

**CTCP BẤT ĐỘNG SẢN  
ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG  
CENTRAL POWER REAL  
ESTATE JSC**

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

Số/No.: 70/2025/CV-LEC-TCKT

V/v: Công bố Báo cáo tài chính riêng  
bán niên năm 2025 đã được soát xét

Ref: *Disclosure of Reviewed  
Separate Financial Statements for the  
first half of 2025*

Đà Nẵng, ngày 29 tháng 08 năm 2025

*Danang City, August 29<sup>th</sup> 2025*

**CÔNG BỐ THÔNG TIN  
TRÊN CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ CỦA  
ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC VÀ  
SGDCK TPHCM**

**DISCLOSURE OF INFORMATION  
ON THE STATE SECURITIES  
COMMISSION AND THE HOCHIMINH  
STOCK EXCHANGE'S PORTALS**

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước

- Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

To: - The State Securities Commission;

- The Hanoi Stock Exchange;

- Tên công ty: Công ty cổ phần Bất động sản Điện lực miền Trung

*Name of company: Central Power Real Estate joint stock Company*

- Mã chứng khoán: LEC

*Stock symbol: LEC*

- Địa chỉ trụ sở chính: Lô A5 Phạm Văn Đồng, Phường An Hải Bắc, Quận Sơn Trà, TP Đà Nẵng

*- Address of headoffice: Lot A5 Pham Van Dong, An Hai Bac Ward, Son Tra District, Da Nang City*

- Điện thoại/Telephone: (84-236) 2466.466 Fax: (84-236) 3938.445

- Người thực hiện công bố thông tin: Ông Phạm Ngọc Bình

*Spokesman: Mr. Pham Ngoc Binh*

- Chức vụ: Thành viên HĐQT kiêm người được ủy quyền công bố thông tin

*Position: Member of the Board of Directors and authorized person to disclose information*

- Loại thông tin công bố : ☒ định kỳ ☐ bất thường ☐ 24h ☐ theo yêu cầu

*Information disclosure type : ☒ periodic ☐ irregular ☐ 24h ☐ on demand*

**Nội dung thông tin công bố/ Contents of disclosed information:**

1. Báo cáo tài chính riêng bán niên năm 2025 đã được soát xét (bản tiếng Việt)



*The Reviewed Separate Financial Statements for the first half of 2025 (Vietnamese version)*

2. Báo cáo tài chính riêng bán niên năm 2025 đã được soát xét (bản tiếng Anh)

*The Reviewed Separate Financial Statements for the first half of 2025 (English version)*

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 29/08/2025 tại đường dẫn: <http://lec.com.vn/quan-he-co-dong/bao-cao-tai-chinh-3.html>

*This information was posted on the company's website on August 29<sup>th</sup> 2025 at this link: <http://lec.com.vn/quan-he-co-dong/bao-cao-tai-chinh-3.html>*

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 fully responsible to the law for the accuracy and completeness of the above information.*

**Nơi nhận/Recipients:**

- Như trên/*As above*;
- Lưu: HC-NS, TCKT  
*Archived: PAD, FAD*

**ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC NIÊM YẾT**  
**ORGANIZATION REPRESENTATIVE**  
Người được ủy quyền công bố thông tin  
*Party authorized to disclose information*  
**Thành viên HĐQT/Member of BOD**



**Phạm Ngọc Bình**



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN  
ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025  
(đã được soát xét)

## **MỤC LỤC**

|  | <b>Trang</b> |
|--|--------------|
| <b>Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc</b>                     | 02-03        |
| <b>Báo cáo soát xét thông tin tài chính giữa niên độ</b> | 04-05        |
| <b>Báo cáo tài chính riêng đã được soát xét</b>          |              |
| Bảng cân đối kế toán riêng                               | 06-07        |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng               | 08           |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng                         | 09-10        |
| Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng                  | 11-27        |



## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Bất động sản Điện lực Miền Trung (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025.

### **Công ty**

Công ty cổ phần Bất động sản Điện lực Miền Trung được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 3203001727 ngày 06/12/2007.

### **Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp**

Số 0400592801, đăng ký thay đổi lần thứ 8 ngày 18/04/2022  
Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp.

### **Trụ sở chính**

Lô A5, đường Phạm Văn Đồng, phường An Hải, thành phố Đà Nẵng.

### **Hội đồng quản trị**

Các thành viên của Hội đồng quản trị trong kỳ và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

|                           |            |
|---------------------------|------------|
| Ông Nguyễn Kháng Chiến    | Chủ tịch   |
| Bà Nguyễn Thị Minh Phượng | Thành viên |
| Ông Phạm Ngọc Bình        | Thành viên |
| Ông Phạm Đức Hạnh         | Thành viên |
| Ông Nguyễn Xuân Trường    | Thành viên |

### **Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc trong kỳ và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

|                    |                |
|--------------------|----------------|
| Ông Lê Hoài Nam    | Tổng Giám đốc  |
| Ông Trần Minh Tuấn | Kế toán trưởng |

### **Ban Kiểm soát**

Ban Kiểm soát trong kỳ và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

|                     |            |
|---------------------|------------|
| Bà Nguyễn Thị Hương | Trưởng ban |
| Bà Nguyễn Thị Huệ   | Thành viên |
| Ông Võ Văn Thom     | Thành viên |

### **Đại diện theo pháp luật**

|                 |               |
|-----------------|---------------|
| Ông Lê Hoài Nam | Tổng Giám đốc |
|-----------------|---------------|

### **Kiểm toán viên**

Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam (AVA).

## CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG

Lô A5, đường Phạm Văn Đồng, phường An Hải, thành phố Đà Nẵng

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc đối với Báo cáo tài chính riêng

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính riêng phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính riêng, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hay không;
- Lập các Báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ chính xác, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 30/06/2025, kết quả hoạt động kinh doanh cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

Đà Nẵng, ngày 26 tháng 8 năm 2025

TM. Ban Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc



Lê Hoài Nam



Số: 580/BCKT-TC/AVA

## **BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

**Kính gửi: Quý cổ đông, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc  
Công ty cổ phần Bất động sản Điện lực Miền Trung**

Chúng tôi đã soát xét Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty cổ phần Bất động sản Điện lực Miền Trung, được lập ngày 26/08/2025, từ trang 06 đến trang 27, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 30/06/2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Bất động sản Điện lực Miền Trung chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ theo chuẩn mực kế toán, 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 riêng 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 việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng 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 Bất động sản Điện lực Miền Trung tại ngày 30/06/2025, và kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của đơn vị cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, 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.

### Vấn đề cần nhấn mạnh

Như trình bày tại Thuyết minh số VII.5 của Báo cáo tài chính, tại ngày 30/06/2025, nợ phải trả ngắn hạn lớn hơn tài sản ngắn hạn của Công ty là 6.955.550.531 đồng (tại ngày 01/01/2025 là 6.661.294.703 đồng) cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Ban Tổng Giám đốc cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh và lập các Báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục.

### Vấn đề khác

Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2024 và Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 đã được kiểm toán bởi kiểm toán viên và Công ty Kiểm toán khác. Kiểm toán viên đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần có đoạn Vấn đề cần nhấn mạnh liên quan đến sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty đối với các Báo cáo tài chính này vào ngày 28/08/2024 và ngày 28/03/2025.

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN  
VÀ THẨM ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM**



Ngô Quang Tiến  
Phó Tổng Giám đốc  
Giấy CNĐKHN Kiểm toán số  
0448-2023-126-1  
Hà Nội, ngày 29 tháng 8 năm 2025



Mẫu số B 01 - DN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU                                     | Mã số      | Thuyết minh | 30/06/2025             | 01/01/2025             |
|--|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                   | <b>100</b> |             | <b>6.391.480.143</b>   | <b>5.345.025.754</b>   |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b> | <b>110</b> | <b>V.1</b>  | <b>250.620.813</b>     | <b>384.729.657</b>     |
| 1. Tiền                                      | 111        |             | 250.620.813            | 384.729.657            |
| <b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>       | <b>130</b> |             | <b>3.012.784.927</b>   | <b>3.124.917.744</b>   |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng          | 131        | V.3         | 277.030.276            | 1.174.816.628          |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn          | 132        | V.4         | 1.869.323.723          | 1.849.670.188          |
| 3. Phải thu ngắn hạn khác                    | 136        | V.5         | 7.097.430.928          | 6.416.430.928          |
| 4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)    | 137        | V.6         | (6.231.000.000)        | (6.316.000.000)        |
| <b>III. Hàng tồn kho</b>                     | <b>140</b> | <b>V.7</b>  | <b>1.712.681.075</b>   | <b>493.671.008</b>     |
| 1. Hàng tồn kho                              | 141        |             | 1.712.681.075          | 493.671.008            |
| <b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>             | <b>150</b> |             | <b>1.415.393.328</b>   | <b>1.341.707.345</b>   |
| 1. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước  | 153        | V.12        | 1.415.393.328          | 1.341.707.345          |
| <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                    | <b>200</b> |             | <b>306.309.881.020</b> | <b>306.348.902.836</b> |
| <b>I. Tài sản cố định</b>                    | <b>220</b> |             | <b>85.359.420</b>      | <b>124.381.236</b>     |
| 1. Tài sản cố định hữu hình                  | 221        | V.8         | 85.359.420             | 124.381.236            |
| - Nguyên giá                                 | 222        |             | 3.993.641.641          | 3.993.641.641          |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*)                 | 223        |             | (3.908.282.221)        | (3.869.260.405)        |
| <b>II. Tài sản dở dang dài hạn</b>           | <b>240</b> | <b>V.9</b>  | <b>58.838.521.600</b>  | <b>58.838.521.600</b>  |
| 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang           | 242        |             | 58.838.521.600         | 58.838.521.600         |
| <b>III. Đầu tư tài chính dài hạn</b>         | <b>250</b> | <b>V.2</b>  | <b>247.386.000.000</b> | <b>247.386.000.000</b> |
| 1. Đầu tư vào công ty con                    | 251        |             | 247.386.000.000        | 247.386.000.000        |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN(270=100+200)</b>        | <b>270</b> |             | <b>312.701.361.163</b> | <b>311.693.928.590</b> |

Mẫu số B 01 - DN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025

(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU                                       | Mã số      | Thuyết minh | 30/06/2025             | 01/01/2025             |
|--|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| <b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>                          | <b>300</b> |             | <b>13.387.030.674</b>  | <b>12.006.320.457</b>  |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                          | <b>310</b> |             | <b>13.387.030.674</b>  | <b>12.006.320.457</b>  |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn                 | 311        | V.10        | 1.906.126.861          | 2.110.693.265          |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn           | 312        | V.11        | 7.980.673.469          | 1.680.423.869          |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước         | 313        | V.12        | 226.798.951            | 250.433.912            |
| 4. Phải trả người lao động                     | 314        |             | 308.915.055            | 346.050.055            |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                   | 315        | V.13        | 757.160.000            | 686.720.000            |
| 6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn           | 318        |             | 18.818.182             | -                      |
| 7. Phải trả ngắn hạn khác                      | 319        | V.14        | 2.162.502.738          | 2.159.963.938          |
| 8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn           | 320        | V.15        | 16.000.000             | 4.762.000.000          |
| 9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi                   | 322        |             | 10.035.418             | 10.035.418             |
| <b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                       | <b>400</b> |             | <b>299.314.330.489</b> | <b>299.687.608.133</b> |
| <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                       | <b>410</b> | V.16        | <b>299.314.330.489</b> | <b>299.687.608.133</b> |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu                      | 411        |             | 261.000.000.000        | 261.000.000.000        |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết       | 411a       |             | 261.000.000.000        | 261.000.000.000        |
| 2. Quỹ đầu tư phát triển                       | 418        |             | 1.184.000.000          | 1.184.000.000          |
| 3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối           | 421        |             | 37.130.330.489         | 37.503.608.133         |
| - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước | 421a       |             | 37.503.608.133         | 38.604.197.223         |
| - LNST chưa phân phối kỳ này                   | 421b       |             | (373.277.644)          | (1.100.589.090)        |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN(440=300+400)</b>        | <b>440</b> |             | <b>312.701.361.163</b> | <b>311.693.928.590</b> |

Người lập biểu



Trần Minh Tuấn

Kế toán trưởng



Trần Minh Tuấn

Đà Nẵng, ngày 26 tháng 8 năm 2025

Tổng Giám đốc



Lê Hoài Nam

Mẫu số B 02 - DN

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG**

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU  | Mã số     | Thuyết minh | Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 | Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 |
|---|-----------|-------------|------------------------------|------------------------------|
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ                                 | 01        | VI.1        | 840.577.162                  | 858.960.315                  |
| <b>2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)</b>      | <b>10</b> |             | <b>840.577.162</b>           | <b>858.960.315</b>           |
| 3. Giá vốn hàng bán   | 11        | VI.2        | 502.236.225                  | 544.660.942                  |
| <b>4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)</b>        | <b>20</b> |             | <b>338.340.937</b>           | <b>314.299.373</b>           |
| 5. Doanh thu hoạt động tài chính  | 21        | VI.3        | 73.817                       | 30.603                       |
| 6. Chi phí tài chính  | 22        | VI.4        | 70.440.000                   | 120.800.000                  |
| <i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>  | 23        |             | 70.440.000                   | 120.800.000                  |
| 7. Chi phí quản lý doanh nghiệp   | 26        | VI.5        | 640.470.691                  | 754.546.317                  |
| <b>8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)}</b> | <b>30</b> |             | <b>(372.495.937)</b>         | <b>(561.016.341)</b>         |
| 9. Thu nhập khác  | 31        | VI.6        | 6.032.043                    | -                            |
| 10. Chi phí khác  | 32        | VI.7        | 6.813.750                    | 3.215.292                    |
| <b>11. Lợi nhuận khác (40=31-32)</b>                                      | <b>40</b> |             | <b>(781.707)</b>             | <b>(3.215.292)</b>           |
| <b>12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)</b>                   | <b>50</b> |             | <b>(373.277.644)</b>         | <b>(564.231.633)</b>         |
| 13. Chi phí thuế TNDN hiện hành   | 51        |             | -                            | -                            |
| <b>14. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)</b>         | <b>60</b> |             | <b>(373.277.644)</b>         | <b>(564.231.633)</b>         |

Người lập biểu



Trần Minh Tuấn

Kế toán trưởng



Trần Minh Tuấn

Đà Nẵng, ngày 26 tháng 8 năm 2025

Tổng Giám đốc



Lê Hoài Nam



Mẫu số B 03 - DN

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

(Theo phương pháp gián tiếp)

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU   | Mã số | Thuyết minh | Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 | Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 |
|--|-------|-------------|------------------------------|------------------------------|
| <b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>  |       |             |                              |                              |
| 1. Lợi nhuận trước thuế  | 01    |             | (373.277.644)                | (564.231.633)                |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản  |       |             |                              |                              |
| - Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT   | 02    |             | 39.021.816                   | 39.021.816                   |
| - Các khoản dự phòng   | 03    |             | (85.000.000)                 | -                            |
| - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư  | 05    |             | (73.817)                     | (30.603)                     |
| - Chi phí lãi vay  | 06    |             | 70.440.000                   | 120.800.000                  |
| 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động                                 | 08    |             | (348.889.645)                | (404.440.420)                |
| - Tăng, giảm các khoản phải thu  | 09    |             | 123.446.834                  | 57.146.121                   |
| - Tăng, giảm hàng tồn kho  | 10    |             | (1.219.010.067)              | (559.677.620)                |
| - Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) | 11    |             | 6.128.687.617                | 300.226.010                  |
| - Tăng, giảm chi phí trả trước   | 12    |             | -                            | (10.000.000)                 |
| - Tiền lãi vay đã trả  | 14    |             | (70.440.000)                 | -                            |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh  | 20    |             | 4.613.794.739                | (616.745.909)                |
| <b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>   |       |             |                              |                              |
| 1. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và LN được chia  | 27    |             | 73.817                       | 30.603                       |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư  | 30    |             | 73.817                       | 30.603                       |

Mẫu số B 03 - DN

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025

(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU   | Mã số | Thuyết minh | Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 | Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 |
|--|-------|-------------|------------------------------|------------------------------|
| <b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b> |       |             |                              |                              |
| 1. Tiền thu từ đi vay                              | 33    |             | 554.000.000                  | 554.000.000                  |
| 2. Tiền trả nợ gốc vay                             | 34    |             | (5.300.000.000)              | -                            |
| 3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu         | 36    |             | (1.977.400)                  | (318.440)                    |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính       | 40    |             | (4.747.977.400)              | 553.681.560                  |
| Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)       | 50    |             | (134.108.844)                | (63.033.746)                 |
| Tiền và tương đương tiền đầu kỳ                    | 60    |             | 384.729.657                  | 560.773.846                  |
| Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)     | 70    |             | 250.620.813                  | 497.740.100                  |

Người lập biểu



Trần Minh Tuấn

Kê toán trưởng



Trần Minh Tuấn

Đà Nẵng, ngày 26 tháng 8 năm 2025



Tổng Giám đốc

Lê Hoài Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**  
Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025

**I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp**

**1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty cổ phần Bất động sản Điện lực Miền Trung được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 3203001727 ngày 06/12/2007.

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0400592801, đăng ký thay đổi lần thứ 8 ngày 18/04/2022, do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp.

Trụ sở chính của Công ty: Lô A5, đường Phạm Văn Đồng, phường An Hải, thành phố Đà Nẵng.

Vốn điều lệ của Công ty: 261.000.000.000 đồng (Hai trăm sáu mươi một tỷ đồng).  
Tổng số cổ phần: 26.100.000 cổ phần.

**2. Lĩnh vực kinh doanh**

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là Sản xuất và Kinh doanh thương mại, Kinh doanh bất động sản.

**3. Ngành nghề kinh doanh**

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, ngành nghề kinh doanh của Công ty là:

Kinh doanh bất động sản; Đầu tư tạo lập nhà, mua nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua;

Thuê nhà, công trình xây dựng để cho thuê lại;

Đầu tư cải tạo đất và đầu tư các công trình hạ tầng trên đất thuê để cho thuê đất có hạ tầng;

Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đầu tư công trình hạ tầng để chuyển nhượng, cho thuê, thuê quyền sử dụng đất đã có hạ tầng để cho thuê lại;

Đầu tư và kinh doanh trung tâm thương mại, siêu thị;

Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động;

Kinh doanh khu vui chơi, giải trí;

Dịch vụ bất động sản; Môi giới, định giá, dịch vụ sàn giao dịch, tư vấn, đấu giá, quảng cáo, quản lý bất động sản;

Tư vấn lập dự án đầu tư, khảo sát, thiết kế kết cấu công trình dân dụng và công nghiệp trên quy mô vừa và nhỏ;

Tư vấn lập dự án đầu tư, khảo sát, thiết kế kết cấu công trình năng lượng quản lý dự án, giám sát thi công và xây lắp công trình dân dụng, công nghiệp;

Đầu tư, xây dựng và tư vấn công trình điện;

Kinh doanh lữ hành nội địa và Quốc tế;

Sân bóng đá mini;

Kinh doanh cơ sở lưu trú du lịch.

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

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường: 12 tháng.



**5. Cấu trúc doanh nghiệp**

**Danh sách các công ty con**

| <b>Tên công ty con</b>                              | <b>Tỷ lệ phần sở hữu</b> | <b>Tỷ lệ quyền biểu quyết</b> | <b>Địa chỉ - Hoạt động kinh doanh chính</b>  |
|---|--------------------------|-------------------------------|--|
| Công ty cổ phần Vui chơi Thể Hệ Mới                 | 99,00%                   | 99,00%                        | Hà Nội - Kinh doanh thương mại, dịch vụ; giáo dục; hoạt động vui chơi giải trí.                                |
| Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Phúc Tiến | 85,00%                   | 85,00%                        | Hòa Bình - Xây dựng nhà các loại; lắp đặt máy móc thiết bị công nghiệp; xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng. |
| Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng P&P              | 54,00%                   | 54,00%                        | Hà Nội - Kinh doanh bất động sản; xây dựng công trình; bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt trong xây dựng.     |

**Tổng số cán bộ nhân viên**

Tại ngày 30/06/2025, Công ty có 08 cán bộ nhân viên (tại ngày 01/01/2025, có 08 cán bộ nhân viên).

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

Báo cáo tài chính của Công ty được lập đảm bảo tính so sánh.

**II. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

**1. Kỳ kế toán năm**

Kỳ kế toán thường niên của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

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

Đơn vị tiền tệ trong kế toán là Đồng Việt Nam (ký hiệu quốc gia là “đ”; ký hiệu quốc tế là “VND”).

**III. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

**1. Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính Hướng dẫn Chế độ kế toán Doanh nghiệp và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

**2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán**

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính riêng được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

#### **IV. Các chính sách kế toán áp dụng**

##### **1. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian đáo hạn không quá 03 tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

##### **2. Các khoản đầu tư tài chính**

###### **Đầu tư vào công ty con; công ty liên doanh, liên kết**

Các khoản đầu tư vào các công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc. Các khoản phân phối lợi nhuận mà công ty mẹ nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các công ty con sau ngày công ty mẹ nắm quyền kiểm soát được ghi vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ của công ty mẹ. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Dự phòng giảm giá đầu tư được lập vào thời điểm cuối năm. Mức trích lập dự phòng được xác định dựa vào báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của tổ chức kinh tế.

##### **3. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu**

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Việc xác định các khoản cần lập dự phòng phải thu khó đòi được căn cứ vào các khoản mục được phân loại là phải thu ngắn hạn, dài hạn của Bảng cân đối kế toán. Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho từng khoản phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

##### **4. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho**

###### **Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho**

Hàng tồn kho của Công ty là những tài sản được mua vào để sản xuất hoặc để bán trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường.

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

###### **Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho**

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang: chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu.

###### **Phương pháp hạch toán hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

###### **Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho**

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối kỳ là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

##### **5. Nguyên tắc ghi nhận và các phương pháp khấu hao TSCĐ, TSCĐ thuê tài chính, bất động sản đầu tư**

###### **Tài sản cố định**

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:



|                          |        |
|--------------------------|--------|
| - Nhà cửa, vật kiến trúc | 06 năm |
| - Phương tiện vận tải    | 06 năm |
| - Thiết bị văn phòng     | 05 năm |
| - Tài sản cố định khác   | 05 năm |

Chênh lệch giữa thu thuần do thanh lý nhượng bán với giá trị còn lại của TSCĐ được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

#### **6. Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước**

Các chi phí trả trước chỉ liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh của một năm tài chính hoặc một chu kỳ kinh doanh được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn và được tính vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính.

Các chi phí đã phát sinh trong năm tài chính nhưng liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều niên độ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các niên độ kế toán sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ hạch toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

#### **7. Nguyên tắc kế toán nợ phải trả**

Các khoản phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Khi lập Báo cáo tài chính, kế toán căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả để phân loại là ngắn hạn hoặc dài hạn.

Khi có các bằng chứng cho thấy một khoản tồn thất có khả năng chắc chắn xảy ra, kế toán ghi nhận ngay một khoản phải trả theo nguyên tắc thận trọng.

#### **8. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ phải trả thuê tài chính**

Các khoản vay, nợ thuê tài chính có thời gian trả nợ hơn 12 tháng kể từ thời điểm lập Báo cáo tài chính, kế toán trình bày là vay và nợ thuê tài chính dài hạn. Các khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng tiếp theo kể từ thời điểm lập Báo cáo tài chính, kế toán trình bày là vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn để có kế hoạch chi trả.

Khi lập Báo cáo tài chính, số dư các khoản vay, nợ thuê tài chính bằng ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

Các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc thanh toán và đánh giá lại cuối kỳ khoản vay, nợ thuê tài chính bằng ngoại tệ được hạch toán vào doanh thu hoặc chi phí hoạt động tài chính.

#### **9. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay**

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hóa) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hóa), bao gồm các khoản lãi tiền vay, phân bổ các khoản chiết khấu hoặc phụ trội khi phát hành trái phiếu, các khoản chi phí phụ phát sinh liên quan tới quá trình làm thủ tục vay.

#### **10. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả**

Các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

Việc hạch toán các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong kỳ.



Các khoản chi phí phải trả phải sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế sẽ được hoàn nhập.

#### **11. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**

**Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu, thặng dư vốn cổ phần, quyền chọn trái phiếu chuyển đổi, vốn khác của chủ sở hữu**

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn/hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm Thặng dư vốn cổ phần.

#### **Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối**

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của Công ty sau khi trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Hội đồng quản trị phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

#### **12. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu**

##### **Doanh thu bán hàng**

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

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

##### **Doanh thu cung cấp dịch vụ**

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

##### **Doanh thu bán bất động sản**

Doanh thu bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

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

Trường hợp bán hàng hóa bất động sản theo hình thức khách hàng tự hoàn thiện hoặc Công ty hoàn thiện theo yêu cầu của khách hàng thì được ghi doanh thu khi hoàn thành bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

Đối với bất động sản phân lô bán nền đã chuyển giao nền đất cho khách hàng, Công ty được ghi nhận doanh thu với phần nền đất đã bán khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua;



- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
  - Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất.
- Công ty đã thu hoặc chắc chắn thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

#### **Doanh thu hoạt động tài chính**

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

Cổ phiếu thưởng hay cổ tức trả bằng cổ phiếu: Không ghi nhận khoản thu nhập khi quyền được nhận cổ phiếu thưởng hay cổ tức bằng cổ phiếu được xác lập, số lượng cổ phiếu thưởng hay cổ tức bằng cổ phiếu nhận được thuyết minh trên báo cáo tài chính có liên quan.

#### **Thu nhập khác**

Phản ánh các khoản thu nhập khác ngoài hoạt động sản xuất, kinh doanh của doanh nghiệp. gồm:

- Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý TSCĐ;
- Thu tiền phạt do khách hàng vi phạm hợp đồng;
- Thu tiền bồi thường của bên thứ ba để bù đắp cho tài sản bị tổn thất (ví dụ thu tiền bảo hiểm được bồi thường, tiền đền bù di dời cơ sở kinh doanh và các khoản có tính chất tương tự);
- Thu các khoản nợ khó đòi đã xử lý xóa sổ;
- Thu các khoản nợ phải trả không xác định được chủ;
- Các khoản thu nhập khác ngoài các khoản nêu trên.

### **13. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán**

Phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp bán trong kỳ.

Khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính vào giá vốn hàng bán trên cơ sở số lượng hàng tồn kho và phần chênh lệch giữa giá trị thuần có thể thực hiện được nhỏ hơn giá gốc hàng tồn kho.

Khi bán sản phẩm, hàng hóa kèm thiết bị, phụ tùng thay thế thì giá trị thiết bị, phụ tùng thay thế được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

Đối với phần giá trị hàng tồn kho hao hụt, mất mát, kế toán tính ngay vào giá vốn hàng bán (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có).

Đối với chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho, kế toán tính ngay vào giá vốn hàng bán (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

Các khoản thuế nhập khẩu, thuế tiêu thụ đặc biệt, thuế bảo vệ môi trường đã tính vào giá trị hàng mua, nếu khi xuất bán hàng hóa mà các khoản thuế đó được hoàn lại thì được ghi giảm giá vốn hàng bán.

Các khoản chi phí giá vốn hàng bán không được coi là chi phí tính thuế TNDN theo quy định của Luật thuế nhưng có đầy đủ hóa đơn chứng từ và đã hạch toán đúng theo Chế độ kế toán Công ty không ghi giảm chi phí kế toán mà chỉ điều chỉnh trong quyết toán thuế TNDN để làm tăng số thuế TNDN phải nộp.

### **14. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính**

Phản ánh những khoản chi phí hoạt động tài chính bao gồm các khoản chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí cho vay và đi vay vốn, chi phí góp vốn liên doanh, liên kết, lỗ chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán; Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

Các khoản chi phí tài chính không được coi là chi phí tính thuế TNDN theo quy định của Luật thuế nhưng có đầy đủ hóa đơn chứng từ và đã hạch toán đúng theo Chế độ kế toán Công ty không ghi giảm chi phí kế toán mà chỉ điều chỉnh trong quyết toán thuế TNDN để làm tăng số thuế TNDN phải nộp.



**15. Nguyên tắc kế toán chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp**

Các khoản chi phí ghi nhận là chi phí bán hàng bao gồm: Các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm, hoa hồng bán hàng, chi phí bảo hành sản phẩm, hàng hoá (trừ hoạt động xây lắp), chi phí bảo quản, đóng gói, vận chuyển,...

Các khoản chi phí ghi nhận là chi phí quản lý doanh nghiệp bao gồm: Các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, thuê môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng...)

Các khoản chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp không được coi là chi phí tính thuế TNDN theo quy định của Luật thuế nhưng có đầy đủ hóa đơn chứng từ và đã hạch toán đúng theo Chế độ kế toán Công ty không ghi giảm chi phí kế toán mà chỉ điều chỉnh trong quyết toán thuế TNDN để làm tăng số thuế TNDN phải nộp.

**16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành, chi phí thuế TNDN hoãn lại**

**Chi phí Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành.

Tài sản thuế và các khoản thuế phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến phải nộp cho (hoặc được thu hồi từ) cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

**Chi phí Thuế thu nhập hoãn lại**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại là số thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh từ việc:

- Ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm;
- Hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước.

**17. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác**

**Các bên liên quan**

Các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết là các bên liên quan. Các bên liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt bao gồm giám đốc, viên chức của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, cần chú ý tới bản chất của mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.



**V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Bảng cân đối kế toán**

Đơn vị tính: VND

**1. Tiền**

|                                 | 30/06/2025         | 01/01/2025         |
|---------------------------------|--------------------|--------------------|
| Tiền mặt tại quỹ                | 227.244.527        | 358.787.115        |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 23.376.286         | 25.942.542         |
|                                 | <b>250.620.813</b> | <b>384.729.657</b> |

**2. Các khoản đầu tư tài chính**

|  | 30/06/2025             |          | 01/01/2025             |          |
|--|------------------------|----------|------------------------|----------|
|  | Giá gốc                | Dự phòng | Giá gốc                | Dự phòng |
| <b>Đầu tư vào công ty con</b>                            |                        |          |                        |          |
| Công ty cổ phần Vui chơi Thể Hệ Mới (i)                  | 127.710.000.000        | -        | 127.710.000.000        | -        |
| Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Phúc Tiến (ii) | 25.500.000.000         | -        | 25.500.000.000         | -        |
| Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng P&P (iii)             | 94.176.000.000         | -        | 94.176.000.000         | -        |
|  | <b>247.386.000.000</b> | <b>-</b> | <b>247.386.000.000</b> | <b>-</b> |

(i) Khoản đầu tư có tỷ lệ lợi ích và tỷ lệ quyền biểu quyết là 99% tương ứng 8.910.000 cổ phiếu.

(ii) Khoản đầu tư có tỷ lệ lợi ích và tỷ lệ quyền biểu quyết là 85%.

(iii) Khoản đầu tư có tỷ lệ lợi ích và tỷ lệ quyền biểu quyết là 54% tương ứng 6.480.000 cổ phiếu.

(\*) Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính tại ngày kết thúc kỳ kế toán, do chưa có hướng dẫn cụ thể, giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác giá trị ghi sổ.

**3. Phải thu của khách hàng**

|                                     | 30/06/2025         | 01/01/2025           |
|-------------------------------------|--------------------|----------------------|
| <b>Ngắn hạn</b>                     |                    |                      |
| Lê Thế Hùng                         | 80.000.000         | 70.000.000           |
| Công ty Cổ phần Mai Linh Miền Trung | 23.000.000         | 23.000.000           |
| Phải thu về phí quản lý căn hộ      | 121.054.019        | 114.229.498          |
| Công ty TNHH Thương mại Mẫu Hùng    | 48.379.357         | 967.587.130          |
| Khách hàng khác                     | 4.596.900          | -                    |
|                                     | <b>277.030.276</b> | <b>1.174.816.628</b> |

**4. Trả trước cho người bán**

|   | 30/06/2025           | 01/01/2025           |
|---|----------------------|----------------------|
| <b>Ngắn hạn</b>   |                      |                      |
| Công ty TNHH Sản xuất - Thương mại - Dịch vụ Hoa và Hòn thề nữa | 1.848.075.552        | 1.848.075.552        |
| Người bán khác  | 21.248.171           | 1.594.636            |
|   | <b>1.869.323.723</b> | <b>1.849.670.188</b> |

**5. Phải thu khác**

|  | 30/06/2025           |                      | 01/01/2025           |                      |
|--|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
|  | Giá trị              | Dự phòng             | Giá trị              | Dự phòng             |
| <b>Ngắn hạn</b>                        |                      |                      |                      |                      |
| <b>Các bên khác</b>                    |                      |                      |                      |                      |
| Ông Phạm Thái Lĩnh                     | 6.208.000.000        | 6.208.000.000        | 6.293.000.000        | 6.293.000.000        |
| Phải thu khác                          | 121.487.178          | -                    | 121.487.178          | -                    |
| <b>Bên liên quan</b>                   |                      |                      |                      |                      |
| Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng P&P | 1.943.750            | -                    | 1.943.750            | -                    |
| Trần Minh Tuấn                         | 766.000.000          | -                    | -                    | -                    |
|  | <b>7.097.430.928</b> | <b>6.208.000.000</b> | <b>6.416.430.928</b> | <b>6.293.000.000</b> |

**6. Nợ xấu**

|                                     | 30/06/2025           |                        | 01/01/2025           |                        |
|-------------------------------------|----------------------|------------------------|----------------------|------------------------|
|                                     | Giá gốc              | Giá trị có thể thu hồi | Giá gốc              | Giá trị có thể thu hồi |
| Công ty Cổ phần Mai Linh Miền Trung | 23.000.000           | -                      | 23.000.000           | -                      |
| Ông Phạm Thái Lĩnh                  | 6.208.000.000        | -                      | 6.293.000.000        | -                      |
|                                     | <b>6.231.000.000</b> | <b>-</b>               | <b>6.316.000.000</b> | <b>-</b>               |

**7. Hàng tồn kho**

|                      | 30/06/2025           |          | 01/01/2025         |          |
|----------------------|----------------------|----------|--------------------|----------|
|                      | Giá gốc              | Dự phòng | Giá gốc            | Dự phòng |
| Chi phí SXKD dở dang | 1.712.681.075        | -        | 493.671.008        | -        |
|                      | <b>1.712.681.075</b> | <b>-</b> | <b>493.671.008</b> | <b>-</b> |

**8. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

Phụ lục số 01

**9. Tài sản dở dang dài hạn**

|   | 30/06/2025            | 01/01/2025            |
|---|-----------------------|-----------------------|
| <b>Xây dựng cơ bản dở dang</b>              |                       |                       |
| Dự án Khu Phức Hợp EVN-LAND Central Đà Nẵng | 58.838.521.600        | 58.838.521.600        |
|   | <b>58.838.521.600</b> | <b>58.838.521.600</b> |



Chi phí xây dựng cơ bản dở dang là giá trị quyền sử dụng đất tại Lô đất A5 đường Phạm Văn Đồng, phường An Hải, thành phố Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT878091 do Ủy ban Nhân dân thành phố Đà Nẵng cấp ngày 04/04/2014 phân bổ cho diện tích thực hiện của Dự án Khu phức hợp EVN-LAND Central Đà Nẵng giai đoạn 2 và 3. Quyền sử dụng đất của Dự án này đang được dùng để bảo đảm cho các khoản vay của Công ty con của Công ty.

Dự án Khu phức hợp EVN-LAND Central Đà Nẵng được thực hiện theo Giấy chứng nhận đầu tư số 3212100034 do UBND thành phố Đà Nẵng cấp lần đầu ngày 01/10/2009, mục tiêu của dự án là xây dựng một khu phức hợp bao gồm căn hộ cao cấp để bán, khách sạn cao cấp và trung tâm thương mại. Thời gian thực hiện Dự án là 50 năm từ ngày cấp Giấy chứng nhận đầu tư. Tiến độ thực hiện chia làm 3 giai đoạn, từ quý 2/2010 đến quý 4/2018. Hiện tại giai đoạn 1 đã hoàn thành, giai đoạn 2 và 3 chưa thực hiện.

**10. Phải trả người bán**

|   | Giá trị và số có khả năng trả nợ |                      |
|---|----------------------------------|----------------------|
|   | 30/06/2025                       | 01/01/2025           |
| <b>Ngắn hạn</b>                                   |                                  |                      |
| Công ty TNHH MTV XL & TM DV Dũng Tín              | 641.380.112                      | 641.380.112          |
| Công ty TNHH America Indochina Management Vietnam | 1.024.833.351                    | 1.311.449.827        |
| Khách hàng khác                                   | 239.913.398                      | 157.863.326          |
|   | <b>1.906.126.861</b>             | <b>2.110.693.265</b> |

**11. Người mua trả tiền trước**

|                                      | 30/06/2025           | 01/01/2025           |
|--------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Ngắn hạn</b>                      |                      |                      |
| <b>Các bên khác</b>                  |                      |                      |
| Khách hàng khác                      | 6.743.179            | 6.493.579            |
| <b>Bên liên quan</b>                 |                      |                      |
| Công ty cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng | 7.973.930.290        | 1.673.930.290        |
|                                      | <b>7.980.673.469</b> | <b>1.680.423.869</b> |

**12. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước**

**12.1. Phải nộp**

|                               | 30/06/2025         | Số phải nộp       | Số đã thực nộp    | 01/01/2025         |
|-------------------------------|--------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| Thuế GTGT phải nộp            | -                  | -                 | 25.845.361        | 25.845.361         |
| Thuế thu nhập cá nhân         | 12.073.902         | 10.671.900        | 8.461.500         | 9.863.502          |
| Thuế nhà đất, tiền thuê đất   | 214.725.049        | -                 | -                 | 214.725.049        |
| Phí, lệ phí và các khoản khác | -                  | 3.000.000         | 3.000.000         | -                  |
|                               | <b>226.798.951</b> | <b>13.671.900</b> | <b>37.306.861</b> | <b>250.433.912</b> |

**12.2. Phải thu**

|                            | 30/06/2025           | Số phải thu, đã nộp | Số đã thu, phải nộp | 01/01/2025           |
|----------------------------|----------------------|---------------------|---------------------|----------------------|
| Thuế GTGT phải nộp         | 73.685.983           | 73.685.983          | -                   | -                    |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 1.341.707.345        | -                   | -                   | 1.341.707.345        |
|                            | <b>1.415.393.328</b> | <b>73.685.983</b>   | <b>-</b>            | <b>1.341.707.345</b> |



Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

**13. Chi phí phải trả**

|                          | 30/06/2025         | 01/01/2025         |
|--------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Ngắn hạn</b>          |                    |                    |
| Chi phí lãi vay phải trả | 757.160.000        | 686.720.000        |
|                          | <b>757.160.000</b> | <b>686.720.000</b> |

**14. Phải trả khác**

|                               | 30/06/2025           | 01/01/2025           |
|-------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Ngắn hạn</b>               |                      |                      |
| Kinh phí công đoàn            | 19.225.440           | 15.085.440           |
| Cổ tức phải trả               | 1.563.556.231        | 1.565.157.431        |
| Thù lao phải trả HĐQT         | 492.000.000          | 492.000.000          |
| Phải trả phải nộp khác        | 63.721.067           | 63.721.067           |
| Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn | 24.000.000           | 24.000.000           |
|                               | <b>2.162.502.738</b> | <b>2.159.963.938</b> |

**15. Vay và nợ thuê tài chính**

**Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn**

|   | Giá trị và số có khả năng trả nợ |                    |                      |
|---|----------------------------------|--------------------|----------------------|
|   | 30/06/2025                       | Tăng               | Giảm                 |
|   |                                  |                    | 01/01/2025           |
| Hoàng Thị Thu Trang (i)                     | -                                | -                  | 3.600.000.000        |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng P&P (ii) | 16.000.000                       | 554.000.000        | 1.700.000.000        |
|   | <b>16.000.000</b>                | <b>554.000.000</b> | <b>5.300.000.000</b> |
|   |                                  |                    | <b>4.762.000.000</b> |

- (i) Hợp đồng vay vốn với bà Hoàng Thị Thu Trang ngày 29/12/2021, phụ lục gia hạn ngày 29/12/2024 số tiền 3.600.000.000 đồng thời hạn vay 12 tháng với lãi suất 6%/ năm.
- (ii) Thỏa thuận hỗ trợ vốn lưu động số 2912/2023/HTV/P&P-PT và phụ lục gia hạn ngày 29/12/2024, thời hạn vay 11 tháng với lãi suất 5%/ năm.

**16. Vốn chủ sở hữu**

**16.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

|                   | Vốn góp<br>của chủ sở hữu | Quỹ đầu tư phát<br>triển | LNST thuế<br>chưa phân phối     | Cộng                             |
|-------------------|---------------------------|--------------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| Số dư 01/01/2024  | 261.000.000.000           | 1.184.000.000            | 38.604.197.223<br>(564.231.633) | 300.788.197.223<br>(564.231.633) |
| Lãi/(lỗ) trong kỳ |                           |                          |                                 |                                  |
| Số dư 30/06/2024  | 261.000.000.000           | 1.184.000.000            | 38.039.965.590                  | 300.223.965.590                  |
| Số dư 01/01/2025  | 261.000.000.000           | 1.184.000.000            | 37.503.608.133<br>(373.277.644) | 299.687.608.133<br>(373.277.644) |
| Lãi/(lỗ) trong kỳ |                           |                          |                                 |                                  |
| Số dư 30/06/2025  | 261.000.000.000           | 1.184.000.000            | 37.130.330.489                  | 299.314.330.489                  |

| 16.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu | 30/06/2025 |                 | 01/01/2025 |                 |
|---------------------------------------|------------|-----------------|------------|-----------------|
|                                       | Tỷ lệ (%)  | Giá trị         | Tỷ lệ (%)  | Giá trị         |
| Đối tượng khác                        | 100,00     | 261.000.000.000 | 100,00     | 261.000.000.000 |
|                                       | 100,00     | 261.000.000.000 | 100,00     | 261.000.000.000 |

| 16.3. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận | Từ 01/01/2025 đến<br>30/06/2025 | Từ 01/01/2024 đến<br>30/06/2024 |
|---|---------------------------------|---------------------------------|
| Vốn đầu tư của chủ sở hữu   |                                 |                                 |
| Vốn góp đầu kỳ  | 261.000.000.000                 | 261.000.000.000                 |
| Vốn góp cuối kỳ   | 261.000.000.000                 | 261.000.000.000                 |

| 16.4. Cổ phiếu                         | 30/06/2025 | 01/01/2025 |
|--|------------|------------|
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành    | 26.100.000 | 26.100.000 |
| Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng |            |            |
| Cổ phiếu phổ thông                     | 26.100.000 | 26.100.000 |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành        |            |            |
| Cổ phiếu phổ thông                     | 26.100.000 | 26.100.000 |
| Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành        | 10.000     | 10.000     |

**VI. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh**

Đơn vị tính: VND

**1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

|                                    | <b>Từ 01/01/2025 đến<br/>30/06/2025</b> | <b>Từ 01/01/2024 đến<br/>30/06/2024</b> |
|------------------------------------|---|---|
| Dịch vụ cho thuê và quản lý căn hộ | 568.323.247                             | 597.301.226                             |
| Doanh thu khác                     | 272.253.915                             | 261.659.089                             |
|                                    | <b>840.577.162</b>                      | <b>858.960.315</b>                      |

**2. Giá vốn hàng bán**

|                             | <b>Từ 01/01/2025 đến<br/>30/06/2025</b> | <b>Từ 01/01/2024 đến<br/>30/06/2024</b> |
|-----------------------------|---|---|
| Giá vốn dịch vụ đã cung cấp | 502.236.225                             | 544.660.942                             |
|                             | <b>502.236.225</b>                      | <b>544.660.942</b>                      |

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

|                            | <b>Từ 01/01/2025 đến<br/>30/06/2025</b> | <b>Từ 01/01/2024 đến<br/>30/06/2024</b> |
|----------------------------|---|---|
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay | 73.817                                  | 30.603                                  |
|                            | <b>73.817</b>                           | <b>30.603</b>                           |

**4. Chi phí tài chính**

|              | <b>Từ 01/01/2025 đến<br/>30/06/2025</b> | <b>Từ 01/01/2024 đến<br/>30/06/2024</b> |
|--------------|---|---|
| Lãi tiền vay | 70.440.000                              | 120.800.000                             |
|              | <b>70.440.000</b>                       | <b>120.800.000</b>                      |

**5. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp**

|   | <b>Từ 01/01/2025 đến<br/>30/06/2025</b> | <b>Từ 01/01/2024 đến<br/>30/06/2024</b> |
|---|---|---|
| <b>Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp</b> |   |   |
| Chi phí nhân viên quản lý                     | 441.310.000                             | 413.326.220                             |
| Chi phí khấu hao TSCĐ                         | 39.021.816                              | 39.021.816                              |
| Chi phí - Thuế, phí và lệ phí                 | 3.000.000                               | -                                       |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài                     | 106.666.667                             | 235.855.658                             |
| Chi phí bằng tiền khác                        | 135.472.208                             | 66.342.623                              |
| Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi           | (85.000.000)                            | -                                       |
|   | <b>640.470.691</b>                      | <b>754.546.317</b>                      |



**6. Thu nhập khác**

|                | <b>Từ 01/01/2025 đến<br/>30/06/2025</b> | <b>Từ 01/01/2024 đến<br/>30/06/2024</b> |
|----------------|---|---|
| Các khoản khác | 6.032.043                               | -                                       |
|                | <b>6.032.043</b>                        | <b>-</b>                                |

**7. Chi phí khác**

|                | <b>Từ 01/01/2025 đến<br/>30/06/2025</b> | <b>Từ 01/01/2024 đến<br/>30/06/2024</b> |
|----------------|---|---|
| Các khoản khác | 6.813.750                               | 3.215.292                               |
|                | <b>6.813.750</b>                        | <b>3.215.292</b>                        |

**VII. Những thông tin khác**

Đơn vị tính: VND

**1. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán**

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính này.

**2. Thông tin về các bên liên quan**

**2.1. Danh sách các bên liên quan**

| <u>Bên liên quan</u>                                | <u>Mối quan hệ</u>                            |
|---|---|
| Công ty cổ phần Vui chơi Thể Hệ Mới                 | Công ty con                                   |
| Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Phúc Tiến | Công ty con                                   |
| Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng P&P              | Công ty con                                   |
| Công ty cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng                | Đại diện pháp luật là Thành viên HĐQT Công ty |
| Ông Nguyễn Khánh Chiến                              | Chủ tịch HĐQT                                 |
| Bà Nguyễn Thị Minh Phượng                           | Thành viên HĐQT                               |
| Ông Phạm Ngọc Bình                                  | Thành viên HĐQT                               |
| Ông Phạm Đức Hạnh                                   | Thành viên HĐQT                               |
| Ông Nguyễn Xuân Trường                              | Thành viên HĐQT                               |
| Ông Lê Hoài Nam                                     | Tổng Giám đốc                                 |
| Ông Trần Minh Tuấn                                  | Kế toán trưởng                                |
| Bà Nguyễn Thị Hương                                 | Trưởng BKS                                    |
| Bà Nguyễn Thị Huệ                                   | Thành viên BKS                                |
| Ông Võ Văn Thơm                                     | Thành viên BKS                                |

**2.2. Trong kỳ Công ty đã có các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau**

| <u>Nội dung/ Bên liên quan</u>                    | <u>Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025</u> | <u>Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024</u> |
|---|-------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng P&amp;P</b> |                                     |                                     |
| Lãi vay phải trả                                  | 18.170.000                          | 13.100.000                          |
| Đi vay  | 554.000.000                         | 554.000.000                         |
| Trả tiền vay                                      | 1.700.000.000                       | -                                   |
| <b>Công ty cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng</b>       |                                     |                                     |
| Ứng trước   | 6.300.000.000                       | -                                   |
| <b>Trần Minh Tuấn</b>                             |                                     |                                     |
| Tạm ứng   | 766.000.000                         | -                                   |

**2.3. Số dư với các bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ kế toán**

Số dư với các bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ kế toán được trình bày tại Thuyết minh V.



**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG**

Lô A5, đường Phạm Văn Đồng, phường An Hải, thành phố Đà Nẵng

**Báo cáo tài chính riêng**

kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025

**2.4. Giao dịch với các bên liên quan khác như sau**

| Thu nhập của người quản lý chủ chốt | Từ 01/01/2025 đến<br>30/06/2025 | Từ 01/01/2024 đến<br>30/06/2024 |
|-------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
|                                     |                                 |                                 |
| Tổng Giám đốc (Ông Lê Hoài Nam)     | 61.000.000                      | 61.000.000                      |

**3. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận**

Công ty không lập báo cáo bộ phận vì không thỏa mãn 1 trong 3 điều kiện phải lập báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh hay khu vực địa lý được quy định tại thông tư 20/2006/TT-BTC ngày 20/3/2006 của Bộ Tài chính v/v hướng dẫn thực hiện sáu (06) chuẩn mực kế toán ban hành theo Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15/02/2005 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

**4. Thông tin so sánh**

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024 và Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 đã được công ty kiểm toán khác soát xét và kiểm toán.

**5. Những thông tin khác**

Tại ngày 30/06/2025, nợ phải trả ngắn hạn lớn hơn tài sản ngắn hạn của Công ty là 6.995.550.531 đồng (tại ngày 01/01/2025 là 6.661.294.703 đồng) cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Tuy nhiên, Công ty vẫn đảm bảo trả các khoản nợ vay đến hạn theo đúng lịch trả nợ, chưa có tình trạng chậm trả các khoản nợ đến hạn. Ban Tổng Giám đốc cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh và lập các Báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục.

Người lập biểu



Trần Minh Tuấn

Kế toán trưởng



Trần Minh Tuấn

Đà Nẵng, ngày 26 tháng 8 năm 2025

Tổng Giám đốc



Lê Hoài Nam



**Phụ lục số 01**

**8. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

| Khoản mục   | Nhà cửa, vật kiến trúc | Phương tiện vận tải, truyền dẫn | Thiết bị, dụng cụ QL | TSCĐ hữu hình khác   | Cộng                 |
|---|------------------------|---------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Nguyên giá</b>   |                        |                                 |                      |                      |                      |
| Số dư 01/01/2025  | 560.317.467            | 1.556.297.814                   | 90.880.909           | 1.786.145.451        | 3.993.641.641        |
| Số dư 30/06/2025  | <b>560.317.467</b>     | <b>1.556.297.814</b>            | <b>90.880.909</b>    | <b>1.786.145.451</b> | <b>3.993.641.641</b> |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>                                 |                        |                                 |                      |                      |                      |
| Số dư 01/01/2025  | 560.317.467            | 1.431.916.578                   | 90.880.909           | 1.786.145.451        | 3.869.260.405        |
| Khấu hao trong kỳ   |                        | 39.021.816                      |                      |                      | 39.021.816           |
| Số dư 30/06/2025  | <b>560.317.467</b>     | <b>1.470.938.394</b>            | <b>90.880.909</b>    | <b>1.786.145.451</b> | <b>3.908.282.221</b> |
| <b>Giá trị còn lại</b>  |                        |                                 |                      |                      |                      |
| Tại ngày 01/01/2025   | -                      | 124.381.236                     | -                    | -                    | 124.381.236          |
| Tại ngày 30/06/2025   | -                      | <b>85.359.420</b>               | -                    | -                    | <b>85.359.420</b>    |
| Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng |                        |                                 |                      |                      | 3.213.205.277        |

