachments

- Các tài liệu liên quan đến nội dung CBTT

Documents Related to the Content of Information Disclosure.

Đại diện tổ chức

Organization representative

Người được ủy quyền công bố thông tin

Party authorized to disclose information



Dương Đức Lâm



BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 THÁNG ĐẦU CỦA NĂM TÀI CHÍNH

KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025

**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 soát xét thông tin tài chính giữa niên độ	4
4. Bảng cân đối kế toán giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2025	5 - 8
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	9
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	10 - 11
7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	12 - 27

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 giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

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 24 lần. Trong đó Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 24 ngày 19 tháng 4 năm 2024 về việc thay đổi địa chỉ trụ sở Công ty và bổ sung ngành nghề kinh doanh.

Trụ sở hoạt động

- Địa chỉ : Tầng 4, tòa nhà Sun Grand City Ancora Residence, số 03 Lương Yên, phường Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội
- Điện thoại : 0242 242 5995

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty trong kỳ là : Kinh doanh bất động sản, cung cấp dịch vụ tư vấn và dịch vụ xây lắp (nhận thầu và giao lại cho các nhà thầu khác thực hiện).

Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý

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

Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm
Ông Đặng Trung Kiên	Chủ tịch	Tái bổ nhiệm ngày 18 tháng 5 năm 2020
Ông Trần Tuấn Phong	Phó Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 01 tháng 4 năm 2024 (trước đó là thành viên HĐQT độc lập)
Ông Hoàng Đình Lợi	Thành viên	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 Mạc Quang Huy	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 24 tháng 12 năm 2021
Bà Đào Thị Thanh Hiền	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 24 tháng 12 năm 2021
Ông Kundun Sukhumananda	Thành viên HĐQT độc lập	Bổ nhiệm ngày 24 tháng 12 năm 2021
Ông Hà Ngọc Minh	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 31 tháng 3 năm 2022
Ông Nguyễn Anh Tuấn	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 31 tháng 3 năm 2022

Ban Kiểm soát

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

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm
Ông Hoàng Mạnh Huy	Tổng Giám đốc	Ngày 28 tháng 7 năm 2020
Ông Nguyễn Quang Vinh	Phó Tổng Giám đốc	Ngày 01 tháng 10 năm 2021
Ông Nguyễn Huy Thắng	Phó Tổng Giám đốc	Ngày 01 tháng 4 năm 2024
Bà Nguyễn Thị Hoa Vy	Kế toán trưởng	Ngày 01 tháng 4 năm 2024

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

Đại diện pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Ông Đặng Trung Kiên – Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Ông Đặng Trung Kiên đã ủy quyền cho Ông Hoàng Mạnh Huy – Tổng Giám đốc ký Báo cáo tài chính giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 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 soát xét Báo cáo tài chính giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

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

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

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

Phê duyệt Báo cáo tài chính

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm. Báo cáo tài chính giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc, 



Hoàng Mạnh Huy

Ngày 22 tháng 8 năm 2025

Số: 2.0514/25/TC-AC

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

**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 thực hiện công việc soát xét Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Năng lượng và Bất động sản Trường Thành (sau đây gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 22 tháng 8 năm 2025, từ trang 05 đến trang 27, bao gồm Bảng cân đối kế toán giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 kết luận về Báo cáo tài chính giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Năng lượng và Bất động sản Trường Thành tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ.

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C

Chi nhánh Hà Nội



Vũ Minh Khôi – Thành viên Ban Giám đốc

Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 2897-2025-008-1

Người được ủy quyền

Hà Nội, ngày 22 tháng 8 năm 2025

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

Địa chỉ: Tầng 4, tòa nhà Sun Grand City Ancora Residence, số 03 Lương Yên, phường Hai Bà Trưng, Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

(Dạng đầy đủ)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		229.463.048.468	233.627.540.889
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	1.453.934.823	2.438.142.612
1. Tiền	111		1.453.934.823	2.438.142.612
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		62.666.915.800	62.666.915.800
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2a	62.666.915.800	62.666.915.800
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		165.317.442.640	168.417.343.727
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	73.097.701.220	99.731.382.802
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	43.812.844.964	43.769.413.041
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	42.790.000.000	18.000.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	5.616.896.456	6.916.547.884
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		-	-
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		-	-
1. Hàng tồn kho	141		-	-
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		24.755.205	105.138.750
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		24.755.205	105.138.750
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		-	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

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

Địa chỉ: Tầng 4, tòa nhà Sun Grand City Ancora Residence, số 03 Lương Yên, phường Hai Bà Trưng, Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bảng cân đối kế toán giữa niên độ (tiếp theo)

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.036.815.930.892	1.029.606.188.630
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		1.450.000	1.400.000
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.6b	1.450.000	1.400.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		6.194.298.067	6.602.223.334
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	6.194.298.067	6.602.223.334
Nguyên giá	222		10.503.912.096	10.503.912.096
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(4.309.614.029)	(3.901.688.762)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
Nguyên giá	225		-	-
Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
Nguyên giá	228		-	-
Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	-
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
Nguyên giá	231		-	-
Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	-
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2b	1.030.070.110.606	1.022.213.680.370
1. Đầu tư vào công ty con	251		684.092.510.800	674.523.810.800
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		19.200.000.000	19.200.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		340.939.570.000	340.939.570.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(14.161.970.194)	(12.449.700.430)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		550.072.219	788.884.926
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		550.072.219	788.884.926
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		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1.266.278.979.360	1.263.233.729.519

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

Địa chỉ: Tầng 4, tòa nhà Sun Grand City Ancora Residence, số 03 Lương Yên, phường Hai Bà Trưng, Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bảng cân đối kế toán giữa niên độ (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		23.542.424.646	22.075.189.632
I. Nợ ngắn hạn	310		21.060.424.646	19.158.189.632
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.8	6.403.890.511	6.850.861.915
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.9	1.249.274.250	1.249.274.250
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.10	3.657.031.827	3.372.765.338
4. Phải trả người lao động	314		547.733.824	617.867.507
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		-	-
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.11	622.742.987	517.885.880
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.12a	8.579.751.247	6.549.534.742
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		-	-
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		2.482.000.000	2.917.000.000
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.12b	2.482.000.000	2.917.000.000
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

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

Địa chỉ: Tầng 4, tòa nhà Sun Grand City Ancora Residence, số 03 Lương Yên, phường Hai Bà Trưng, Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bảng cân đối kế toán giữa niên độ (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.242.736.554.714	1.241.158.539.887
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.13	1.242.736.554.714	1.241.158.539.887
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.208.065.620.000	1.208.065.620.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.208.065.620.000	1.208.065.620.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		3.467.545.239	3.467.545.239
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		31.203.389.475	29.625.374.648
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		29.625.374.648	29.625.374.648
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		1.578.014.827	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
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		1.266.278.979.360	1.263.233.729.519

Người lập biểu

Bùi Thanh Thanh Hiền

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Hoa Vy

Lập, ngày 22 tháng 8 năm 2025

Tổng Giám đốc



Hoàng Mạnh Huy

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

Địa chỉ: Tầng 4, tòa nhà Sun Grand City Ancora Residence, số 03 Lương Yên, phường Hai Bà Trưng, Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ

(Dạng đầy đủ)

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	13.698.611.314	71.564.740.092
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		13.698.611.314	71.564.740.092
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	10.207.341.854	65.982.667.816
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		3.491.269.460	5.582.072.276
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	6.342.879.039	12.233.696.980
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	2.102.019.981	1.937.114.885
Trong đó: chi phí lãi vay	23		389.750.217	1.863.531.104
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	5.373.012.191	7.598.655.247
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		2.359.116.327	8.279.999.124
11. Thu nhập khác	31		106	2.000.075
12. Chi phí khác	32		259.721.911	292.464.281
13. Lợi nhuận khác	40		(259.721.805)	(290.464.206)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		2.099.394.522	7.989.534.918
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.10	521.379.695	894.754.373
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		1.578.014.827	7.094.780.545
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.7	-	-
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.7	-	-

Người lập biểu

Bùi Thanh Thanh Hiền

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Hoa Vy

Lập, ngày 22 tháng 8 năm 2025

Tổng Giám đốc



Hoàng Mạnh Huy

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

Địa chỉ: Tầng 4, tòa nhà Sun Grand City Ancora Residence, số 03 Lương Yên, phường Hai Bà Trưng, Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

(Dạng đầy đủ)

(Theo phương pháp gián tiếp)

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		2.099.394.522	7.989.534.918
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	VI.7	407.925.267	482.039.626
- Các khoản dự phòng	03	VI.4	1.712.269.764	73.583.781
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	VI.3	(143.220)	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	VI.3	(6.342.735.819)	(12.233.696.980)
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	389.750.217	1.863.531.104
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(1.733.539.269)	(1.825.007.551)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		2.706.427.801	(30.990.361.524)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		-	-
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(239.279.345)	2.863.439.307
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		319.196.252	(459.110.325)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(449.832.058)	(3.459.840.117)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.10	(350.000.000)	-
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		252.973.381	(33.870.880.210)
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		-	-
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		(24.790.000.000)	(215.627.431.600)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	125.051.715.800
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(25.200.000.000)	(356.577.436.800)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		45.652.999.982	17.960.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		1.504.459.123	26.900.280.182
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(2.832.540.895)	(402.292.872.418)

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

Địa chỉ: Tầng 4, tòa nhà Sun Grand City Ancora Residence, số 03 Lương Yên, phường Hai Bà Trưng, Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			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		-	479.715.900.000
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	V.14	5.659.685.765	61.840.875.050
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.14	(4.064.469.260)	(115.550.393.923)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		1.595.216.505	426.006.381.127
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		(984.351.009)	(10.157.371.501)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	2.438.142.612	22.041.792.542
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		143.220	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	V.1	1.453.934.823	11.884.421.041

Người lập biểu

Bùi Thanh Thanh Hiền

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Hoa Vy

Lập, ngày 22 tháng 8 năm 2025

Tổng Giám đốc



Hoàng Mạnh Huy

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

Địa chỉ: Tầng 4, tòa nhà Sun Grand City Ancora Residence, số 03 Lương Yên, phường Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn

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

2. Lĩnh vực kinh doanh

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

3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty trong kỳ là: Kinh doanh bất động sản, cung cấp dịch vụ tư vấn và dịch vụ xây lắp (nhận thầu và giao lại cho các nhà thầu khác thực hiện).

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

5. Cấu trúc Công ty

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Các Công ty con				
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng 108 Trường Thành	Số nhà 645/9/15, đường Quang Trung, Phường Nghĩa Chánh, Thành phố Quảng Ngãi	Đang trong giai đoạn đầu tư xây dựng cơ bản	55,125%	55,125%
Công ty TNHH Onsen Hội Vân	Thôn Hội Vân, Xã Hoà Hội, Tỉnh Gia Lai, Việt Nam	Đang trong giai đoạn đầu tư xây dựng cơ bản	65,75%	60,00%
Công ty Cổ phần Năng lượng Trường Thành	Tầng 4 Tòa nhà Sun Grand City Ancora Residence, Số 3 Lương Yên, Phường Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư tài chính (mua bán các khoản đầu tư vào các doanh nghiệp)	92,11%	92,11%
Công ty Cổ phần Đầu tư, Xây dựng và Phân phối Điện Trường Thành GIP	Tầng 1, Lô DVCC1-1, KCN Liên Hà Thái (Green iP-1), Xã Thái Thụy, Tỉnh Hưng Yên, Việt Nam	Công ty mới thành lập, chưa đi vào hoạt động	50,5%	50,5%
Công ty liên kết				
Công ty Cổ phần TTP Trà Vinh	Căn hộ PG1-10, khu nhà phố Vincom, khóm 3, Phường Trà Vinh, Vĩnh Long	Đang trong giai đoạn đầu tư xây dựng cơ bản	48,00%	48,00%

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

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

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

Địa chỉ: Tầng 4, tòa nhà Sun Grand City Ancora Residence, số 03 Lương Yên, phường Hai Bà Trưng, Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

7. Nhân viên

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty có 37 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 42 nhân viên).

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

1. Năm tài chính

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính giữa niên độ

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

2. Tiền

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

3. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết

Công ty con

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

Công ty liên kết

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

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

Địa chỉ: Tầng 4, tòa nhà Sun Grand City Ancora Residence, số 03 Lương Yên, phường Hai Bà Trưng, Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

Ghi nhận ban đầu

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

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

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Các khoản phải thu

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

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

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

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

Địa chỉ: Tầng 4, tòa nhà Sun Grand City Ancora Residence, số 03 Lương Yên, phường Hai Bà Trưng, Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

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

5. Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	3

6. Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được.

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

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty.
- 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 được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Bảng cân đối kế toán giữa niên độ căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

7. Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần

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

8. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp.

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

Địa chỉ: Tầng 4, tòa nhà Sun Grand City Ancora Residence, số 03 Lương Yên, phường Hai Bà Trưng, Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

- Công ty đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

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

Tiền lãi

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

9. 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.

10. 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.

11. 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.

12. 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.

13. 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 giữa niên độ của Công ty.

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

Địa chỉ: Tầng 4, tòa nhà Sun Grand City Ancora Residence, số 03 Lương Yên, phường Hai Bà Trưng, Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ****1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền mặt	28.152.338	2.206.502
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.425.782.485	2.435.936.110
Cộng	1.453.934.823	2.438.142.612

2. Các khoản đầu tư tài chính**2a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Là các khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc trên 3 tháng và dưới 12 tháng, có giá trị ghi sổ bằng giá gốc.

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Á Châu ⁽ⁱ⁾	5.403.200.000	5.403.200.000
Tiền gửi có kỳ hạn dưới hình thức ủy thác đầu tư ⁽ⁱⁱ⁾	57.263.715.800	57.263.715.800
Cộng	62.666.915.800	62.666.915.800

(i) Bao gồm: Khoản tiền gửi 403.200.000 VND đã được cầm cố để bảo lãnh cho Dự án O&M Điện Mặt trời Hoà Hội; Khoản tiền gửi 5.000.000.000 VND lãi suất 4,7%- 5,3%/năm kỳ hạn 06 tháng để cầm cố cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Á Châu.

(ii) Là khoản tiền gửi có kỳ hạn được Công ty ủy thác cho cá nhân gửi tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam với kỳ hạn 12 tháng, lãi suất từ 3,7% - 5,2%/năm. Các số tiết kiệm phát sinh từ hợp đồng ủy thác sẽ do Công ty cất giữ và bảo quản cho đến khi đáo hạn.

2b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào công ty con	684.092.510.800	(4.404.426.293)	674.523.810.800	(5.041.789.105)
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng 108 Trường Thành	72.560.700.000	-	88.192.000.000	-
Công ty Cổ phần Năng lượng Trường Thành	496.281.310.800	-	496.281.310.800	-
Công ty TNHH Onsen Hội Vân	115.200.000.000	(4.404.426.293)	90.000.000.000	(5.041.789.105)
Công ty Cổ phần Đầu tư, Xây dựng và Phân phối điện Trường Thành GIP	50.500.000	-	50.500.000	-
Đầu tư vào công ty liên kết	19.200.000.000	(170.143.459)	19.200.000.000	(168.195.569)
Công ty Cổ phần TTP Trà Vinh	19.200.000.000	(170.143.459)	19.200.000.000	(168.195.569)
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	340.939.570.000	(9.587.400.442)	340.939.570.000	(7.239.715.756)
Công ty Cổ phần Điện gió Trường Thành Trà Vinh	300.689.580.000	(4.660.897.426)	300.689.580.000	(3.203.323.055)
Công ty Cổ phần Hướng Hóa Holding	40.249.990.000	(4.926.503.016)	40.249.990.000	(4.036.392.701)
Cộng	1.044.232.080.800	(14.161.970.194)	1.034.663.380.800	(12.449.700.430)

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

Địa chỉ: Tầng 4, tòa nhà Sun Grand City Ancora Residence, số 03 Lương Yên, phường Hai Bà Trưng, Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

Chi tiết số cổ phần/vốn góp do Công ty sở hữu và tỷ lệ sở hữu tương ứng như sau:

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Cổ phần/ Vốn góp	Tỷ lệ sở hữu (%)	Cổ phần/ Vốn góp	Tỷ lệ sở hữu (%)
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng 108 Trường Thành ⁽ⁱ⁾	4.410.000 CP	55,125%	5.360.000 CP	67,00%
Công ty Cổ phần Năng lượng Trường Thành	41.450.000 CP	92,11%	41.450.000 CP	92,11%
Công ty TNHH Onsen Hội Vân ⁽ⁱⁱ⁾	115,2 tỷ VND	65,75%	90 tỷ VND	60,00%
Công ty Cổ phần Đầu tư, Xây dựng và Phân phối điện Trường Thành GIP	5.050 CP	50,50%	5.050 CP	50,50%
Công ty Cổ phần TTP Trà Vinh	1.920.000 CP	48,00%	1.920.000 CP	48,00%
Công ty Cổ phần Điện gió Trường Thành Trà Vinh	15.034.479 CP	19,99%	15.034.479 CP	19,99%
Công ty Cổ phần Hướng Hóa Holding	4.024.999 CP	19,999995%	4.024.999 CP	19,999995%

(i) Ngày 26 tháng 06 năm 2025, Công ty đã thực hiện chuyển nhượng 950.000 cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng 108 Trường Thành ("108 Trường Thành") cho ông Lê Quốc Cường, với giá bán 18.525.000.000 VND (19.500 VND/cổ phần), lãi chuyển nhượng 2.893.700.000 VND (xem thuyết minh VI.3).

(ii) Thực hiện Nghị quyết Hội đồng quản trị số 01/2025/NQ-HĐQT ngày 07/02/2025, Công ty đã góp thêm 25.200.000.000 VND vào Công ty TNHH Onsen Hội Vân.

Giá trị hợp lý

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

Tình hình hoạt động của các đơn vị được đầu tư

Công ty Cổ phần TTP Trà Vinh đang hoạt động sản xuất và kinh doanh điện, không có thay đổi so với kỳ trước. Các đơn vị còn lại hiện chưa phát sinh hoạt động sản xuất kinh doanh, chưa có doanh thu trong kỳ. Trong đó Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng 108 Trường Thành và Công ty TNHH Onsen Hội Vân đang trong giai đoạn xây dựng cơ bản (giai đoạn đền bù, giải phóng mặt bằng).

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

Tại thời điểm lập Báo cáo này, Công ty chưa thu thập được Báo cáo tài chính giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty Cổ phần Điện gió Trường Thành Trà Vinh và Công ty Cổ phần Hướng Hóa Holding để xem xét trích lập dự phòng (nếu có).

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

	Kỳ này	Kỳ trước
Số đầu năm	12.449.700.430	3.913.556.958
Trích lập dự phòng bổ sung	1.712.269.764	73.583.781
Số cuối kỳ	<u>14.161.970.194</u>	<u>3.987.140.739</u>

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

Địa chỉ: Tầng 4, tòa nhà Sun Grand City Ancora Residence, số 03 Lương Yên, phường Hai Bà Trưng, Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

Giao dịch với các công ty con, công ty liên kết

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Năng lượng Trường Thành (TTP)		
Doanh thu cung cấp dịch vụ cho TTP	100.000.000	-
Nhận cổ tức do TTP chi trả năm 2023	-	4.056.152.600
Nhận cổ tức do TTP chi trả năm 2022	-	20.280.763.000
Công ty TNHH Onsen Hội Vân ("Onsen Hội Vân")		
Doanh thu cung cấp dịch vụ cho Onsen Hội Vân	642.222.222	90.000.000
Góp vốn vào Công ty con	25.200.000.000	-

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải thu các bên liên quan	14.185.701.202	13.691.382.802
Công ty Cổ phần Năng lượng Trường Thành	108.000.000	64.800.000
Công ty Cổ phần TTP Phú Yên- Chi nhánh Phú Yên	6.923.809.310	7.069.090.910
Công ty Cổ phần Công nghiệp Trường Thành Việt Nam	5.452.291.892	5.452.291.892
Công ty TNHH Onsen Hội Vân	1.701.600.000	1.105.200.000
Phải thu các khách hàng khác	58.912.000.018	86.040.000.000
Phạm Tiến Quân ⁽ⁱ⁾	29.187.000.018	50.540.000.000
Lê Hoàng Bảo ⁽ⁱⁱ⁾	11.200.000.000	35.500.000.000
Lê Quốc Cường ⁽ⁱⁱⁱ⁾	18.525.000.000	-
Cộng	73.097.701.220	99.731.382.802

- (i) Phải thu Ông Phạm Tiến Quân theo Hợp đồng ngày 25/12/2024 về việc chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Trường Thành Bình Định. Thời hạn thanh toán trong vòng 09 tháng kể từ ngày ký hợp đồng.
- (ii) Phải thu Ông Lê Hoàng Bảo theo Hợp đồng số 0506/2024/HĐCN-108TT ngày 05/06/2024 về việc chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng 108 Trường Thành, tổng giá trị chuyển nhượng phải thu là 39.000.000.000 VND. Khoản phải thu được đảm bảo bằng toàn bộ số cổ phần chuyển nhượng cho đến khi Ông Lê Hoàng Bảo thanh toán hết toàn bộ công nợ cho Công ty. Theo Phụ lục hợp đồng ngày 05/09/2024, thời hạn thanh toán được gia hạn chậm nhất đến ngày 06/07/2025. Trong kỳ, ông Bảo đã thanh toán cho Công ty 24.300.000.000 VND. Từ thời điểm kết thúc kỳ kế toán đến thời điểm lập báo cáo này, ông Bảo chưa thanh toán thêm cho Công ty.
- (iii) Phải thu Ông Lê Quốc Cường theo Hợp đồng số 02/2025/HĐCN-108TT ngày 26/6/2025 về việc chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng 108 Trường Thành, tổng giá trị chuyển nhượng là 18.525.000.000 VND (Xem thêm thuyết minh V.2b). Thời hạn thanh toán trong vòng 300 ngày kể từ ngày ký hợp đồng.

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Trả trước cho các bên liên quan	41.230.000.000	41.230.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Trường Thành Việt Nam ⁽ⁱ⁾	41.230.000.000	41.230.000.000
Trả trước cho người bán khác	2.582.844.964	2.539.413.041
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Dacinco ⁽ⁱⁱ⁾	1.164.817.065	1.164.817.065
Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Khôi ⁽ⁱⁱⁱ⁾	1.152.553.098	1.152.553.098
Các nhà cung cấp khác	265.474.801	222.042.878
Cộng	43.812.844.964	43.769.413.041

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

Địa chỉ: Tầng 4, tòa nhà Sun Grand City Ancora Residence, số 03 Lương Yên, phường Hai Bà Trưng, Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

- (i) Là khoản thanh toán liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 02/2024/HĐCN-TTP ngày 30 tháng 01 năm 2024. Số dư công nợ tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán tương ứng với giá mua của 3.100.000 cổ phần TTP chưa được chuyển quyền sở hữu cho Công ty.
- (ii) Khoản ứng trước theo Hợp đồng thi công ngày 19/05/2022 về việc thi công xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu biệt thự nghỉ dưỡng Bãi Xếp tại Phường Ghềnh Ráng, Thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định. Thời gian khởi công là ngày 25/5/2022.
- (iii) Khoản ứng trước theo Hợp đồng thi công ngày 12/10/2018 về việc thi công xây dựng, cung cấp lắp đặt thiết bị gắn với công trình Nhà máy xử lý chất thải rắn tập trung huyện Đức Trọng. Tại thời điểm lập báo cáo tài chính này, hợp đồng vẫn chưa nghiệm thu được công việc hoàn thành với nhà thầu (xem thêm Thuyết minh V.9).

5. Phải thu về cho vay ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Công nghiệp Việt Mỹ ⁽ⁱ⁾	24.790.000.000	-
Ông Dương Anh Nam ⁽ⁱⁱ⁾	18.000.000.000	18.000.000.000
Cộng	42.790.000.000	18.000.000.000

- (i) Là khoản cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Công nghiệp Việt Mỹ vay tín chấp theo Hợp đồng ngày 02/01/2025, hạn mức 50.000.000.000 VND, lãi suất 10%/năm, thời hạn cho vay 1 năm.
- (ii) Là khoản cho Ông Dương Anh Nam vay theo Hợp đồng ngày 06/03/2024, số tiền: 18.000.000.000 VND, lãi suất 8%/năm, thời hạn cho vay 12 tháng, được gia hạn thêm 12 tháng theo phụ lục ngày 6/3/2025. Khoản cho vay được đảm bảo bằng 1.800.000 cổ phần thuộc sở hữu của ông Trần Kim Tuyến tại Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại và Đầu tư Nam Minh theo Cam kết bảo lãnh ngày 06/3/2024.

6. Phải thu khác

6a. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Lãi tiền gửi dự thu	2.031.067.482	-	427.967.498	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Công nghiệp Việt Mỹ - Lãi cho vay	1.302.983.561	-	961.506.849	-
Lãi cho vay Dương Anh Nam	714.082.192	-	-	-
Ký cược, ký quỹ	10.150.000	-	10.150.000	-
Tạm ứng cho ông Lê Vũ Dũng	-	-	4.506.000.000	-
Tạm ứng	1.483.153.700	-	935.464.016	-
Phải thu khác	75.459.521	-	75.459.521	-
Cộng	5.616.896.456		6.916.547.884	

6b. Phải thu dài hạn khác

Là khoản ký cược, ký quỹ dài hạn.

7. Tài sản cố định hữu hình

	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
Nguyên giá			
Số đầu năm	10.466.412.096	37.500.000	10.503.912.096
Số cuối kỳ	10.466.412.096	37.500.000	10.503.912.096

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

Địa chỉ: Tầng 4, tòa nhà Sun Grand City Ancora Residence, số 03 Lương Yên, phường Hai Bà Trưng, Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
<i>Trong đó:</i>			
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	2.307.906.818	37.500.000	2.345.406.818
Chờ thanh lý	-	-	-
Giá trị hao mòn			
Số đầu năm	3.864.188.762	37.500.000	3.901.688.762
Khấu hao trong kỳ	407.925.267	-	407.925.267
Số cuối kỳ	4.272.114.029	37.500.000	4.309.614.029
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	6.602.223.334	-	6.602.223.334
Số cuối kỳ	6.194.298.067	-	6.194.298.067
<i>Trong đó:</i>			
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-

Một số tài sản cố định hữu hình có giá trị còn lại theo sổ sách là 6.194.298.067 VND đã được thế chấp, cầm cố để đảm bảo cho các khoản vay của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (Xem thuyết minh V.12b).

8. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Điện 2	3.513.784.104	3.659.065.704
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Huy Hùng	2.196.981.818	2.196.981.818
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ và Truyền Thông H.T	680.105.455	680.105.455
Các nhà cung cấp khác	13.019.134	314.708.938
Cộng	6.403.890.511	6.850.861.915

9. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

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. Tại thời điểm lập báo cáo tài chính này, Công ty đã thanh lý hợp đồng và hoàn trả toàn bộ số dư nhận trước (xem thêm thuyết minh V.4).

10. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số cuối kỳ
Thuế GTGT hàng bán nội địa	536.536.099	219.683.477	(133.961.861)	622.257.715
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.780.449.419	521.379.695	(350.000.000)	2.951.829.114
Thuế thu nhập cá nhân	55.779.820	124.721.964	(97.556.786)	82.944.998
Các loại thuế khác	-	4.000.000	(4.000.000)	-
Cộng	3.372.765.338	869.785.136	(585.518.647)	3.657.031.827

Thuế giá trị gia tăng

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ với thuế suất 8% và 10%.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

Địa chỉ: Tầng 4, tòa nhà Sun Grand City Ancora Residence, số 03 Lương Yên, phường Hai Bà Trưng, Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

	Kỳ này	Kỳ trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	2.099.394.522	7.989.534.918
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:		
- Các khoản điều chỉnh tăng	507.503.953	540.389.547
- Các khoản điều chỉnh giảm	507.647.173	540.389.547
	(143.220)	-
Thu nhập chịu thuế	2.606.898.475	8.529.924.465
Thu nhập được miễn thuế (cổ tức)	-	(4.056.152.600)
Thu nhập tính thuế	2.606.898.475	4.473.771.865
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	521.379.695	894.754.373

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

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

11. Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	310.000.000	310.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Trường Thành Việt Nam ⁽ⁱ⁾	310.000.000	310.000.000
Phải trả các đơn vị và cá nhân khác	312.742.987	207.885.880
Kinh phí công đoàn	34.877.595	31.306.495
Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế, Bảo hiểm thất nghiệp	214.550.529	-
Lãi vay phải trả	63.093.863	123.175.704
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	221.000	53.403.681
Cộng	622.742.987	517.885.880

- (i) Khoản phải trả liên quan đến cổ tức được chia năm 2023 của 3.100.000 cổ phần TTP chưa được TTVN chuyển quyền sở hữu cho Công ty (xem Thuyết minh V.4). Khoản cổ tức này sẽ được ghi giảm giá trị khoản đầu tư vào TTP khi TTVN hoàn tất việc chuyển quyền sở hữu cổ phần cho Công ty.

12. Vay**12a. Vay ngắn hạn**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Vay ngắn hạn ngân hàng	4.379.751.247	4.579.534.742
Ngân hàng TMCP Á Châu ⁽ⁱ⁾	4.379.751.247	4.579.534.742
Vay ngắn hạn các cá nhân⁽ⁱⁱ⁾	3.330.000.000	1.100.000.000
Ông Hoàng Văn Dũng	600.000.000	600.000.000
Ông Dương Hữu Huân	500.000.000	500.000.000
Bà Nguyễn Thị Quỳnh Anh	2.230.000.000	-
Vay dài hạn đến hạn trả	870.000.000	870.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (xem thuyết minh V.12b)	870.000.000	870.000.000
Cộng	8.579.751.247	6.549.534.742

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

Địa chỉ: Tầng 4, tòa nhà Sun Grand City Ancora Residence, số 03 Lương Yên, phường Hai Bà Trưng, Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

- (i) Vay Ngân hàng TMCP Á Châu nhằm bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, tổng hạn mức vay 13.000.000.000 VND, thời hạn 08 tháng, lãi suất từ 7,5% - 10,7%/năm. Khoản vay được cầm cố bằng các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ông Đặng Trung Kiên và Bà Đào Thị Thanh Hiền; và của Bà Bùi Thanh Thanh Hiền.
- (ii) Các khoản vay cá nhân là nhân viên Tập đoàn và cá nhân bên ngoài không có tài sản đảm bảo để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, với thời hạn 12 tháng, lãi suất 4%/năm – 10%/năm.

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

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

	Vay ngắn hạn và dài hạn đến hạn trả các cá nhân	Vay ngắn hạn ngân hàng	Vay dài hạn đến hạn trả ngân hàng	Cộng
Số đầu năm	1.100.000.000	4.579.534.742	870.000.000	6.549.534.742
Số tiền vay phát sinh trong kỳ	2.350.000.000	3.309.685.765	-	5.659.685.765
Số tiền vay đã trả trong kỳ	-	-	435.000.000	435.000.000
Kết chuyển từ vay và nợ dài hạn	(120.000.000)	(3.509.469.260)	(435.000.000)	(4.064.469.260)
Số cuối kỳ	3.330.000.000	4.379.751.247	870.000.000	8.579.751.247

12b. Vay dài hạn

Là khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Tây Hồ theo các hợp đồng tín dụng ngày 12/12/2022 và ngày 09/06/2023, mục đích nhằm mua sắm tài sản cố định là các xe ô tô phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Số tiền vay và thời hạn vay lần lượt là 3.700.000.000 VND - 84 tháng và 1.700.000.000 VND - 60 tháng. Lãi suất vay lần lượt là 9,9% và 8,5%/năm trong 12 tháng đầu kể từ thời điểm giải ngân, sau đó áp dụng lãi suất cho vay bằng lãi suất tiết kiệm cá nhân VND kỳ hạn 12 tháng trả sau của ngân hàng + biên độ 3,5%/năm, được điều chỉnh 6 tháng/lần. Các khoản vay có tài sản đảm bảo là tài sản hình thành từ vốn vay.

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

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Từ 1 năm trở xuống	870.000.000	870.000.000
Trên 1 năm đến 5 năm	2.482.000.000	2.917.000.000
Cộng	3.352.000.000	3.787.000.000

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

	Kỳ này	Kỳ trước
Số đầu năm	2.917.000.000	3.787.000.000
Kết chuyển sang vay và nợ ngắn hạn	(435.000.000)	(406.500.000)
Số cuối kỳ	2.482.000.000	3.380.500.000

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

Địa chỉ: Tầng 4, tòa nhà Sun Grand City Ancora Residence, số 03 Lương Yên, phường Hai Bà Trưng, Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)**13. Vốn chủ sở hữu****13a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	728.065.620.000	3.609.595.239	17.972.868.195	749.648.083.434
Phát hành cổ phiếu thu bằng tiền	480.000.000.000	-	-	480.000.000.000
Chi phí phát hành cổ phiếu	-	(142.050.000)	-	(142.050.000)
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	7.094.780.545	7.094.780.545
Số dư cuối kỳ trước	1.208.065.620.000	3.467.545.239	25.067.648.740	1.236.600.813.979
Số dư đầu năm nay	1.208.065.620.000	3.467.545.239	29.625.374.648	1.241.158.539.887
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	1.578.014.827	1.578.014.827
Số dư cuối kỳ này	1.208.065.620.000	3.467.545.239	31.203.389.475	1.242.736.554.714

13b. Cổ phiếu

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu phổ thông đăng ký phát hành	120.806.562	120.806.562
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã phát hành	120.806.562	120.806.562
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	120.806.562	120.806.562

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

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

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng hóa	-	55.980.000.000
Doanh thu cung cấp dịch vụ	13.698.611.314	13.180.909.092
Doanh thu hợp đồng xây dựng	-	2.403.831.000
Cộng	13.698.611.314	71.564.740.092

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

Ngoài các giao dịch về cung cấp dịch vụ cho các công ty con được trình bày ở thuyết minh số V.2b, Công ty chỉ phát sinh giao dịch cung cấp dịch vụ cho Công ty Cổ phần TTP Phú Yên với số tiền là 12.956.389.092 VND (cùng kỳ năm trước là 13.090.909.092 VND)

2. Giá vốn hàng bán

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của hàng hóa đã bán	-	53.315.000.000
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	10.207.341.854	10.415.976.212
Giá vốn của hợp đồng xây dựng	-	2.251.691.604
Cộng	10.207.341.854	65.982.667.816

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

Địa chỉ: Tầng 4, tòa nhà Sun Grand City Ancora Residence, số 03 Lương Yên, phường Hai Bà Trưng, Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	3.449.035.819	2.085.544.380
Cổ tức được chia	-	4.056.152.600
Lãi thanh lý các khoản đầu tư	2.893.700.000	6.092.000.000
Cộng	6.342.879.039	12.233.696.980

4. Chi phí tài chính

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	389.750.217	1.863.531.104
Trích lập dự phòng tổn thất đầu tư	1.712.269.764	73.583.781
Cộng	2.102.019.981	1.937.114.885

5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên quản lý	3.919.365.797	5.261.676.967
Chi phí vật liệu quản lý	24.166.668	18.066.668
Chi phí đồ dùng văn phòng	22.699.284	190.851.490
Chi phí khấu hao tài sản cố định	407.925.267	407.925.268
Thuế, phí và lệ phí	4.000.000	4.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	248.449.393	1.173.236.398
Các chi phí khác	746.405.782	542.898.456
Cộng	5.373.012.191	7.598.655.247

6. Lãi trên cổ phiếu

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

7. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân công	3.919.365.797	5.261.676.967
Chi phí khấu hao tài sản cố định	407.925.267	482.039.626
Chi phí dịch vụ mua ngoài	10.455.791.247	11.515.098.252
Chi phí khác	797.271.734	755.816.614
Cộng	15.580.354.045	18.014.631.459

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

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

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

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

Địa chỉ: Tầng 4, tòa nhà Sun Grand City Ancora Residence, số 03 Lương Yên, phường Hai Bà Trưng, Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

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.

Công ty không phát sinh giao dịch và không có 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.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

	Chức danh	Tiền lương	Thù lao	Cộng thu nhập
Kỳ này				
Ông Đặng Trung Kiên	Chủ tịch HĐQT	-	18.000.000	18.000.000
Ông Trần Tuấn Phong	Phó chủ tịch HĐQT	-	18.000.000	18.000.000
Ông Hoàng Mạnh Huy	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	-	18.000.000	18.000.000
Ông Lê Đình Ngọc	Thành viên HĐQT	-	18.000.000	18.000.000
Ông Akahane Seiji	Thành viên HĐQT	-	18.000.000	18.000.000
Ông Hoàng Đình Lợi	Thành viên HĐQT	-	18.000.000	18.000.000
Bà Đào Thị Thanh Hiền	Thành viên HĐQT	-	18.000.000	18.000.000
Ông Mạc Quang Huy	Thành viên HĐQT	-	18.000.000	18.000.000
Ông Hà Ngọc Minh	Thành viên HĐQT	-	18.000.000	18.000.000
Ông Nguyễn Anh Tuấn	Thành viên HĐQT	-	18.000.000	18.000.000
Ông Đào Xuân Đức	Trưởng Ban Kiểm soát	-	18.000.000	18.000.000
Ông Phạm Duy Hoàn	Thành viên Ban Kiểm soát	-	6.000.000	6.000.000
Bà Trần Thị Hạnh	Thành viên Ban Kiểm soát	-	6.000.000	6.000.000
Ông Nguyễn Huy Thắng	Phó Tổng Giám đốc	345.600.000	-	345.600.000
Bà Nguyễn Thị Hoa Vy	Kế toán trưởng	208.200.000	-	208.200.000
Cộng		553.800.000	210.000.000	763.800.000
Kỳ trước				
Ông Đặng Trung Kiên	Chủ tịch HĐQT	-	18.000.000	18.000.000
Ông Trần Tuấn Phong	Phó chủ tịch HĐQT	-	18.000.000	18.000.000
Ông Hoàng Mạnh Huy	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	232.800.000	18.000.000	250.800.000
Ông Lê Đình Ngọc	Thành viên HĐQT	-	18.000.000	18.000.000
Ông Akahane Seiji	Thành viên HĐQT	-	18.000.000	18.000.000
Ông Hoàng Đình Lợi	Thành viên HĐQT	-	18.000.000	18.000.000
Bà Đào Thị Thanh Hiền	Thành viên HĐQT	-	18.000.000	18.000.000
Ông Mạc Quang Huy	Thành viên HĐQT	-	18.000.000	18.000.000
Ông Hà Ngọc Minh	Thành viên HĐQT	-	18.000.000	18.000.000
Ông Nguyễn Anh Tuấn	Thành viên HĐQT	-	18.000.000	18.000.000
Ông Đào Xuân Đức	Trưởng Ban Kiểm soát	-	18.000.000	18.000.000
Ông Phạm Duy Hoàn	Thành viên Ban Kiểm soát	-	6.000.000	6.000.000
Bà Trần Thị Hạnh	Thành viên Ban Kiểm soát	-	6.000.000	6.000.000
Ông Nguyễn Huy Thắng	Phó Tổng Giám đốc	154.200.000	-	154.200.000
Bà Nguyễn Thị Hoa Vy	Kế toán trưởng (từ ngày 01/04/2024)	104.100.000	-	104.100.000
Ông Đặng Trần Quyết	Phó Tổng Giám đốc	150.900.000	-	150.900.000
Ông Nguyễn Hồng Thắng	Phó Tổng Giám đốc/ Kế toán trưởng (đến ngày 31/03/2024)	91.800.000	-	91.800.000
Cộng		733.800.000	210.000.000	943.800.000

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính giữa niên độ

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

Địa chỉ: Tầng 4, tòa nhà Sun Grand City Ancora Residence, số 03 Lương Yên, phường Hai Bà Trưng, Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

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

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng 108 Trường Thành	Công ty con
Công ty Cổ phần Năng lượng Trường Thành	Công ty con
Công ty TNHH Onsen Hội Vân	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư, Xây dựng và Phân phối điện Trường Thành GIP	Công ty con
Công ty Cổ phần TTP Trà Vinh	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 Năng lượng Quảng Phú	Có chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Công nghiệp Trường Thành Việt Nam	Có chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Trường Thành Đại Phát	Có chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần TTP Phú Yên	Có chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Tập đoàn Trường Thành Land	Bên liên quan của Thành viên quản lý chủ chốt

Giao dịch với các bên liên quan khác

Ngoài các giao dịch phát sinh đã được trình bày ở thuyết minh số V.2b, Công ty không phát sinh giao dịch với các bên liên quan khác.

Công nợ với các bên liên quan khác

Công nợ với các bên liên quan khác được trình bày tại các thuyết minh số V.3, V.4 và V.11.

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

2. Thông tin về bộ phận

Hoạt động kinh doanh của Công ty trong kỳ là hoạt động cung cấp dịch vụ và chi trong phạm vi lãnh thổ Việt Nam. Do đó, Công ty không trình bày báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và theo khu vực địa lý.

3. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

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

Lập, ngày 22 tháng 8 năm 2025

Người lập biểu

Bùi Thanh Thanh Hiền

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Hoa Vy

Tổng Giám đốc



Hoàng Mạnh Huy

INTERIM FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE FIRST 6 MONTHS OF THE FISCAL YEAR
ENDED 31 DECEMBER 2025

TRUONG THANH ENERGY
AND REAL ESTATE
JOINT STOCK COMPANY

CONTENTS

	Page
1. Contents	1
2. Statement of the Board of Management	2 - 3
3. Report on Review of Interim Financial Information	4
4. Interim Balance Sheet as at 30 June 2025	5 - 8
5. Interim Income Statement for the first 6 months of the fiscal year ended 31 December 2025	9
6. Interim Cash Flow Statement for the first 6 months of the fiscal year ended 31 December 2025	10 - 11
7. Notes to the Interim Financial Statements for the first 6 months of the fiscal year ended 31 December 2025	12 - 27

STATEMENT OF THE BOARD OF MANAGEMENT

The Board of Management of Truong Thanh Energy and Real Estate Joint Stock Company (hereinafter referred to as “the Company”) presents this statement together with the Interim Financial Statements for the first 6 months of the fiscal year ended 31 December 2025.

Business highlights

Truong Thanh Energy and Real Estate Joint Stock Company (renamed from Truong Thanh Real Estate and Construction JSC.) is a joint stock company operating in accordance with the 1st Business Registration Certificate No. 0105167260 dated 28 February 2011 granted by Hanoi Authority for Planning and Investment.

During its operation, the Company has been 24 times approved by Hanoi Authority for Planning and Investment for the amendments to the Business Registration Certificates. In which, the 24th amended Business Registration Certificate dated 19 April 2024 regarded the change in the Company’s head office address and the supplement of principal business activities.

Head office

- Address : 4th Floor, Sun Grand City Ancora Residence Building, No. 03 Luong Yen, Hai Ba Trung Ward, Hanoi City
- Tel. : 0242 242 5995

Principal business activities of the Company during the period include trading real estate, providing services of consultancy and construction & installation (contracting and subcontracting to other contractors for execution).

Board of Directors and Executive Officers

The members of the Board of Directors, the Board of Supervisors, the Board of Management and the Chief Accountant of the Company during the period and as at the date of this statement include:

Board of Directors (“BOD”)

Full name	Position	Appointing date/re-appointing date
Mr. Dang Trung Kien	Chairman	Re-appointed on 18 May 2020
Mr. Tran Tuan Phong	Vice Chairman	Appointed on 1 April 2024 (formerly Independent Member)
Mr. Hoang Dinh Loi	Member	Appointed on 18 May 2020
Mr. Hoang Manh Huy	Member	Re-appointed on 18 May 2020
Mr. Le Dinh Ngoc	Member	Re-appointed on 18 May 2020
Mr. Akahane Seiji	Independent Member	Appointed on 18 May 2020
Mr. Mac Quang Huy	Member	Appointed on 24 December 2021
Ms. Dao Thi Thanh Hien	Member	Appointed on 24 December 2021
Mr. Kundun Sukhumananda	Independent Member	Appointed on 24 December 2021
Mr. Ha Ngoc Minh	Member	Appointed on 31 March 2022
Mr. Nguyen Anh Tuan	Member	Appointed on 31 March 2022

Board of Supervisors (“BOS”)

Full name	Position	Appointing date
Mr. Dao Xuan Duc	Head of BOS	18 May 2020
Mr. Pham Duy Hoan	Member	31 March 2022
Ms. Tran Thi Hanh	Member	31 March 2022

Board of Management and Chief Accountant

Full name	Position	Appointing date
Mr. Hoang Manh Huy	General Director	28 July 2020
Mr. Nguyen Quang Vinh	Deputy General Director	1 October 2021
Mr. Nguyen Huy Thang	Deputy General Director	1 April 2024
Ms. Nguyen Thi Hoa Vy	Chief Accountant	1 April 2024

Legal representative

The legal representative of the Company during the period and as at the date of this statement is Mr. Dang Trung Kien – BOD Chairman.

Mr. Dang Trung Kien has authorized Mr. Hoang Manh Huy – General Director to sign the Interim Financial Statements for the first 6 months of the fiscal year ended 31 December 2025 in accordance with the Letter of Attorney No. 02/GUQ-TEG dated 28 July 2020.

Auditor

A&C Auditing and Consulting Co., Ltd. has been appointed to perform the review on the Interim Financial Statements for the first 6 months of the fiscal year ended 31 December 2025 of the Company.

Responsibilities of the Board of Management

The Board of Management is responsible for the preparation of the Interim Financial Statements to give a true and fair view on the financial position, the financial performance and the cash flows of the Company during the period. In order to prepare these Interim Financial Statements, the Board of Management must:

- Select appropriate accounting policies and apply them consistently;
- Make judgments and estimates reasonably and prudently;
- State clearly whether the accounting standards applied to the Company are followed or not, and all the material differences from these standards are disclosed and explained in the Interim Financial Statements;
- Prepare the Interim Financial Statements of the Company on the going-concern basis, except for the cases that the going-concern assumption is considered inappropriate; and
- Design and implement effectively the internal control system to minimize the risks of material misstatements due to frauds or errors in the preparation and presentation of the Interim Financial Statements.

The Board of Management hereby ensures that all the proper accounting books of the Company have been fully recorded and can fairly reflect the financial position of the Company at any time, and that all the accounting books have been prepared in compliance with the applicable Accounting System. The Board of Management is also responsible for managing the Company's assets and consequently has taken appropriate measures to prevent and detect frauds and other irregularities.

The Board of Management hereby commits to the compliance with the aforementioned requirements in preparation of the Interim Financial Statements.

Approval on the Financial Statements

The Board of Management hereby approves the accompanying Interim Financial Statements, which give a true and fair view of the financial position as at 30 June 2025, the financial performance and the cash flows for the first 6 months of the fiscal year ended 31 December 2025 of the Company in conformity with the Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Enterprise Accounting System and relevant statutory requirements on the preparation and presentation of Interim Financial Statements.

For and on behalf of the Board of Management,

General Director



Hoang Manh Huy

22 August 2025

No. 2.0514/25/TC-AC

REPORT ON REVIEW OF INTERIM FINANCIAL INFORMATION**THE SHAREHOLDERS, THE BOARD OF DIRECTORS AND THE BOARD OF MANAGEMENT
TRUONG THANH ENERGY AND REAL ESTATE JOINT STOCK COMPANY**

We have reviewed the accompanying Interim Financial Statements of Truong Thanh Energy and Real Estate Joint Stock Company (hereinafter referred to as “the Company”), which were prepared on 22 August 2025, from page 5 to page 27, including the Interim Balance Sheet as at 30 June 2025, the Interim Income Statement, the Interim Cash Flow Statement for the first 6 months of the fiscal year ended 31 December 2025 and the Notes to the Interim Financial Statements.

Responsibility of the Board of Management

The Company’s Board of Management is responsible for the preparation, true and fair presentation of the Company’s Interim Financial Statements in accordance with the Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Enterprise Accounting System and relevant statutory requirements on the preparation and presentation of Interim Financial Statements; and responsible for the internal control as the Board of Management determines necessary to enable the preparation and presentation of the Interim Financial Statements to be free from material misstatement due to fraud or error.

Responsibility of Auditors

Our responsibility is to express a conclusion on the Interim Financial Statements based on our review. We conducted our review in accordance with the Vietnamese Standard on Review Engagements No. 2410 – Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity.

A review of interim financial information consists of making inquiries, primarily of persons responsible for financial and accounting matters, and applying analytical and other review procedures. A review is substantially less in scope than an audit conducted in accordance with the Vietnamese Standards on Auditing and therefore, it does not enable us to obtain a reasonable assurance that we would become aware of all significant matters that might be identified in an audit. Accordingly, we do not express our audit opinion.

Conclusion of Auditors

Based on our review, nothing has come to our attention that causes us to believe that the accompanying Interim Financial Statements do not give a true and fair view, in all material respects, of the financial position as at 30 June 2025 of Truong Thanh Energy and Real Estate Joint Stock Company, its financial performance and its cash flows for the first 6 months of the fiscal year ended 31 December 2025 in accordance with the Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Enterprise Accounting System and relevant statutory requirements on the preparation and presentation of Interim Financial Statements.

Other matter

The Report on review of the Company's Interim Financial Statements for the first 6 months of the fiscal year ended 31 December 2025 has been prepared in both Vietnamese and English. In the event of any discrepancy between the two versions, the Vietnamese version shall prevail.

For and on behalf of

A&C Auditing and Consulting Co., Ltd.**Hanoi Branch****Vu Minh Khoi – Partner***Audit Practice Registration Certificate: No. 2897-2025-008-1*

Authorized Signatory

Hanoi, 22 August 2025

TRUONG THANH ENERGY AND REAL ESTATE JOINT STOCK COMPANY

Address: 4th floor, Sun Grand City Ancora Residence Building, No. 03 Luong Yen, Hai Ba Trung Ward, Hanoi City

INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

For the first 6 months of the fiscal year ended 31 December 2025

INTERIM BALANCE SHEET

(Full form)

As at 30 June 2025

Unit: VND

ASSETS	Code	Note	Closing balance	Opening balance
A - CURRENT ASSETS	100		229,463,048,468	233,627,540,889
I. Cash and cash equivalents	110	V.1	1,453,934,823	2,438,142,612
1. Cash	111		1,453,934,823	2,438,142,612
2. Cash equivalents	112		-	-
II. Short-term financial investments	120		62,666,915,800	62,666,915,800
1. Trading securities	121		-	-
2. Provisions for diminution in value of trading securities	122		-	-
3. Held-to-maturity investments	123	V.2a	62,666,915,800	62,666,915,800
III. Short-term receivables	130		165,317,442,640	168,417,343,727
1. Short-term trade receivables	131	V.3	73,097,701,220	99,731,382,802
2. Short-term prepayments to suppliers	132	V.4	43,812,844,964	43,769,413,041
3. Short-term inter-company receivables	133		-	-
4. Receivables based on the progress of construction contracts	134		-	-
5. Receivables for short-term loans	135	V.5	42,790,000,000	18,000,000,000
6. Other short-term receivables	136	V.6a	5,616,896,456	6,916,547,884
7. Allowance for short-term doubtful debts	137		-	-
8. Shortage of assets awaiting resolution	139		-	-
IV. Inventories	140		-	-
1. Inventories	141		-	-
2. Allowance for devaluation of inventories	149		-	-
V. Other current assets	150		24,755,205	105,138,750
1. Short-term prepaid expenses	151		24,755,205	105,138,750
2. Deductible VAT	152		-	-
3. Taxes and other receivables from the State	153		-	-
4. Trading Government bonds	154		-	-
5. Other current assets	155		-	-

TRUONG THANH ENERGY AND REAL ESTATE JOINT STOCK COMPANY

Address: 4th floor, Sun Grand City Ancora Residence Building, No. 03 Luong Yen, Hai Ba Trung Ward, Hanoi City

INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

For the first 6 months of the fiscal year ended 31 December 2025

Interim Balance Sheet (cont.)

ASSETS	Code	Note	Closing balance	Opening balance
B - NON-CURRENT ASSETS	200		1,036,815,930,892	1,029,606,188,630
I. Long-term receivables	210		1,450,000	1,400,000
1. Long-term trade receivables	211		-	-
2. Long-term prepayments to suppliers	212		-	-
3. Working capital in affiliates	213		-	-
4. Long-term inter-company receivables	214		-	-
5. Receivables for long-term loans	215		-	-
6. Other long-term receivables	216	V.6b	1,450,000	1,400,000
7. Allowance for long-term doubtful debts	219		-	-
II. Fixed assets	220		6,194,298,067	6,602,223,334
1. Tangible fixed assets	221	V.7	6,194,298,067	6,602,223,334
<i>Historical costs</i>	222		10,503,912,096	10,503,912,096
<i>Accumulated depreciation</i>	223		(4,309,614,029)	(3,901,688,762)
2. Finance lease assets	224		-	-
<i>Historical costs</i>	225		-	-
<i>Accumulated depreciation</i>	226		-	-
3. Intangible fixed assets	227		-	-
<i>Historical costs</i>	228		-	-
<i>Accumulated amortization</i>	229		-	-
III. Investment properties	230		-	-
Historical costs	231		-	-
Accumulated depreciation	232		-	-
IV. Long-term assets in progress	240		-	-
1. Long-term work in progress	241		-	-
2. Construction-in-progress	242		-	-
V. Long-term financial investments	250	V.2b	1,030,070,110,606	1,022,213,680,370
1. Investments in subsidiaries	251		684,092,510,800	674,523,810,800
2. Investments in joint ventures and associates	252		19,200,000,000	19,200,000,000
3. Investments in other entities	253		340,939,570,000	340,939,570,000
4. Provisions for diminution in value of long-term financial investments	254		(14,161,970,194)	(12,449,700,430)
5. Held-to-maturity investments	255		-	-
VI. Other non-current assets	260		550,072,219	788,884,926
1. Long-term prepaid expenses	261		550,072,219	788,884,926
2. Deferred income tax assets	262		-	-
3. Long-term components and spare parts	263		-	-
4. Other non-current assets	268		-	-
TOTAL ASSETS	270		1,266,278,979,360	1,263,233,729,519

TRUONG THANH ENERGY AND REAL ESTATE JOINT STOCK COMPANY

Address: 4th floor, Sun Grand City Ancora Residence Building, No. 03 Luong Yen, Hai Ba Trung Ward, Hanoi City

INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

For the first 6 months of the fiscal year ended 31 December 2025

Interim Balance Sheet (cont.)

RESOURCES	Code	Note	Closing balance	Opening balance
C - LIABILITIES	300		23,542,424,646	22,075,189,632
I. Current liabilities	310		21,060,424,646	19,158,189,632
1. Short-term trade payables	311	V.8	6,403,890,511	6,850,861,915
2. Short-term advances from customers	312	V.9	1,249,274,250	1,249,274,250
3. Taxes and other obligations to the State Budget	313	V.10	3,657,031,827	3,372,765,338
4. Payables to employees	314		547,733,824	617,867,507
5. Short-term accrued expenses	315		-	-
6. Short-term inter-company payables	316		-	-
7. Payables based on the progress of construction contracts	317		-	-
8. Short-term unearned revenue	318		-	-
9. Other short-term payables	319	V.11	622,742,987	517,885,880
10. Short-term borrowings and finance leases	320	V.12a	8,579,751,247	6,549,534,742
11. Short-term provisions	321		-	-
12. Bonus and welfare funds	322		-	-
13. Price stabilization fund	323		-	-
14. Trading Government bonds	324		-	-
II. Non-current liabilities	330		2,482,000,000	2,917,000,000
1. Long-term trade payables	331		-	-
2. Long-term advances from customers	332		-	-
3. Long-term accrued expenses	333		-	-
4. Inter-company payables for working capital	334		-	-
5. Long-term inter-company payables	335		-	-
6. Long-term unearned revenue	336		-	-
7. Other long-term payables	337		-	-
8. Long-term borrowings and finance leases	338	V.12b	2,482,000,000	2,917,000,000
9. Convertible bonds	339		-	-
10. Preferred shares	340		-	-
11. Deferred income tax liabilities	341		-	-
12. Long-term provisions	342		-	-
13. Science and technology development fund	343		-	-

TRUONG THANH ENERGY AND REAL ESTATE JOINT STOCK COMPANY

Address: 4th floor, Sun Grand City Ancora Residence Building, No. 03 Luong Yen, Hai Ba Trung Ward, Hanoi City

INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

For the first 6 months of the fiscal year ended 31 December 2025

Interim Balance Sheet (cont.)

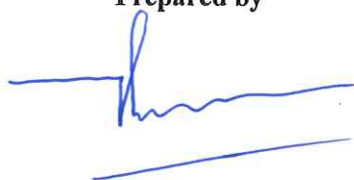
RESOURCES	Code	Note	Closing balance	Opening balance
D - OWNER'S EQUITY	400		1,242,736,554,714	1,241,158,539,887
I. Owner's equity	410	V.13	1,242,736,554,714	1,241,158,539,887
1. Owner's contribution capital	411		1,208,065,620,000	1,208,065,620,000
- Ordinary shares carrying voting right	411a		1,208,065,620,000	1,208,065,620,000
- Preferred shares	411b		-	-
2. Share premiums	412		3,467,545,239	3,467,545,239
3. Bond conversion options	413		-	-
4. Other sources of capital	414		-	-
5. Treasury shares	415		-	-
6. Differences on asset revaluation	416		-	-
7. Foreign exchange differences	417		-	-
8. Investment and development fund	418		-	-
9. Business arrangement supporting fund	419		-	-
10. Other funds	420		-	-
11. Retained earnings	421		31,203,389,475	29,625,374,648
- Retained earnings accumulated to the end of the previous period	421a		29,625,374,648	29,625,374,648
- Retained earnings of the current period	421b		1,578,014,827	-
12. Construction investment fund	422		-	-
II. Other sources and funds	430		-	-
1. Sources of expenditure	431		-	-
2. Fund to form fixed assets	432		-	-
TOTAL RESOURCES	440		1,266,278,979,360	1,263,233,729,519

Prepared by

Chief Accountant

Prepared on 22 August 2025

General Director



Bui Thanh Thanh Hien



Nguyen Thi Hoa Vy



Hoang Manh Huy

TRUONG THANH ENERGY AND REAL ESTATE JOINT STOCK COMPANY

Address: 4th floor, Sun Grand City Ancora Residence Building, No. 03 Luong Yen, Hai Ba Trung Ward, Hanoi City

INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

For the first 6 months of the fiscal year ended 31 December 2025

INTERIM INCOME STATEMENT

(Full form)

For the first 6 months of the fiscal year ended 31 December 2025

Unit: VND

ITEMS	Code	Note	Accumulated from the opening of the year to the end of the current period	
			Current year	Previous year
1. Revenue from sales of merchandise and rendering of services	01	VI.1	13,698,611,314	71,564,740,092
2. Revenue deductions	02		-	-
3. Net revenue from sales of merchandise and rendering of services	10		13,698,611,314	71,564,740,092
4. Costs of sales	11	VI.2	10,207,341,854	65,982,667,816
5. Gross profit/ (loss) from sales of merchandise and rendering of services	20		3,491,269,460	5,582,072,276
6. Financial income	21	VI.3	6,342,879,039	12,233,696,980
7. Financial expenses	22	VI.4	2,102,019,981	1,937,114,885
In which: Interest expenses	23		389,750,217	1,863,531,104
8. Selling expenses	25		-	-
9. General and administration expenses	26	VI.5	5,373,012,191	7,598,655,247
10. Net operating profit/ (loss)	30		2,359,116,327	8,279,999,124
11. Other income	31		106	2,000,075
12. Other expenses	32		259,721,911	292,464,281
13. Other profit/ (loss)	40		(259,721,805)	(290,464,206)
14. Total accounting profit/ (loss) before tax	50		2,099,394,522	7,989,534,918
15. Current income tax	51	V.10	521,379,695	894,754,373
16. Deferred income tax	52		-	-
17. Profit/ (loss) after tax	60		<u>1,578,014,827</u>	<u>7,094,780,545</u>
18. Basic earnings per share	70	VI.7	-	-
19. Diluted earnings per share	71	VI.7	-	-

Prepared by



Bui Thanh Thanh Hien

Chief Accountant



Nguyen Thi Hoa Vy

Prepared on 22 August 2025

General Director



Hoang Manh Huy

TRUONG THANH ENERGY AND REAL ESTATE JOINT STOCK COMPANY

Address: 4th floor, Sun Grand City Ancora Residence Building, No. 03 Luong Yen, Hai Ba Trung Ward, Hanoi City

INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

For the first 6 months of the fiscal year ended 31 December 2025

INTERIM CASH FLOW STATEMENT

(Full form)

(Indirect method)

For the first 6 months of the fiscal year ended 31 December 2025

Unit: VND

Accumulated from the opening of the year
to the end of the current period

ITEMS	Code	Note	Accumulated from the opening of the year to the end of the current period	
			Current year	Previous year
I. Cash flows from operating activities				
1. Profit/ (loss) before tax	01		2,099,394,522	7,989,534,918
2. Adjustments				
- Depreciation and amortization of fixed assets and investment properties	02	VI.7	407,925,267	482,039,626
- Provisions and allowances	03	VI.4	1,712,269,764	73,583,781
- Exchange (gain)/ loss due to revaluation of monetary items in foreign currencies	04	VI.3	(143,220)	-
- (Gain)/ loss from investing activities	05	VI.3	(6,342,735,819)	(12,233,696,980)
- Interest expenses	06	VI.4	389,750,217	1,863,531,104
- Others	07		-	-
3. Operating profit/ (loss) before changes in working capital	08		(1,733,539,269)	(1,825,007,551)
- (Increase)/ decrease in receivables	09		2,706,427,801	(30,990,361,524)
- (Increase)/ decrease in inventories	10		-	-
- Increase/ (decrease) in payables	11		(239,279,345)	2,863,439,307
- (Increase)/ decrease in prepaid expenses	12		319,196,252	(459,110,325)
- (Increase)/ decrease in trading securities	13		-	-
- Interests paid	14		(449,832,058)	(3,459,840,117)
- Corporate income tax paid	15	V.10	(350,000,000)	-
- Other cash inflows from operating activities	16		-	-
- Other cash outflows from operating activities	17		-	-
Net cash flows from operating activities	20		252,973,381	(33,870,880,210)
II. Cash flows from investing activities				
1. Purchases and construction of fixed assets and other non-current assets	21		-	-
2. Proceeds from disposals of fixed assets and other non-current assets	22		-	-
3. Cash outflows for lending, buying debt instruments of other entities	23		(24,790,000,000)	(215,627,431,600)
4. Cash recovered from lending, selling debt instruments of other entities	24		-	125,051,715,800
5. Investments in other entities	25		(25,200,000,000)	(356,577,436,800)
6. Withdrawals of investments in other entities	26		45,652,999,982	17,960,000,000
7. Interests earned, dividends and profits received	27		1,504,459,123	26,900,280,182
Net cash flows from investing activities	30		(2,832,540,895)	(402,292,872,418)

TRUONG THANH ENERGY AND REAL ESTATE JOINT STOCK COMPANY

Address: 4th floor, Sun Grand City Ancora Residence Building, No. 03 Luong Yen, Hai Ba Trung Ward, Hanoi City

INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

For the first 6 months of the fiscal year ended 31 December 2025

Interim Cash Flow Statement (cont.)

ITEMS	Code	Note	Accumulated from the opening of the year to the end of the current period	
			Current year	Previous year
III. Cash flows from financing activities				
1. Proceeds from issuing stocks and capital contributions from owners	31		-	479,715,900,000
2. Repayment for capital contributions and re-purchases of stocks already issued	32		-	-
3. Proceeds from borrowings	33	V.14	5,659,685,765	61,840,875,050
4. Repayment for loan principal	34	V.14	(4,064,469,260)	(115,550,393,923)
5. Payments for finance lease assets	35		-	-
6. Dividends and profits paid to the owners	36		-	-
Net cash flows from financing activities	40		1,595,216,505	426,006,381,127
Net cash flows during the period	50		(984,351,009)	(10,157,371,501)
Beginning cash and cash equivalents	60	V.1	2,438,142,612	22,041,792,542
Effects of fluctuations in foreign exchange rates	61		143,220	-
Ending cash and cash equivalents	70	V.1	1,453,934,823	11,884,421,041

Prepared by


Bui Thanh Thanh Hien

Chief Accountant


Nguyen Thi Hoa Vy

Prepared on 22 August 2025

General Director

**Hoang Manh Huy**

TRUONG THANH ENERGY AND REAL ESTATE JOINT STOCK COMPANYAddress: 4th Floor, Sun Grand City Ancora Residence Building, No. 03 Luong Yen, Hai Ba Trung Ward, Hanoi City**INTERIM FINANCIAL STATEMENTS**

For the first 6 months of the fiscal year ended 31 December 2025

NOTES TO THE INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

For the first 6 months of the fiscal year ended 31 December 2025

I. GENERAL INFORMATION**1. Ownership form**

Truong Thanh Energy and Real Estate Joint Stock Company (hereinafter referred to as "the Company") is a joint stock company.

2. Operating fields

The Company operates in the fields of investment, trading and service.

3. Principal business activities

The principal business activities of the Company during the period include trading real estate, providing services of consultancy and construction & installation (contracting and subcontracting to other contractors for execution).

4. Normal operating cycle

The normal operating cycle of the Company is within 12 months.

5. Structure of the Company

Name	Address of head office	Principal business activities	Benefit rate	Voting rate
Subsidiaries				
TRUONGTHANH108., JSC	No. 645/9/15, Quang Trung Road, Nghia Chanh Ward, Quang Ngai City	In the stage of construction investment	55.125%	55.125%
Onsen Hoi Van Limited Liability Company	Hoi Van Hamlet, Hoa Hoi Commune, Gia Lai Province, Vietnam	In the stage of construction investment	65.75%	60.00%
Truong Thanh Energy JSC.	4 th Floor Sun Grand City Ancora Residence Building, No. 3 Luong Yen, Hai Ba Trung Ward, Hanoi City, Vietnam	Financial investments (acquisition and sales of investments in enterprises)	92.11%	92.11%
Truong Thanh GIP Electricity Investment, Construction and Distribution JSC.	1 st Floor, Plot DVCC1-1, Lien Ha Thai Industrial Park (Green iP-1), Thai Thuy Commune, Hung Yen Province, Vietnam	The company is newly established and has not come into operation	50.5%	50.5%
Associate				
TTP Tra Vinh JSC.	Apartment PG1-10, Vincom Quarter, Group 3, Tra Vinh Ward, Vinh Long	In the stage of construction investment	48.00%	48.00%

6. Statement on information comparability in the Financial Statements

The corresponding figures of the previous period are comparable to those of the current period.

TRUONG THANH ENERGY AND REAL ESTATE JOINT STOCK COMPANY

Address: 4th Floor, Sun Grand City Ancora Residence Building, No. 03 Luong Yen, Hai Ba Trung Ward, Hanoi City

INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

For the first 6 months of the fiscal year ended 31 December 2025

Notes to the Interim Financial Statements (Cont.)

7. Employees

As of the balance sheet date, there were 37 employees working for the Company (at the beginning of the year: 42 employees).

II. FISCAL YEAR AND ACCOUNTING CURRENCY

1. Fiscal year

The fiscal year of the Company is from 1 January to 31 December annually.

2. Accounting currency unit

The accounting currency unit is Vietnam Dong (VND) because payments and receipts of the Company are primarily made in VND.

III. ACCOUNTING STANDARDS AND SYSTEM

1. Accounting System

The Company applies the Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Enterprise Accounting System, which were issued together with the Circular No. 200/2014/TT-BTC dated 22 December 2014, the Circular No. 53/2016/TT-BTC dated 21 March 2016 as well as other Circulars guiding the implementation of the Vietnamese Accounting Standards of the Ministry of Finance in the preparation and presentation of Interim Financial Statements.

2. Statement on the compliance with the Accounting Standards and System

The Board of Management ensures to follow all the requirements of the Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Enterprise Accounting System, which were issued together with the Circular No. 200/2014/TT-BTC dated 22 December 2014, the Circular No. 53/2016/TT-BTC dated 21 March 2016 as well as other Circulars guiding the implementation of Vietnamese Accounting Standards of the Ministry of Finance in the preparation and presentation of Interim Financial Statements.

IV. ACCOUNTING POLICIES

1. Basis of preparation of the Interim Financial Statements

All the Financial Statements are prepared on the accrual basis (except for the information related to cash flows).

The Interim Financial Statements have been prepared in both Vietnamese and English, in which the Interim Financial Statements in Vietnamese are the official statutory financial statements of the Company. The Interim Financial Statements in English have been translated from the Vietnamese version. In the event of any discrepancy between the two versions, the Vietnamese version shall prevail.

2. Cash

Cash includes cash on hand and demand deposits in banks.

3. Financial investments

Investments in subsidiaries, associates

Subsidiaries

Subsidiary is an entity that is controlled by the Company. Control is obtained when the Company achieves the ability to govern the financial and operating policies of an entity so as to obtain benefits from its activities.

Associates

An associate is an entity which the Company has significant influence but does not have the right to control its financial and operating policies. Significant influence is the right to participate in making resolution on the associate's financial and operating policies but not control those policies.

TRUONG THANH ENERGY AND REAL ESTATE JOINT STOCK COMPANY

Address: 4th Floor, Sun Grand City Ancora Residence Building, No. 03 Luong Yen, Hai Ba Trung Ward, Hanoi City

INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

For the first 6 months of the fiscal year ended 31 December 2025

Notes to the Interim Financial Statements (Cont.)

Initial recognition

Investments in subsidiaries, associates are initially recognized at costs, including the cost of purchase or capital contributions plus other directly attributable transaction cost. If the Company contributes capital by non-monetary assets, costs of the investment are recognized at the fair value of the non-monetary assets at the time of occurrence.

Dividend and profit of the periods prior to the acquisition of investments are deducted from the cost of such investments. Dividend and profit of the periods after the acquisition of such investments are recorded in the Company's financial income. Particularly, stock dividends received are not recorded as an increase in value, but the increasing quantity of shares is followed up.

Provisions for impairment of investments in subsidiaries, associates

Provisions for impairment of investments in subsidiaries, associates are made when the subsidiaries, associates suffer from losses, with the provision amount determined by the difference between owners' actual contributed capital and total owners' equity as of the balance sheet date multiplied (x) by the Company's rate of charter capital owning in the subsidiaries, associates. If the subsidiaries, associates are parent companies and have their own Consolidated Financial Statements, provision for impairment loss will be made based on their Consolidated Financial Statements.

Increases/ (decreases) in the provisions for impairment of investments in subsidiaries, associates to be recognized as of the balance sheet date are recorded into "Financial expenses".

Investments in equity instruments of other entities

Investments in equity instruments of other entities include such investments in equity instruments that do not enable the Company to have the control, joint control or significant influence on these entities.

Investments in equity instruments of other entities are initially recognized at costs, including cost of purchase plus other directly attributable transaction costs. Dividend and profit of the periods prior to the acquisition of investments are deducted from the cost of such investments. Dividend and profit of the periods after the acquisition of such investments are recorded in the Company's financial income. Particularly, stock dividends received are not recorded as an increase in value, but the increasing quantity of shares is followed up.

Provisions for impairment of investments in equity instruments of other entities are made as follows:

- For investments of which the fair value cannot be measured at the time of reporting, provisions are made based on the losses suffered by investees, with the provision amount determined by the difference between owners' actual contributed capital and total owners' equity as of the balance sheet date multiplied (x) by the Company's rate of charter capital owning in these investees.

Increases/ (decreases) in the provisions for impairment of investments in equity instruments of other entities to be recognized as of the balance sheet date are recorded into "Financial expenses".

4. Receivables

Receivables are recognized at the carrying amounts less allowance for doubtful debts.

The classification of receivables as trade receivables and other receivables is made according to the following principles:

- Trade receivables reflect receivables concerning the commercial nature arising from purchase and sale transactions between the Company and customers who are independent to the Company.
- Other receivables reflect receivables not concerning the commercial nature and irrelevant to purchase and sale transactions.

TRUONG THANH ENERGY AND REAL ESTATE JOINT STOCK COMPANY

Address: 4th Floor, Sun Grand City Ancora Residence Building, No. 03 Luong Yen, Hai Ba Trung Ward, Hanoi City

INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

For the first 6 months of the fiscal year ended 31 December 2025

Notes to the Interim Financial Statements (Cont.)

Allowance is made for each doubtful debt based on estimated loss.

Increases/ (decreases) in the allowance for doubtful debts to be recognized as of the balance sheet date are recorded into "General and administration expenses".

5. Tangible fixed assets

Tangible fixed assets are determined by their historical costs less accumulated depreciation. Historical costs of tangible fixed assets include all the expenses paid by the Company to bring the asset to its working condition for its intended use. Other expenses arising subsequent to initial recognition are included into historical costs of fixed assets only if it can be clearly demonstrated that the expenditure has resulted in future economic benefits expected to be obtained from the use of these assets. Those which do not meet the above conditions will be recorded into operating expenses during the period.

When a tangible fixed asset is sold or disposed, its historical cost and accumulated depreciation are written off, then any gain or loss arising from such disposal is included in the income or the expenses during the period.

Tangible fixed assets are depreciated using the straight-line method over their estimated useful lives. The depreciation years applied are as follows:

<u>Class of fixed assets</u>	<u>Years</u>
Vehicles	10
Office equipment	3

6. Payables

Payables are recorded based on the amounts payable for merchandise and services already used.

The classification of payables as trade payables, and other payables is made on the basis of following principles:

- Trade payables reflect payables of commercial nature arising from the purchase of merchandise, services, or assets and the seller is an independent entity with the Company.
- Other payables reflect payables of non-commercial nature and irrelevant to purchase, sales of merchandise or rendering of services.

Payables are classified into short-term and long-term ones in the Interim Balance Sheet based on the remaining terms as of the balance sheet date.

7. Owner's equity

Owner's contribution capital

Owner's contribution capital is recorded according to the actual amounts invested by the Company's shareholders.

Share premiums

The differences between the issuance price and face value upon the IPO, additional issue or the difference between the re-issuance price and carrying value of treasury shares and the equity component of convertible bonds upon maturity date are recognized into share premiums. Expenses directly attributable to the additional issue of shares and the re-issuance of treasury shares are recorded as a decrease in share premiums.

8. Recognition of revenue and income

Revenue from rendering of services

Revenue from rendering of services shall be recognized when all of the following conditions are satisfied:

- The amount of revenue can be measured reliably. When the contract stipulates that the buyer is entitled to return the services rendered under specific conditions, revenue is recognized only when those specific conditions no longer exist and the buyer is not entitled to return the services rendered;

TRUONG THANH ENERGY AND REAL ESTATE JOINT STOCK COMPANY

Address: 4th Floor, Sun Grand City Ancora Residence Building, No. 03 Luong Yen, Hai Ba Trung Ward, Hanoi City

INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

For the first 6 months of the fiscal year ended 31 December 2025

Notes to the Interim Financial Statements (Cont.)

- The Company received or shall probably receive the economic benefits associated with the rendering of services;
- The stage of completion of the transaction at the end of reporting period can be measured reliably;
- The costs incurred for the transaction and the costs to complete the transaction can be measured reliably.

In the case that the services are rendered in several accounting periods, revenue is recognized on the basis of the stage of completion as of the balance sheet date.

Interest

Interest is recorded based on the term and the actual interest rate applied in each particular period.

9. Borrowing costs

Borrowing costs are interest expenses and other costs that the Company directly incurs in connection with the borrowings. Borrowing costs are recorded as expenses when incurred.

10. Expenses

Expenses are those that result in outflows of the Company's economic benefits and are recorded at the time of transactions or when incurrence of the transaction is reliable regardless of whether payment for expenses is made or not.

Expenses and their corresponding revenues are simultaneously recognized in accordance with matching principle. In the event that matching principle conflicts with prudence principle, expenses are recognized based on the nature and regulations of accounting standards in order to guarantee that transactions can be fairly and truly reflected.

11. Corporate income tax

Corporate income tax only includes current income tax, which is the tax amount computed based on the taxable income. Taxable income is different from accounting profit due to the adjustments of temporary differences between tax and accounting figures, non-deductible expenses as well as those of non-taxable income and losses brought forward.

12. Related parties

Parties are considered to be related parties in case that one party is able to control the other party or has significant influence on the financial and operating decisions of the other party. Parties are also considered to be related parties in case that they are under the common control or under the common significant influence.

In considering each possible related party relationship, attention is directed to the substance of the relationship and not merely the legal form.

13. Segment reporting

A business segment is a distinguishable component of the Company that is engaged in manufacturing or providing products or services and that is subject to risks and returns that are different from those of other business segments.

A geographical segment is a distinguishable component of the Company that is engaged in manufacturing or providing products or services within a particular economic environment and that is subject to risks and returns that are different from those of components operating in other economic environments.

The segment information is prepared and presented in conformity with the accounting policy applied for the preparation and presentation of the Company's Interim Financial Statements.

TRUONG THANH ENERGY AND REAL ESTATE JOINT STOCK COMPANYAddress: 4th Floor, Sun Grand City Ancora Residence Building, No. 03 Luong Yen, Hai Ba Trung Ward, Hanoi City**INTERIM FINANCIAL STATEMENTS**

For the first 6 months of the fiscal year ended 31 December 2025

Notes to the Interim Financial Statements (Cont.)**V. ADDITIONAL INFORMATION ON THE ITEMS OF THE INTERIM BALANCE SHEET****1. Cash and cash equivalents**

	<u>Closing balance</u>	<u>Opening balance</u>
Cash on hand	28,152,338	2,206,502
Demand deposits in banks	1,425,782,485	2,435,936,110
Total	1,453,934,823	2,438,142,612

2. Financial investments**2a. Held-to-maturity investments**

These represents term deposits with the principal maturity from over 3 months to under 12 months, measured at cost.

	<u>Closing balance</u>	<u>Opening balance</u>
Term deposit at Asia Commercial Joint Stock Bank ("ACB") ⁽ⁱ⁾	5,403,200,000	5,403,200,000
Term deposit in the form of entrusted investments ⁽ⁱⁱ⁾	57,263,715,800	57,263,715,800
Total	62,666,915,800	62,666,915,800

(i) Including: A term deposit of VND 403,200,000 has been pledged as collateral for Hoa Hoi Solar Power O&M Project; A term deposit of VND 5,000,000,000 with interest rates ranging from 4.7% to 5.3% per year, a term of 6 months, has been pledged as collateral for the loan at ACB.

(ii) This represents the term deposit entrusted by the Company to individuals, deposited at Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam ("BIDV"), with a term of 12 months, interest rates ranging from 3.7% to 5.2% per year. The savings books arising from the Entrustment Contract will be held and safeguarded by the Company upon maturity.

2b. Investments in other entities

	<u>Closing balance</u>		<u>Opening balance</u>	
	<u>Original cost</u>	<u>Provision</u>	<u>Original cost</u>	<u>Provision</u>
Investments in subsidiaries	684,092,510,800	(4,404,426,293)	674,523,810,800	(5,041,789,105)
TRUONGTHANH108., JSC	72,560,700,000	-	88,192,000,000	-
Truong Thanh Energy JSC.	496,281,310,800	-	496,281,310,800	-
Onsen Hoi Van Limited Liability Company	115,200,000,000	(4,404,426,293)	90,000,000,000	(5,041,789,105)
Truong Thanh GIP Electricity Investment, Construction and Distribution JSC.	50,500,000	-	50,500,000	-
Investments in associates	19,200,000,000	(170,143,459)	19,200,000,000	(168,195,569)
TTP Tra Vinh JSC.	19,200,000,000	(170,143,459)	19,200,000,000	(168,195,569)
Investments in other entities	340,939,570,000	(9,587,400,442)	340,939,570,000	(7,239,715,756)
Truong Thanh Tra Vinh Wind Power JSC.	300,689,580,000	(4,660,897,426)	300,689,580,000	(3,203,323,055)
Huong Hoa Holding JSC.	40,249,990,000	(4,926,503,016)	40,249,990,000	(4,036,392,701)
Total	1,044,232,080,800	(14,161,970,194)	1,034,663,380,800	(12,449,700,430)

TRUONG THANH ENERGY AND REAL ESTATE JOINT STOCK COMPANYAddress: 4th Floor, Sun Grand City Ancora Residence Building, No. 03 Luong Yen, Hai Ba Trung Ward, Hanoi City**INTERIM FINANCIAL STATEMENTS**

For the first 6 months of the fiscal year ended 31 December 2025

Notes to the Interim Financial Statements (Cont.)

The Company's number of shares/amount of contribution capital held and the corresponding ownership rate are as follows:

	Closing balance		Opening balance	
	Number of shares/amount of contribution capital	Ownership rate (%)	Number of shares/amount of contribution capital	Ownership rate (%)
TRUONGTHANH108., JSC ⁽ⁱ⁾	4,410,000 shares	55.125%	5,360,000 shares	67.00%
Truong Thanh Energy JSC.	41,450,000 shares	92.11%	41,450,000 shares	92.11%
Onsen Hoi Van Limited Liability Company ⁽ⁱⁱ⁾	VND 115.2 billion	65.75%	VND 90 billion	60.00%
Truong Thanh GIP Electricity Investment, Construction and Distribution JSC.	5,050 shares	50.50%	5,050 shares	50.50%
TTP Tra Vinh JSC.	1,920,000 shares	48.00%	1,920,000 shares	48.00%
Truong Thanh Tra Vinh Wind Power JSC.	15,034,479 shares	19.99%	15,034,479 shares	19.99%
Huong Hoa Holding JSC.	4,024,999 shares	19.999995%	4,024,999 shares	19.999995%

(i) On 26 June 2025, the Company sold 950,000 shares of TRUONGTHANH108., JSC ("108 Truong Thanh") to Mr. Le Quoc Cuong, for a total consideration of VND 18,525,000,000 (VND 19,500 per share), resulting in a gain on sale of VND 2,893,700,000 (Note VI.3).

(ii) As per BOD's Resolution No. 01/2025/NQ-HDQT dated 7 February 2025, the Company additionally contributes VND 25,200,000,000 in Onsen Hoi Van Limited Liability Company.

Fair value

The Company has not determined fair value of the investments without listed prices because there have not been any specific instructions on determination of fair value.

Operation of investees

TTP Tra Vinh JSC. is currently engaged in electricity production and business activities, unchanged from the previous period. The remaining entities have not yet commenced production and business activities, not generated revenue during the period. Among these, 108 Truong Thanh and Onsen Hoi Van Limited Liability Company are currently in the stage of construction investment (compensation and land clearance phase).

Fluctuations in provisions for investments in other entities are as follows:

	Current period	Previous period
Opening balance	12,449,700,430	3,913,556,958
Additional provision	1,712,269,764	73,583,781
Closing balance	14,161,970,194	3,987,140,739

TRUONG THANH ENERGY AND REAL ESTATE JOINT STOCK COMPANYAddress: 4th Floor, Sun Grand City Ancora Residence Building, No. 03 Luong Yen, Hai Ba Trung Ward, Hanoi City**INTERIM FINANCIAL STATEMENTS**

For the first 6 months of the fiscal year ended 31 December 2025

Notes to the Interim Financial Statements (Cont.)*Transactions with subsidiaries, associates*

	Accumulated from the opening of the year to the end of the current period	
	Current year	Previous year
<i>Truong Thanh Energy JSC. ("TTP")</i>		
Revenue from rendering of services to TTP	100,000,000	-
2023 dividends received from TTP	-	4,056,152,600
2022 dividends received from TTP	-	20,280,763,000
<i>Onsen Hoi Van Limited Liability Company ("Onsen Hoi Van")</i>		
Revenue from rendering of services to Onsen Hoi Van	642,222,222	90,000,000
Capital contribution in the subsidiary	25,200,000,000	-

3. Short-term trade receivables

	Closing balance	Opening balance
<i>Receivables from related parties</i>	<i>14,185,701,202</i>	<i>13,691,382,802</i>
Truong Thanh Energy JSC.	108,000,000	64,800,000
Phu Yen TTP JSC. - Phu Yen Branch	6,923,809,310	7,069,090,910
Truong Thanh Vietnam Industry JSC.	5,452,291,892	5,452,291,892
Onsen Hoi Van Limited Liability Company	1,701,600,000	1,105,200,000
<i>Receivables from other customers</i>	<i>58,912,000,018</i>	<i>86,040,000,000</i>
Pham Tien Quan ⁽ⁱ⁾	29,187,000,018	50,540,000,000
Le Hoang Bao ⁽ⁱⁱ⁾	11,200,000,000	35,500,000,000
Le Quoc Cuong ⁽ⁱⁱⁱ⁾	18,525,000,000	-
Total	<u>73,097,701,220</u>	<u>99,731,382,802</u>

- (i) This represents the receivable from Mr. Pham Tien Quan under Contract dated 25 December 2024 for the transfer of shares of Truong Thanh Binh Dinh JSC. The payment term is within 09 months starting from the contact signing date.
- (ii) This represents the receivable from Mr. Le Hoang Bao under Contract No. 0506/2024/HDCN-108TT dated 5 June 2024 for the transfer of shares of TRUONGTHANH108., JSC, for a total consideration of VND 39,000,000,000. The receivable is secured by the entire share transferred until Mr. Le Hoang Bao settles all outstanding debts to the Company in full. As per Contract Appendix dated 5 September 2024, the payment term is extended for no later than 6 July 2025. During the period, Mr. Bao made a payment of VND 24,300,000,000 to the Company, with no additional payments made from the balance sheet date to the date of this statement.
- (iii) This represents the receivable from Mr. Le Quoc Cuong under Contract No. 02/2025/HDCN-108TT dated 26 June 2025 for the transfer of shares of TRUONGTHANH108., JSC, for a total consideration of VND 18,525,000,000 (*Note V.2b*). The payment term is within 300 days starting from the contact signing date.

4. Short-term prepayments to suppliers

	Closing balance	Opening balance
<i>Prepayments to related parties</i>	<i>41,230,000,000</i>	<i>41,230,000,000</i>
Truong Thanh Vietnam Group JSC. ⁽ⁱ⁾	41,230,000,000	41,230,000,000
<i>Prepayments to other suppliers</i>	<i>2,582,844,964</i>	<i>2,539,413,041</i>
Dacinco Construction Investment Limited Company ⁽ⁱⁱ⁾	1,164,817,065	1,164,817,065
Khoi Construction and Trading Co., Ltd. ⁽ⁱⁱⁱ⁾	1,152,553,098	1,152,553,098
Other suppliers	265,474,801	222,042,878
Total	<u>43,812,844,964</u>	<u>43,769,413,041</u>

TRUONG THANH ENERGY AND REAL ESTATE JOINT STOCK COMPANYAddress: 4th Floor, Sun Grand City Ancora Residence Building, No. 03 Luong Yen, Hai Ba Trung Ward, Hanoi City**INTERIM FINANCIAL STATEMENTS**

For the first 6 months of the fiscal year ended 31 December 2025

Notes to the Interim Financial Statements (Cont.)

- (i) This represents the payment arising from Share Transfer Contract No. 02/2024/HDCN-TTP dated 30 January 2024, with the outstanding balance as of the balance sheet date representing the purchase price of 3,100,000 TTP shares, which have not yet been transferred to the Company.
- (ii) This represents the prepayment under Construction Contract dated 19 May 2022 on the construction of technical infrastructure of Bai Xep Beach Villa Resort Project in Ghenh Rang Ward, Quy Nhon City, Binh Dinh Province. The commencement date was 25 May 2022.
- (iii) This represents the prepayment under Construction Contract dated 12 October 2018 on the construction, equipment supply and installation associated with the Concentrated Solid Waste Treatment Plant Project in Duc Trong District. As of the date of these Interim Financial Statements, the Contract had not been completed as the work has not been accepted with the Contractor (*Note V.9*).

5. Receivables for short-term loans

	Closing balance	Opening balance
Viet My Investment and Construction JSC. ⁽ⁱ⁾	24,790,000,000	-
Mr. Duong Anh Nam ⁽ⁱⁱ⁾	18,000,000,000	18,000,000,000
Total	42,790,000,000	18,000,000,000

- (i) This represents an unsecured loan to Viet My Investment and Construction JSC. under Agreement dated 2 January 2025, with a credit limit of VND 50,000,000,000, an interest rate of 10% per year, a term of 1 year.
- (ii) This represents a loan to Mr. Duong Anh Nam under Agreement dated 6 March 2024, amounting to VND 18,000,000,000, with an interest rate of 8% per year, a term of 12 months, extended for an additional 12 months as per Appendix dated 6 March 2025. The loan is secured by 1,800,000 shares owned by Mr. Tran Kim Tuyen at Nam Minh Investment Trading JSC. under the Guarantee Commitment dated 6 March 2024.

6. Other receivables**6a. Other short-term receivables**

	Closing balance		Opening balance	
	Value	Allowance	Value	Allowance
Accrued interest income of deposits	2,031,067,482	-	427,967,498	-
Viet My Investment and Construction JSC. - Loan interest	1,302,983,561	-	961,506,849	-
Loan interest to Duong Anh Nam	714,082,192	-	-	-
Deposits	10,150,000	-	10,150,000	-
Advances to Mr. Le Vu Dung	-	-	4,506,000,000	-
Advances	1,483,153,700	-	935,464,016	-
Other short-term receivables	75,459,521	-	75,459,521	-
Total	5,616,896,456		6,916,547,884	

6b. Other long-term receivables

This represents the long-term deposit.

7. Tangible fixed assets

	Vehicles	Office equipment	Total
Historical costs			
Opening balance	10,466,412,096	37,500,000	10,503,912,096
Closing balance	10,466,412,096	37,500,000	10,503,912,096

TRUONG THANH ENERGY AND REAL ESTATE JOINT STOCK COMPANYAddress: 4th Floor, Sun Grand City Ancora Residence Building, No. 03 Luong Yen, Hai Ba Trung Ward, Hanoi City**INTERIM FINANCIAL STATEMENTS**

For the first 6 months of the fiscal year ended 31 December 2025

Notes to the Interim Financial Statements (Cont.)

	<u>Vehicles</u>	<u>Office equipment</u>	<u>Total</u>
<i>In which:</i>			
Assets fully depreciated but still in use	2,307,906,818	37,500,000	2,345,406,818
Assets waiting for liquidation	-	-	-
Depreciation			
Opening balance	3,864,188,762	37,500,000	3,901,688,762
Depreciation during the period	407,925,267	-	407,925,267
Closing balance	4,272,114,029	37,500,000	4,309,614,029
Net book value			
Opening balance	6,602,223,334	-	6,602,223,334
Closing balance	6,194,298,067	-	6,194,298,067

In which:

Assets temporarily not in use	-	-	-
Assets waiting for liquidation	-	-	-

Certain tangible fixed assets with the net book value of VND 6,194,298,067 have been pledged as collateral for the Company's loan at Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam ("BIDV") (Note V.12b).

8. Short-term trade payables

	<u>Closing balance</u>	<u>Opening balance</u>
Power Engineering Consulting JSC 2	3,513,784,104	3,659,065,704
Huy Hung Security Service Co., Ltd.	2,196,981,818	2,196,981,818
HT Vietnam Trade and Communication Services Co., Ltd.	680,105,455	680,105,455
Other suppliers	13,019,134	314,708,938
Total	6,403,890,511	6,850,861,915

9. Short-term advances from customers

This presents the advance given under Construction Contract No. 4006f/2018/HDTC/BCG-LD dated 9 July 2018 the construction, equipment supply and installation associated with the Concentrated Solid Waste Treatment Plant Project in Duc Trong District. As of the date of these Interim Financial Statements, the Company had terminated the Contract and repaid the entire advance payment (Note V.4).

10. Taxes and other obligations to the State Budget

	<u>Opening balance</u>	<u>Amount payable during the period</u>	<u>Amount already paid during the period</u>	<u>Closing balance</u>
VAT on local sales	536,536,099	219,683,477	(133,961,861)	622,257,715
Corporate income tax	2,780,449,419	521,379,695	(350,000,000)	2,951,829,114
Personal income tax	55,779,820	124,721,964	(97,556,786)	82,944,998
Other taxes	-	4,000,000	(4,000,000)	-
Total	3,372,765,338	869,785,136	(585,518,647)	3,657,031,827

Value added tax (VAT)

The Company has to pay VAT in accordance with the deduction method, at the tax rates of 8% and 10%.

Corporate income tax (CIT)

The Company has to pay CIT for taxable income at the rate of 20%.

TRUONG THANH ENERGY AND REAL ESTATE JOINT STOCK COMPANYAddress: 4th Floor, Sun Grand City Ancora Residence Building, No. 03 Luong Yen, Hai Ba Trung Ward, Hanoi City**INTERIM FINANCIAL STATEMENTS**

For the first 6 months of the fiscal year ended 31 December 2025

Notes to the Interim Financial Statements (Cont.)

	<u>Current period</u>	<u>Previous period</u>
Total accounting profit before tax	2,099,394,522	7,989,534,918
Increases/(decreases) of accounting profit to determine income subject to tax:		
- Increases	507,503,953	540,389,547
- Decreases	<u>(143,220)</u>	<u>540,389,547</u>
Income subject to tax	2,606,898,475	8,529,924,465
Income exempted from tax (income from dividends)	-	<u>(4,056,152,600)</u>
Total taxable income	2,606,898,475	4,473,771,865
CIT rate	20%	20%
CIT to be paid	<u>521,379,695</u>	<u>894,754,373</u>

The CIT liability of the Company is determined based on the prevailing regulations on taxes. However, these regulations may change from time to time and regulations applicable to variety of transactions can be interpreted differently. Therefore, the tax amount presented in the Interim Financial Statements could change when being inspected by the Tax Office.

Other taxes

The Company declares and pays these taxes according to prevailing regulations.

11. Other short-term payables

	<u>Closing balance</u>	<u>Opening balance</u>
Payables to related parties	310,000,000	310,000,000
Truong Thanh Vietnam Group JSC. ("TTVN") ⁽ⁱ⁾	310,000,000	310,000,000
Payables to other organizations and individuals	312,742,987	207,885,880
Trade Union's expenditure	34,877,595	31,306,495
Social insurance premiums, health insurance premiums, unemployment insurance premiums	214,550,529	-
Loan interest payable	63,093,863	123,175,704
Other payables	<u>221,000</u>	<u>53,403,681</u>
Total	<u>622,742,987</u>	<u>517,885,880</u>

- ⁽ⁱ⁾ This represents the payable for the 2023 dividends of 3,100,000 TTP shares which have not been transferred the ownership to the Company (Note V.4). This dividend will be recorded as a deduction in the investment value in TTP when TTVN completes the transfer of the share ownership to the Company.

12. Borrowings**12a. Short-term borrowings**

	<u>Closing balance</u>	<u>Opening balance</u>
Short-term loans from banks	4,379,751,247	4,579,534,742
Asia Commercial Joint Stock Bank ("ACB") ⁽ⁱ⁾	4,379,751,247	4,579,534,742
Short-term loans from individuals ⁽ⁱⁱ⁾	3,330,000,000	1,100,000,000
Mr. Hoang Van Dung	600,000,000	600,000,000
Mr. Duong Huu Huan	500,000,000	500,000,000
Ms. Nguyen Thi Quynh Anh	2,230,000,000	-
Current portions of long-term loans	870,000,000	870,000,000
Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam ("BIDV") (Note V.12b)	870,000,000	870,000,000
Total	<u>8,579,751,247</u>	<u>6,549,534,742</u>

TRUONG THANH ENERGY AND REAL ESTATE JOINT STOCK COMPANYAddress: 4th Floor, Sun Grand City Ancora Residence Building, No. 03 Luong Yen, Hai Ba Trung Ward, Hanoi City**INTERIM FINANCIAL STATEMENTS**

For the first 6 months of the fiscal year ended 31 December 2025

Notes to the Interim Financial Statements (Cont.)

- (i) A loan from ACB to supplement working capital for business and production activities, total loan limit is VND 13,000,000,000, with a term of 08 months, interest rates ranging from 7.5% to 10.7% per year. The loan is secured by the Land Use Right Certificates of Mr. Dang Trung Kien, Ms. Dao Thi Thanh Hien and Ms. Bui Thanh Thanh Hien.
- (ii) Unsecured loans from other individuals to serve business and production activities, with a term of 12 months, interest rates ranging from 4% to 10% per year.

The Company has solvency to repay short-term borrowings.

Details of increases/ (decreases) in short-term borrowings during the period are as follows:

	Current portions of short-term and long-term loans from individuals	Short-term loans from banks	Current portions of long-term loans from banks	Total
Opening balance	1,100,000,000	4,579,534,742	870,000,000	6,549,534,742
Amount of loans incurred during the period	2,350,000,000	3,309,685,765	-	5,659,685,765
Amount of loans repaid during the period	-	-	435,000,000	435,000,000
Transfer from long-term loans	(120,000,000)	(3,509,469,260)	(435,000,000)	(4,064,469,260)
Closing balance	3,330,000,000	4,379,751,247	870,000,000	8,579,751,247

12b. Long-term borrowings

Loans from BIDV - Tay Ho Branch under the Credit Agreements dated 12 December 2022 and 9 June 2023 for the acquisition of fixed assets, which are cars for production and business activities. The loan amount and term are VND 3,700,000,000 - 84 months and VND 1,700,000,000 - 60 months, respectively. The interest rates are 9.9% and 8.5% per year, respectively, for the first 12 months from the disbursement date. After that, the applicable interest rate will be the bank's 12-month VND savings interest rate, paid at the end of the term, and applicable to individual clients, plus a margin of 3.5% per year, adjusted every 6 months. The loans are secured by assets financed by the loan.

The Company has solvency to repay long-term borrowings.

Payment schedule of long-term borrowings is as follows:

	Closing balance	Opening balance
Within 1 year	870,000,000	870,000,000
Over 1 year to 5 years	2,482,000,000	2,917,000,000
Total	3,352,000,000	3,787,000,000

Details of increases/ (decreases) of long-term borrowings during the period are as follows:

	Current period	Previous period
Opening balance	2,917,000,000	3,787,000,000
Transfer to short-term loans	(435,000,000)	(406,500,000)
Closing balance	2,482,000,000	3,380,500,000

TRUONG THANH ENERGY AND REAL ESTATE JOINT STOCK COMPANYAddress: 4th Floor, Sun Grand City Ancora Residence Building, No. 03 Luong Yen, Hai Ba Trung Ward, Hanoi City**INTERIM FINANCIAL STATEMENTS**

For the first 6 months of the fiscal year ended 31 December 2025

Notes to the Interim Financial Statements (Cont.)**13. Owner's equity****13a. Statement of changes in owner's equity**

	Owner's contribution capital	Share premiums	Retained earnings	Total
Opening balance of the previous year	728,065,620,000	3,609,595,239	17,972,868,195	749,648,083,434
Share issuance for cash (*)	480,000,000,000	-	-	480,000,000,000
Share issuance expenses	-	(142,050,000)	-	(142,050,000)
Profit of the period	-	-	7,094,780,545	7,094,780,545
Ending balance of the previous period	1,208,065,620,000	3,467,545,239	25,067,648,740	1,236,600,813,979
Beginning balance of the current year	1,208,065,620,000	3,467,545,239	29,625,374,648	1,241,158,539,887
Profit of the period	-	-	1,578,014,827	1,578,014,827
Ending balance of the current period	1,208,065,620,000	3,467,545,239	31,203,389,475	1,242,736,554,714

13b. Shares

	Closing balance	Opening balance
Number of ordinary shares registered to be issued	120,806,562	120,806,562
Number of ordinary shares already issued	120,806,562	120,806,562
Number of outstanding ordinary shares	120,806,562	120,806,562

Face value per outstanding share: VND 10,000.

VI. ADDITIONAL INFORMATION ON THE ITEMS OF THE INTERIM INCOME STATEMENT**1. Revenue from sales of merchandise and rendering of services****1a. Gross revenue**

	Accumulated from the opening of the year to the end of the current period	
	Current year	Previous year
Revenue from sales of merchandise	-	55,980,000,000
Revenue from rendering of services	13,698,611,314	13,180,909,092
Revenue from construction contracts	-	2,403,831,000
Total	13,698,611,314	71,564,740,092

1b. Revenue from sales of merchandise and rendering of services to related parties

Apart from rendering of services to the subsidiaries as presented in V.2b, the Company only has rendering of services to Phu Yen TTP JSC., amounting to VND 12,956,389,092 (previous period: VND 13,090,909,092).

2. Costs of sales

	Accumulated from the opening of the year to the end of the current period	
	Current year	Previous year
Costs of merchandise sold	-	53,315,000,000
Costs of services rendered	10,207,341,854	10,415,976,212
Costs of construction contracts	-	2,251,691,604
Total	10,207,341,854	65,982,667,816

TRUONG THANH ENERGY AND REAL ESTATE JOINT STOCK COMPANYAddress: 4th Floor, Sun Grand City Ancora Residence Building, No. 03 Luong Yen, Hai Ba Trung Ward, Hanoi City**INTERIM FINANCIAL STATEMENTS**

For the first 6 months of the fiscal year ended 31 December 2025

Notes to the Interim Financial Statements (Cont.)**3. Financial income**

	Accumulated from the opening of the year to the end of the current period	
	Current year	Previous year
Loan and bank deposit interests	3,449,035,819	2,085,544,380
Dividends receivable	-	4,056,152,600
Gain on liquidation of investments	2,893,700,000	6,092,000,000
Total	6,342,879,039	12,233,696,980

4. Financial expenses

	Accumulated from the opening of the year to the end of the current period	
	Current year	Previous year
Interest expenses	389,750,217	1,863,531,104
Provisions for impairment of investment	1,712,269,764	73,583,781
Total	2,102,019,981	1,937,114,885

5. General and administration expenses

	Accumulated from the opening of the year to the end of the current period	
	Current year	Previous year
Labor costs	3,919,365,797	5,261,676,967
Materials, supplies	24,166,668	18,066,668
Office supplies	22,699,284	190,851,490
Depreciation/amortization of fixed assets	407,925,267	407,925,268
Taxes, fees and legal fees	4,000,000	4,000,000
Expenses for external services	248,449,393	1,173,236,398
Other expenses	746,405,782	542,898,456
Total	5,373,012,191	7,598,655,247

6. Earnings per share ("EPS")

The information of EPS is presented in the Interim Consolidated Financial Statements.

7. Operating costs by factors

	Accumulated from the opening of the year to the end of the current period	
	Current year	Previous year
Labor costs	3,919,365,797	5,261,676,967
Depreciation/amortization of fixed assets	407,925,267	482,039,626
Expenses for external services	10,455,791,247	11,515,098,252
Other expenses	797,271,734	755,816,614
Total	15,580,354,045	18,014,631,459

VII. OTHER DISCLOSURES**1. Transactions and balances with the related parties**

The related parties of the Company include the key managers, their related individuals and other related parties.

TRUONG THANH ENERGY AND REAL ESTATE JOINT STOCK COMPANYAddress: 4th Floor, Sun Grand City Ancora Residence Building, No. 03 Luong Yen, Hai Ba Trung Ward, Hanoi City**INTERIM FINANCIAL STATEMENTS**

For the first 6 months of the fiscal year ended 31 December 2025

Notes to the Interim Financial Statements (Cont.)**1a. Transactions and balances with the key managers and their related individuals**

The key managers include the Board of Directors ("BOD"), the Board of Supervisors ("BOS"), the Board of Management ("BOM") and the Chief Accountant. The key managers' related individuals are their close family members.

The Company has no transactions or outstanding balances with the key managers and their related individuals.

Compensation of the key managers

	Position	Salary	Allowance	Total compensation
Current period				
Mr. Dang Trung Kien	BOD Chairman	-	18,000,000	18,000,000
Mr. Tran Tuan Phong	Vice Chairman	-	18,000,000	18,000,000
Mr. Hoang Manh Huy	BOD Member cum General Director	-	18,000,000	18,000,000
Mr. Le Dinh Ngoc	BOD Member	-	18,000,000	18,000,000
Mr. Akahane Seiji	BOD Member	-	18,000,000	18,000,000
Mr. Hoang Dinh Loi	BOD Member	-	18,000,000	18,000,000
Ms. Dao Thi Thanh Hien	BOD Member	-	18,000,000	18,000,000
Mr. Mac Quang Huy	BOD Member	-	18,000,000	18,000,000
Mr. Ha Ngoc Minh	BOD Member	-	18,000,000	18,000,000
Mr. Nguyen Anh Tuan	BOD Member	-	18,000,000	18,000,000
Mr. Dao Xuan Duc	Head of BOS	-	18,000,000	18,000,000
Mr. Pham Duy Hoan	BOS Member	-	6,000,000	6,000,000
Ms. Tran Thi Hanh	BOS Member	-	6,000,000	6,000,000
Mr. Nguyen Huy Thang	Deputy General Director	345,600,000	-	345,600,000
Ms. Nguyen Thi Hoa Vy	Chief Accountant	208,200,000	-	208,200,000
Total		553,800,000	210,000,000	763,800,000
Previous period				
Mr. Dang Trung Kien	BOD Chairman	-	18,000,000	18,000,000
Mr. Tran Tuan Phong	Vice Chairman	-	18,000,000	18,000,000
Mr. Hoang Manh Huy	BOD Member cum General Director	232,800,000	18,000,000	250,800,000
Mr. Le Dinh Ngoc	BOD Member	-	18,000,000	18,000,000
Mr. Akahane Seiji	BOD Member	-	18,000,000	18,000,000
Mr. Hoang Dinh Loi	BOD Member	-	18,000,000	18,000,000
Ms. Dao Thi Thanh Hien	BOD Member	-	18,000,000	18,000,000
Mr. Mac Quang Huy	BOD Member	-	18,000,000	18,000,000
Mr. Ha Ngoc Minh	BOD Member	-	18,000,000	18,000,000
Mr. Nguyen Anh Tuan	BOD Member	-	18,000,000	18,000,000
Mr. Dao Xuan Duc	Head of BOS	-	18,000,000	18,000,000
Mr. Pham Duy Hoan	BOS Member	-	6,000,000	6,000,000
Ms. Tran Thi Hanh	BOS Member	-	6,000,000	6,000,000
Mr. Nguyen Huy Thang	Deputy General Director	154,200,000	-	154,200,000
Ms. Nguyen Thi Hoa Vy	Chief Accountant (from 01 April 2024)	104,100,000	-	104,100,000
Mr. Dang Tran Quyet	Deputy General Director	150,900,000	-	150,900,000
Mr. Nguyen Hong Thang	Deputy General Director cum Chief Accountant (to 31 March 2024)	91,800,000	-	91,800,000
Total		733,800,000	210,000,000	943,800,000

TRUONG THANH ENERGY AND REAL ESTATE JOINT STOCK COMPANYAddress: 4th Floor, Sun Grand City Ancora Residence Building, No. 03 Luong Yen, Hai Ba Trung Ward, Hanoi City**INTERIM FINANCIAL STATEMENTS**

For the first 6 months of the fiscal year ended 31 December 2025

Notes to the Interim Financial Statements (Cont.)**1b. Transactions and balances with other related parties**

Other related parties of the Company include:

Name	Relationship
TRUONGTHANH108., JSC	Subsidiary
Truong Thanh Energy JSC.	Subsidiary
Onsen Hoi Van Limited Liability Company	Subsidiary
Truong Thanh GIP Electricity Investment, Construction and Distribution JSC.	Subsidiary
TTP Tra Vinh JSC.	Associate
Truong Thanh Vietnam Group JSC.	Major shareholder
Truong Thanh Green Technology JSC.	Entity with the same key manager
Quang Phu Renewable Energy JSC.	Entity with the same key manager
Truong Thanh Vietnam Industry JSC.	Entity with the same key manager
Truong Thanh Dai Phat JSC.	Entity with the same key manager
Phu Yen TTP JSC.	Entity with the same key manager
Truong Thanh Land Group JSC.	Related party of the key manager

Transactions with other related parties

Apart from transactions as presented in Note V.2b, the Company has no transactions with other related parties.

Outstanding balances with other related parties

Outstanding balances with other related parties are presented in Notes V.3, V.4 and V.11.

Receivables from other related parties are unsecured and will be paid in cash.

2. Segment information

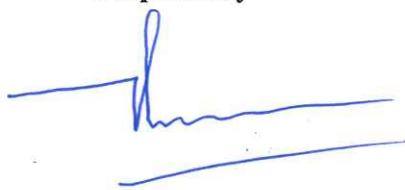
The principal business activity of the Company during the period includes providing services and is entirely conducted within the territory of Vietnam. Therefore, the Company does not present segment reporting by business segments or geographical segments.

3. Subsequent events

There have been no material events arising after the balance sheet date, which need to make adjustments on the figures or to be disclosed in the Interim Financial Statements.

Prepared on 22 August 2025

Prepared by

**Bui Thanh Thanh Hien**

Chief Accountant

**Nguyen Thi Hoa Vy**

General Director

**Hoang Manh Huy**