

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

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

Số/No.: 71/2025/CV-LEC-TCKT

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

Ref: *Disclosure of Reviewed*

*Consolidated Financial Statements for
the first half of 2025*

Đà Nẵng, ngày 29 tháng 08 năm 2025

Danang City, August 29th 2025

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

**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 hợp nhất bán niên năm 2025 đã được soát xét (bản tiếng Việt)



92801 - C.T.C.P.
GT
H
G S
N TRUNG
ĐÀ NẴNG *

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN
ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025
(đã được soát xét)

MỤC LỤC

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02-03
Báo cáo soát xét thông tin tài chính giữa niên độ	04-05
Báo cáo tài chính hợp nhất đã được soát xét	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	06-07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	09-10
Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	11-33



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 hợp nhất 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 kinh doanh

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 Thơm	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).

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc đối với Báo cáo tài chính hợp nhất

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất, 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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: 581/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 hợp nhất 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 33, 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 hợp nhất 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 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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.

Cơ sở của kết luận ngoại trừ

Đến thời điểm 30/6/2025, Công ty liên kết của Công ty chưa ghi nhận chi phí lãi vay vào chi phí sản xuất, kinh doanh với số tiền là 20.178 triệu đồng (tại ngày 01/01/2025 là 16.985 triệu đồng). Nếu chi phí lãi vay trên được ghi nhận chi phí sản xuất kinh doanh của Công ty liên kết thì trên Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ chỉ tiêu "Phân lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết" sẽ thay đổi, các chỉ tiêu khác trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30/6/2025 cũng thay đổi theo.

Tại ngày 01/01/2025 và ngày 30/06/2025, Công ty chưa thực hiện trích lập dự phòng phải thu khó đòi đối với các khoản công nợ phải thu khách hàng, trả trước cho người bán và phải thu khác. Với những thông tin hiện có và bằng các thủ tục kiểm toán thay thế chúng tôi không thể xác định được mức độ ảnh hưởng của vấn đề này tới các khoản mục có liên quan trên Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm.

Kết luận ngoại trừ của kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của kết luận ngoại trừ”, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đỉnh 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 hợp nhất giữa niên độ.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2024 và Báo cáo tài chính hợp nhất 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 ngoại trừ 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 08/04/2025.

Công ty con của Công ty là Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng P&P không được phát hành và sử dụng hóa đơn tài chính theo Quyết định về việc cưỡng chế thi hành quyết định hành chính về quản lý thuế bằng biện pháp ngừng sử dụng hóa đơn và Thông báo về việc ngừng sử dụng hóa đơn kể từ ngày 13/10/2022 đến ngày 13/10/2023. Đến thời điểm 30/06/2025, Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng P&P vẫn chưa được cơ quan thuế cấp phép sử dụng hóa đơn giá trị gia tăng do nợ thuế.

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ THẨM ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM



Ngô Quang Tiến

Phó Tổng Giám đốc

Giấy CNDKHN Kiểm toán số

0448-2023-126-1

Hà Nội, ngày 29 tháng 8 năm 2025

Mẫu số B 01 - DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	30/06/2025	01/01/2025
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		687.356.350.575	661.712.895.632
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	2.870.316.318	749.815.814
1. Tiền	111		2.870.316.318	749.815.814
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		579.089.500.132	579.317.288.570
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	186.273.871.675	240.606.784.358
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	294.671.766.837	246.027.318.069
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	67.552.000.000	64.112.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6	36.822.861.620	34.887.186.143
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	V.7	(6.231.000.000)	(6.316.000.000)
III. Hàng tồn kho	140	V.8	80.843.264.457	62.256.688.333
1. Hàng tồn kho	141		80.843.264.457	62.256.688.333
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150		24.553.269.668	19.389.102.915
1. Thuế GTGT được khấu trừ	152		23.137.876.340	18.047.395.570
2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.16	1.415.393.328	1.341.707.345
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		167.196.890.275	171.612.375.344
I. Tài sản cố định	220		10.383.016.038	11.126.283.461
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	8.970.435.038	9.713.702.461
- Nguyên giá	222		48.244.944.461	48.629.417.236
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(39.274.509.423)	(38.915.714.775)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.11	1.412.581.000	1.412.581.000
- Nguyên giá	228		1.539.112.830	1.539.112.830
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(126.531.830)	(126.531.830)
II. Tài sản dở dang dài hạn	240	V.12	75.235.913.641	75.235.913.641
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		75.235.913.641	75.235.913.641
III. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2	70.603.987.149	70.612.662.592
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		70.603.987.149	70.612.662.592
IV. Tài sản dài hạn khác	260		10.973.973.447	14.637.515.650
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9	37.625.398	42.060.564
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		167.135.687	167.135.687
3. Lợi thế thương mại	269	V.13	10.769.212.362	14.428.319.399
TỔNG CỘNG TÀI SẢN(270=100+200)	270		854.553.240.850	833.325.270.976

Mẫu số B 01 - DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

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
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		550.636.996.362	513.675.461.012
I. Nợ ngắn hạn	310		549.919.612.037	512.276.107.961
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.14	141.920.530.850	139.978.044.884
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15	43.503.788.217	13.441.023.005
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.16	7.355.262.574	7.275.579.291
4. Phải trả người lao động	314		308.915.055	796.050.055
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.17	17.313.634.436	15.343.096.640
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		18.818.182	-
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.18	24.095.554.709	11.084.778.635
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.19	315.393.072.596	324.347.500.033
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		10.035.418	10.035.418
II. Nợ dài hạn	330		717.384.325	1.399.353.051
1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.19	600.292.000	1.276.108.000
2. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		117.092.325	123.245.051
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		303.916.244.488	319.649.809.964
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.20	303.916.244.488	319.649.809.964
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		(14.130.533.758)	(3.352.200.782)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(3.352.200.782)	32.681.928.922
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(10.778.332.976)	(36.034.129.704)
4. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		55.862.778.246	60.818.010.746
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN(440=300+400)	440		854.553.240.850	833.325.270.976

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/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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	70.066.554.823	31.334.392.174
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		70.066.554.823	31.334.392.174
3. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	64.943.160.601	28.344.726.216
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		5.123.394.222	2.989.665.958
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	1.706.861.814	4.156.614.280
6. Chi phí tài chính	22	VI.4	15.626.127.521	33.707.862.658
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		15.625.348.870	15.156.250.559
7. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		(8.675.443)	-
8. Chi phí bán hàng	25	VI.5	-	3.922.000
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	6.574.924.718	7.530.542.784
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)+24-(25+26)}	30		(15.379.471.646)	(34.096.047.204)
11. Thu nhập khác	31	VI.6	154.668.407	90.909.090
12. Chi phí khác	32	VI.7	242.811.381	429.045.189
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(88.142.974)	(338.136.099)
14. Tổng lợi nhuận kê toán trước thuế (50=30+40)	50		(15.467.614.620)	(34.434.183.303)
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.8	272.103.583	83.391.975
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(6.152.727)	(74.733.026)
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		(15.733.565.476)	(34.442.842.252)
18. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	61		(10.778.332.976)	(30.430.586.318)
19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(4.955.232.500)	(4.012.255.934)
20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70	VI.9	(413)	(1.166)
21. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71		(413)	(1.166)

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Đà Nẵng, ngày 26 tháng 8 năm 2025

Tổng Giám đốc



Trần Minh Tuấn



Trần Minh Tuấn



Lê Hoài Nam

Mẫu số B 03 - DN/HN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(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
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		(15.467.614.620)	(34.434.183.303)
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		4.517.901.685	5.906.631.298
- Các khoản dự phòng	03		(85.000.000)	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(1.791.196.671)	14.304.088.729
- Chi phí lãi vay	06		15.625.348.870	15.156.250.559
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		2.799.439.264	932.787.283
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(583.068.918)	(88.615.437.088)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(18.586.576.124)	(963.720.995)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		44.856.767.420	10.778.058.350
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		4.435.166	(5.634.564.376)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(13.504.811.074)	(7.645.449.365)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(236.027.110)	(100.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		14.750.158.624	(91.248.326.191)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(529.000.000)	(1.093.190.108)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		148.636.364	90.909.090
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của ĐV khác	23		(6.437.000.000)	(18.017.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		2.997.000.000	62.288.000.000
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và LN được chia	27		822.926.353	5.550.538.968
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(2.997.437.283)	48.819.257.950

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(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
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành CP, nhận vốn góp của CSH (cổ đông không kiểm soát của công ty con)	31		-	52.800.000.000
2. Tiền thu từ đi vay	33		132.775.520.109	70.348.098.365
3. Tiền trả nợ gốc vay	34		(142.405.763.546)	(80.868.126.084)
4. 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		(9.632.220.837)	42.279.653.841
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		2.120.500.504	(149.414.400)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		749.815.814	1.222.974.209
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	70		2.870.316.318	1.073.559.809

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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.

Công ty hoạt động theo 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 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.

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 lưu 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

5.1. Tổng số các công ty con

Số lượng các công ty con được hợp nhất: 03 công ty

Số lượng các công ty con không được hợp nhất: Không

5.2. Danh sách các công con được hợp nhất

Tên công ty con	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Địa chỉ - Hoạt động kinh doanh chính
Công ty cổ phần Vui chơi Thể Hệ Mới	99%	99%	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%	85%	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%	54%	Hà Nội - Kinh doanh bất động sản; xây dựng công trình; bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt trong xây dựng.

5.3. Danh sách các công ty liên kết quan trọng được phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu

Tên công ty liên kết	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Địa chỉ - Hoạt động kinh doanh chính
Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Ánh Dương Hòa Bình	48%	47,52%	Hòa Bình - Kinh doanh bất động sản; xây dựng; dịch vụ; bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt trong xây dựng.

5.4. Tổng số cán bộ nhân viên

Tại ngày 30/06/2025, Công ty có 44 cán bộ nhân viên (tại ngày 01/01/2025, có 44 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. Báo cáo tài chính hợp nhất được lập tuân thủ theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 Bộ Tài chính Hướng dẫn lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

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**Các khoản cho vay**

Các khoản cho vay theo khế ước giữa các bên nhưng không được giao dịch mua, bán trên thị trường như chứng khoán. Tùy theo từng hợp đồng, các khoản cho vay theo khế ước có thể được thu hồi một lần tại thời điểm đáo hạn hoặc thu hồi dần từng kỳ.

Đối với các khoản cho vay, nếu chưa được lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật, kế toán tiến hành đánh giá khả năng thu hồi. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản cho vay có thể không thu hồi được, kế toán tiến hành ghi nhận số tổn thất vào chi phí tài chính trong kỳ. Trường hợp số tổn thất không thể xác định được một cách đáng tin cậy, kế toán tiến hành thuyết minh trên Báo cáo tài chính về khả năng thu hồi của khoản cho vay.

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.

Các khoản phải thu có gốc ngoại tệ được đánh giá lại cuối kỳ khi lập Báo cáo tài chính. Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản phải thu có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính là tỷ giá công bố của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch (do Công ty tự lựa chọn khi giao dịch với đối tượng phải thu).

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	05 - 20 năm
- Máy móc, thiết bị	03 - 10 năm
- Phương tiện vận tải	03 - 10 năm
- Thiết bị văn phòng	02 - 05 năm
- Tài sản cố định khác	04 - 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 thuế TNDN hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích lập báo cáo tài chính. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

7. 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.

8. 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 tổn thất có khả năng chắc chắn xảy ra, kế toán ghi nhận ngay một khoản phải trả theo nguyên tắc thận trọng.

9. 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.

10. 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 hoá) 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 hoá), 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.

11. 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.

12. 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.

13. 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 phân 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 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.

14. 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.

15. 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.

16. 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.

17. 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.

18. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác**18.1. Cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính riêng của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty con do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho đến ngày 31 tháng 12 hàng năm. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Báo cáo tài chính của các công ty con được lập cho cùng năm tài chính với báo cáo tài chính của Công ty, áp dụng các chính sách kế toán nhất quán với các chính sách kế toán của Công ty. Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để đảm bảo tính nhất quán trong các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con.

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

Các số dư, thu nhập và chi phí chủ yếu, kể cả các khoản lãi hay lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

Lợi ích cổ đông không kiểm soát thể hiện phần lợi nhuận hoặc lỗ và tài sản thuần không nắm giữ bởi cổ đông của Công ty và được trình bày ở mục riêng trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất và Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất.

18.2. Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại trên Báo cáo tài chính hợp nhất là phần phụ trội giữa mức giá mua so với phần lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con, công ty liên kết hoặc đơn vị góp vốn liên doanh tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Lợi thế thương mại được coi là một loại tài sản vô hình, được tính khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế thương mại đó và không quá 10 năm.

Khi bán công ty con, công ty liên kết hoặc đơn vị góp vốn liên doanh, giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa khấu hao hết được tính vào khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng.

18.3. Bất lợi kinh doanh

Bất lợi thương mại là phần phụ trội lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng đánh giá được của công ty con, công ty liên kết và đơn vị góp vốn liên doanh tại ngày diễn ra nghiệp vụ mua công ty so với mức giá mua công ty. Bất lợi thương mại được hạch toán ngay vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

18.4. 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	488.795.919	673.104.079
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	2.381.520.399	76.711.735
	2.870.316.318	749.815.814

2. Các khoản đầu tư tài chính

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào công ty liên kết				
Công ty cổ phần Đầu tư và phát triển Ánh Dương Hòa Bình	70.603.987.149	-	70.612.662.592	-
	70.603.987.149	-	70.612.662.592	-

Khoản đầu tư có tỷ lệ lợi ích 47,52% và tỷ lệ quyền biểu quyết 48%, tương ứng 4.560.000 cổ phần.

3. Phải thu của khách hàng

	30/06/2025	01/01/2025
Ngắn hạn		
Các bên khác		
Công ty cổ phần Sản xuất Vật liệu Xây dựng Hồng Kỳ	29.044.733.561	26.754.673.525
Công ty cổ phần Mai Linh miền Trung	23.000.000	23.000.000
Khách hàng khác	2.549.829.903	2.501.997.015
Bên liên quan		
Công ty cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng	146.664.495.560	199.076.896.524
Công ty cổ phần Bất động sản An Thịnh Hòa Bình	4.438.310.497	4.438.310.497
Công ty cổ phần Đầu tư Thương mại Mẫu Hùng	903.127.993	5.161.532.636
Công ty TNHH Dịch vụ và Thương mại An Thịnh Quế Sơn	2.192.418.161	2.192.418.161
Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Ánh Dương Hòa Bình	457.956.000	457.956.000
	186.273.871.675	240.606.784.358

4. Trả trước cho người bán

	30/06/2025	01/01/2025
Ngắn hạn		
Các bên khác		
Công ty cổ phần Sản xuất vật liệu xây dựng Hồng Kỳ	-	15.999.350.218
Công ty TNHH Thương mại và Sửa chữa Hòa Bình	35.375.823.495	35.375.823.495
Công ty cổ phần Hồng Trí Việt	13.848.018.918	14.584.105.605
Công ty cổ phần Tổ hợp Sado	14.566.866.509	14.566.866.509
Công ty TNHH Thương mại Mẫu Hùng	38.234.560.768	7.840.556.927
Người bán khác	41.913.599.543	34.644.549.327
Bên liên quan		
Công ty cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng	106.269.119.950	108.400.119.950
Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ Tầng PPC An Thịnh Việt Nam	1.940.587.894	52.487.894
Công ty TNHH An Thịnh Quảng Nam	39.096.189.760	11.393.458.144
Công ty TNHH Dịch vụ và Thương mại An Thịnh Quế Sơn	257.000.000	-
Công ty cổ phần Đầu tư Thương mại Mẫu Hùng	3.170.000.000	3.170.000.000
	294.671.766.837	246.027.318.069

5. Phải thu về cho vay

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn				
Các bên khác				
Nguyễn Việt Anh (i)	-	-	2.997.000.000	-
Bên liên quan				
Công ty cổ phần Môi trường				
Công nghiệp Việt Nam (ii)	22.165.000.000	-	22.165.000.000	-
Công ty cổ phần Đầu tư và				
Phát triển Ánh Dương Hòa				
Bình (iii)	17.770.000.001	-	17.770.000.001	-
Công ty cổ phần Đầu tư và				
Phát triển Hạ Tầng PPC An				
Thịnh Việt Nam (iv)	27.616.999.999	-	21.179.999.999	-
	67.552.000.000	-	64.112.000.000	-

- (i) Khoản tiền cho vay theo hợp đồng 0101/2022-VV-PT-NVA và Các Phụ lục gia hạn, lãi suất 5,5%/năm, kỳ hạn 12 tháng, khoản vay không có tài sản đảm bảo.
- (ii) Khoản tiền cho vay theo hợp đồng 2809/2023-TTTHM-MTCN ngày 28/09/2023 và phụ lục gia hạn, lãi suất 5%/năm, kỳ hạn 12 tháng, khoản vay không có tài sản đảm bảo.
- (iii) Khoản tiền cho vay theo hợp đồng 01/2020-TT-THM-PT ngày 01/01/2020 và phụ lục gia hạn, lãi suất 5,5%/năm, kỳ hạn 12 tháng, khoản vay không có tài sản đảm bảo.
- (iv) Khoản tiền cho vay theo hợp đồng 0107/20234-TTTHM-ATVN ngày 01/07/2024 và phụ lục gia hạn, lãi suất 6%/năm, kỳ hạn 11 tháng, khoản vay không có tài sản đảm bảo.

6. Phải thu khác

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn				
Các bên khác				
Tạm ứng	766.000.000	-	-	-
Phạm Thành Thái Lĩnh	6.208.000.000	6.208.000.000	6.293.000.000	6.293.000.000
Ký cược, ký quỹ	426.366.080	-	-	-
Lãi cho vay	29.273.652.362	-	28.445.342.965	-
Phải thu khác	148.843.178	-	148.843.178	-
	36.822.861.620	6.208.000.000	34.887.186.143	6.293.000.000

7. 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	-
	6.231.000.000	-	6.316.000.000	-

8. Hàng tồn kho

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	8.256.133.164	-	8.256.133.164	-
Chi phí SXKD dở dang	67.955.912.128	-	49.778.240.745	-
Hàng hóa	4.631.219.165	-	4.222.314.424	-
	80.843.264.457	-	62.256.688.333	-

9. Chi phí trả trước

	30/06/2025	01/01/2025
Dài hạn		
Công cụ dụng cụ	5.913.558	-
Chi phí trả trước khác	31.711.840	42.060.564
	37.625.398	42.060.564

10. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Phụ lục số 01

11. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Phần mềm	Cộng
Nguyên giá			
Số dư 01/01/2025	1.412.581.000	126.531.830	1.539.112.830
Số dư 30/06/2025	1.412.581.000	126.531.830	1.539.112.830
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư 01/01/2025	-	126.531.830	126.531.830
Số dư 30/06/2025	-	126.531.830	126.531.830
Giá trị còn lại			
Tại ngày 01/01/2025	1.412.581.000	-	1.412.581.000
Tại ngày 30/06/2025	1.412.581.000	-	1.412.581.000
Nguyên giá TSCĐ vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn sử dụng			126.531.830

12. Tài sản dở dang dài hạn

Xây dựng cơ bản dở dang	30/06/2025	01/01/2025
Mua sắm		
Hệ thống cầu tháp	11.537.760.845	11.537.760.845
Căn hộ Harmony	4.744.999.999	4.744.999.999
Xây dựng cơ bản dở dang		
Dự án Khu phức hợp EVN-LAND Central Đà Nẵng	58.838.521.600	58.838.521.600
Cải tạo tòa nhà	114.631.197	114.631.197
	75.235.913.641	75.235.913.641

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang Dự án Khu phức hợp EVN-LAND Central Đà Nẵng 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.

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 hợp nhất

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

13. Lợi thế thương mại**Lợi thế thương mại phát sinh**

Số dư 01/01/2025

73.182.140.733

Số dư 30/06/2025

73.182.140.733**Giá trị đã phân bổ**

Số dư 01/01/2025

58.753.821.334

Số phân bổ trong kỳ

3.659.107.037

Số dư 30/06/2025

62.412.928.371**Giá trị lợi thế thương mại còn lại**

Tại ngày 01/01/2025

14.428.319.399

Tại ngày 30/06/2025

10.769.212.362**14. Phải trả người bán****Giá trị và số có khả năng trả nợ****30/06/2025****01/01/2025****Ngắn hạn****Các bên khác**

Công ty cổ phần Xây dựng và Chuyển giao Công nghệ Việt Nam

17.028.726.883

17.028.726.883

Công ty cổ phần Kỹ thuật Sigma

63.799.825.902

63.799.825.902

Khách hàng khác

59.853.796.092

57.911.310.126

Bên liên quan

Công ty TNHH Dịch vụ và Thương mại An Thịnh Quế Sơn

1.238.181.973

1.238.181.973

141.920.530.850**139.978.044.884****15. Người mua trả tiền trước****30/06/2025****01/01/2025****Ngắn hạn****Các bên khác**

Công ty TNHH Thành Công

31.460.433.777

6.570.433.777

Khách hàng khác

1.512.713.499

1.343.915.512

Bên liên quan

Công ty cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng

8.758.632.081

2.458.632.081

Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ Tầng PPC An Thịnh VN

367.371.034

367.371.034

Công ty cổ phần An Việt Hòa Bình

581.999.151

581.999.151

Công ty cổ phần Sản xuất và Thương mại Biển Đông Quảng Nam

402.981.175

402.981.175

Công ty TNHH Dịch vụ và Thương mại An Thịnh Quế Sơn

-

1.296.032.775

Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Ánh Dương Hòa Bình

419.657.500

419.657.500

43.503.788.217**13.441.023.005**

16. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

Phải nộp

	30/06/2025	Số phải nộp	Số đã thực nộp	01/01/2025
Thuế GTGT phải nộp	212.425.445	1.222.825.295	1.181.428.885	171.029.035
Thuế xuất, nhập khẩu	-	77.497.520	77.497.520	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.855.547.202	272.103.583	236.027.110	4.819.470.729
Thuế thu nhập cá nhân	37.736.975	10.671.900	8.461.500	35.526.575
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	214.725.049	-	-	214.725.049
Thuế bảo vệ môi trường và các loại thuế khác	-	33.500.000	33.500.000	-
Phí, lệ phí và các khoản khác	2.034.827.903	-	-	2.034.827.903
	7.355.262.574	1.616.598.298	1.536.915.015	7.275.579.291

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	-	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.341.707.345	-	-	1.341.707.345
	1.415.393.328	-	-	1.341.707.345

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.

17. Chi phí phải trả

	30/06/2025	01/01/2025
Ngắn hạn		
Chi phí lãi vay phải trả	16.985.821.125	14.865.283.329
Chi phí xây lắp công trình	327.813.311	-
Tiền thuê đất, thuê nhà	-	477.813.311
	17.313.634.436	15.343.096.640

18. Phải trả khác

	30/06/2025	01/01/2025
Ngắn hạn		
Kinh phí công đoàn	19.225.440	15.085.440
Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	113.991.971	80.551.683
Cổ tức phải trả	1.563.556.231	1.565.157.431
Phải trả phải nộp khác	21.882.781.067	8.907.984.081
Thù lao phải trả HĐQT	492.000.000	492.000.000
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	24.000.000	24.000.000
	24.095.554.709	11.084.778.635

19. Vay và nợ thuê tài chính**19.1. 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
Ngân hàng	314.041.440.596	132.775.520.109	138.129.947.546	319.395.868.033
NH NN và PT Nông thôn - CN Tây Đô (i)	164.245.076.086	85.262.420.599	90.428.047.546	169.410.703.033
NH ĐT và PT Việt Nam - CN Hòa Bình (ii)	20.218.904.818	19.487.639.818	19.259.900.000	19.991.165.000
NH ĐT và PT Việt Nam - CN Hòa Bình (iii)	129.577.459.692	28.025.459.692	28.442.000.000	129.994.000.000
Bên liên quan	-	-	3.600.000.000	3.600.000.000
Cá nhân (iv)	-	-	3.600.000.000	3.600.000.000
Vay nợ DH đến hạn trả	1.351.632.000	675.816.000	675.816.000	1.351.632.000
NH ĐT và PT Việt Nam - CN Hòa Bình (v)	348.000.000	174.000.000	174.000.000	348.000.000
NH Công Thương VN - Chi nhánh Thăng Long (vi)	1.003.632.000	501.816.000	501.816.000	1.003.632.000
	315.393.072.596	133.451.336.109	142.405.763.546	324.347.500.033

- (i) Hợp đồng tín dụng số 1462-LAV-202200730 ngày 28/06/2022 và các Phụ lục hợp đồng. Tổng hạn mức tín dụng là 60.000.000.000 đồng. Thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Mục đích vay là Bổ sung vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh. Lãi suất là 7,5%/năm tại thời điểm ký hợp đồng và điều chỉnh định kỳ tối thiểu 03 tháng/lần. Hợp đồng tín dụng số 1462-LAV-202200731 ngày 28/06/2022, hạn mức tín dụng 50.000.000.000 đồng, mục đích vay vốn để bổ sung vốn lưu động. Thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân, chịu lãi suất 7,5%/năm và được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Khoản vay được gia hạn theo các phụ lục hợp đồng.
- (ii) Hợp đồng tín dụng số 01/2025/9227932/HĐTD vào tháng 01/2025. Tổng hạn mức là 19.990.000.000 đồng. Thời hạn 12 tháng kể từ ngày ký Hợp đồng. Mục đích vay là bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C. Lãi suất được xác định theo từng Hợp đồng tín dụng cụ thể.
- (iii) Khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số 01/2022/2964271/HĐTD ngày 31/10/2022, hạn mức tín dụng 199.902.242.125 đồng, mục đích vay vốn để bổ sung vốn lưu động. Thời hạn cấp hạn mức đến 31/10/2023, lãi suất được xác định theo từng hợp đồng tín dụng cụ thể và được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Khoản vay được gia hạn theo các phụ lục hợp đồng.
- (iv) 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.

19.2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

	Giá trị và số có khả năng trả nợ			
	30/06/2025	Tăng	Giảm	01/01/2025
NH ĐT và PT Việt Nam - CN Hòa Bình (v)	781.000.000		174.000.000	955.000.000
NH Công Thương VN - Chi nhánh Thăng Long (vi)	1.170.924.000		501.816.000	1.672.740.000
	1.951.924.000	-	675.816.000	2.627.740.000
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	1.351.632.000			1.351.632.000
Vay và nợ thuê TC DH	600.292.000			1.276.108.000

- (v) Hợp đồng tín dụng số 02/2022/9227932/HĐTD ngày 05/07/2022. Tổng số tiền là 2.030.000.000 đồng. Thời hạn vay 60 tháng. Mục đích vay là đầu tư tài sản là xe ô tô tải tự đổ HOWO 6x4 sản xuất tại Trung Quốc. Lãi suất kỳ đầu tiên là 11%/năm áp dụng trong vòng 6 tháng kể từ khi phát vay, lãi suất kỳ tiếp theo Áp dụng lãi suất thả nổi bằng lãi suất huy động dân cư kỳ hạn 24 tháng trả lãi sau của BIDV cộng (+) Margin tối thiểu 4% và được xác định điều chỉnh 06 tháng/01 lần.
- (vi) Khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 07/2021-HĐCVDAĐT/NHCT328-P&P ngày 31/03/2021, hạn mức tín dụng 6.376.700.000 đồng, mục đích vay vốn để thanh toán chi phí đầu tư Dự án đầu tư Cầu thép và cầu leo. Lãi suất được xác định theo từng khế ước nhận nợ cụ thể và được đảm bảo bằng tài sản hình thành từ khoản vay.

20. Vốn chủ sở hữu

20.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Phụ lục số 02

20.2. 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

20.3. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024
---	------------------------------	------------------------------

Vốn đầu tư của chủ sở hữu

Vốn góp đầu kỳ

Vốn góp cuối kỳ

261.000.000.000

261.000.000.000

261.000.000.000

261.000.000.000

20.4. Cổ phiếu

Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành

Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng

Cổ phiếu phổ thông

Số lượng cổ phiếu đang lưu hành

Cổ phiếu phổ thông

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành

30/06/2025

01/01/2025

26.100.000

26.100.000

26.100.000

26.100.000

26.100.000

26.100.000

10.000

10.000

20.5. Các quỹ của doanh nghiệp

Quỹ đầu tư phát triển

30/06/2025

01/01/2025

1.184.000.000

1.184.000.000

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

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024
Doanh thu bán hàng	23.562.931.168	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ	46.231.369.740	31.072.733.085
Doanh thu khác	272.253.915	261.659.089
	70.066.554.823	31.334.392.174
Trong đó, doanh thu đối với các bên liên quan		
Công ty cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng	45.885.438.481	27.789.696.691
Công ty TNHH Dịch vụ Thương mại An Thịnh Quế Sơn	1.834.577.236	-
Công ty cổ phần Đầu tư Thương mại Mẫu Hùng	191.092.070	-
Công ty cổ phần Bất động sản An Thịnh Hòa Bình	-	2.685.735.168
	47.911.107.787	30.475.431.859

2. Giá vốn hàng bán

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024
Giá vốn của hàng hóa	21.886.086.671	-
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	43.057.073.930	672.897.997
Giá vốn khác	-	27.671.828.219
	64.943.160.601	28.344.726.216

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.651.235.750	4.156.614.280
Lãi chênh lệch tỷ giá trong kỳ	55.626.064	-
	1.706.861.814	4.156.614.280

4. Chi phí tài chính

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024
Lãi tiền vay	15.625.348.870	15.156.250.559
Lỗ chênh lệch tỷ giá trong kỳ	778.651	-
Chi phí tài chính khác	-	18.551.612.099
	15.626.127.521	33.707.862.658

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 hợp nhất

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

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

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên quản lý	2.045.502.111	1.762.093.826
Chi phí khấu hao TSCĐ	309.273.528	790.362.900
Chi phí - Thuế, phí và lệ phí	31.210.600	-
Chi phí dự phòng	(85.000.000)	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	317.083.446	887.428.474
Chi phí bằng tiền khác	297.747.996	243.917.951
Phân bổ lợi thế thương mại	3.659.107.037	3.846.739.633
	6.574.924.718	7.530.542.784

6. Thu nhập khác

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024
Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	148.636.364	90.909.090
Các khoản khác	6.032.043	-
	154.668.407	90.909.090

7. Chi phí khác

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024
Các khoản bị phạt, chi không hợp lệ	361.198	29.469.437
Chi phí khác	242.450.183	399.575.752
	242.811.381	429.045.189

8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	272.103.583	83.391.975
	272.103.583	83.391.975

9. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024
Lợi nhuận thuần sau thuế	(10.778.332.976)	(30.430.586.318)
Các khoản điều chỉnh	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	(10.778.332.976)	(30.430.586.318)
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	26.100.000	26.100.000
	(413)	(1.166)

Công ty không có cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm lãi trên cổ phiếu.

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

Bên liên quan

Công ty cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng
Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ Tầng PPC An Thịnh VN
Công ty cổ phần Đầu tư Thương mại Mẫu Hùng
Công ty cổ phần An Việt Hòa Bình
Công ty cổ phần Bất động sản An Thịnh Hòa Bình
Công ty TNHH Dịch vụ và Thương mại An Thịnh Quế Sơn
Công ty cổ phần Môi trường Công nghiệp Việt Nam
Ông Nguyễn Kháng Chiến
Bà Nguyễn Thị Minh Phượng
Ông Phạm Ngọc Bình
Ông Phạm Đức Hạnh
Ông Nguyễn Xuân Trường
Ông Lê Hoài Nam
Ông Trần Minh Tuấn
Bà Nguyễn Thị Hương
Bà Nguyễn Thị Huệ
Ông Võ Văn Thơm
Bà Trịnh Thị Thu Thương
Bà Phạm Minh Trang

Mối quan hệ

Đại diện pháp luật là Thành viên HĐQT Công ty
Đại diện pháp luật là Thành viên HĐQT Công ty
Đại diện pháp luật là thành viên HĐQT công ty con
Đại diện pháp luật là Thành viên HĐQT Công ty
Đại diện pháp luật là Thành viên HĐQT Công ty
Người nội bộ là đại diện pháp luật công ty
Đại diện pháp luật đồng thời là Tổng giám đốc Công ty
Chủ tịch HĐQT
Thành viên HĐQT
Thành viên HĐQT
Thành viên HĐQT
Thành viên HĐQT
Tổng Giám đốc
Kế toán trưởng
Trưởng BKS
Thành viên BKS
Thành viên BKS
Thành viên HĐQT công ty con
Người nội bộ Công ty

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

Nội dung/ Bên liên quan	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024
Công ty cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng		
Bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ	45.885.438.481	27.789.696.691
Ứng trước tiền	6.300.000.000	-
Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ Tầng PPC An Thịnh VN		
Mua hàng hóa dịch vụ	42.900.000	109.625.000
Lãi cho vay	666.232.110	

Công ty cổ phần Đầu tư Thương mại Mẫu Hùng		
Mua hàng hóa dịch vụ	45.202.883.941	1.842.760.997
Bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ	191.092.070	-
Công ty cổ phần An Việt Hòa Bình		
Chuyển tiền	1.670.000.000	-
Công ty Cổ phần Bất động sản An Thịnh Hòa Bình		
Bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ	-	2.685.735.168
Công ty TNHH Dịch vụ và Thương mại An Thịnh Quế Sơn		
Lãi cho vay	600.000.000	680.442.623
Bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ	1.834.577.236	
Công ty cổ phần Môi trường Công nghiệp Việt Nam		
Lãi cho vay	411.465.068	413.738.356
Bà Phạm Minh Trang		
Lãi cho vay	-	1.514.260.833
Ông Trần Minh Tuấn		
Phải thu tạm ứng	766.000.000	-
Ông Phạm Ngọc Bình		
Vay, mượn tiền	19.400.000.000	-
Trả tiền vay, mượn	6.700.000.000	-
Bà Trịnh Thị Thu Thương		
Lãi cho vay	-	191.736.986

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.

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

Thu nhập của Ban Giám đốc, HĐQT và Ban KS	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/01/2024 đến 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

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là xây lắp, dịch vụ và kinh doanh bất động sản trong các khu vực địa lý không có nhiều khác biệt. Các thông tin tài chính trình bày trên bảng cân đối kế toán tại ngày 30/06/2025 và toàn bộ doanh thu, chi phí trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 là liên quan đến hoạt động sản xuất trên.

4. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024 và Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 đã được soát xét và kiểm toán.
Một số chỉ tiêu đã được phân loại và trình bày lại cho phù hợp để so sánh với số liệu năm nay.

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

10. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ QL	TSCĐ hữu hình khác	Cộng
Nguyên giá						
Số dư 01/01/2025	4.511.365.876	29.596.828.376	12.486.240.783	248.836.750	1.786.145.451	48.629.417.236
Mua trong kỳ	-	-	529.000.000	-	-	529.000.000
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(500.000.000)	-	-	(500.000.000)
Giảm khác	-	(413.472.775)	-	-	-	(413.472.775)
Số dư 30/06/2025	4.511.365.876	29.183.355.601	12.515.240.783	248.836.750	1.786.145.451	48.244.944.461
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư 01/01/2025	3.692.251.731	25.840.410.063	7.389.565.109	207.342.421	1.786.145.451	38.915.714.775
Khấu hao trong kỳ	6.347.487	342.736.004	507.504.015	2.207.142	-	858.794.648
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(500.000.000)	-	-	(500.000.000)
Số dư 30/06/2025	3.698.599.218	26.183.146.067	7.397.069.124	209.549.563	1.786.145.451	39.274.509.423
Giá trị còn lại						
Tại ngày 01/01/2025	819.114.145	3.756.418.313	5.096.675.674	41.494.329	-	9.713.702.461
Tại ngày 30/06/2025	812.766.658	3.000.209.534	5.118.171.659	39.287.187	-	8.970.435.038
Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng						19.341.867.726

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 hợp nhất

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

Phụ lục số 02**20. Vốn chủ sở hữu****20.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	LNST thuế chưa PP	Lợi ích CĐ không kiểm soát	Cộng
Số dư 01/01/2024	261.000.000.000	1.184.000.000	6.627.509.350	126.205.564.174	395.017.073.524
Lãi/(lỗ) trong kỳ			(30.430.586.318)	(4.012.255.934)	(34.442.842.252)
Tăng khác			26.054.419.572		26.054.419.572
Giảm khác				(56.630.584.346)	(56.630.584.346)
Số dư 30/06/2024	261.000.000.000	1.184.000.000	2.251.342.604	65.562.723.894	329.998.066.498
Số dư 01/01/2025	261.000.000.000	1.184.000.000	(3.352.200.782)	60.818.010.746	319.649.809.964
Lãi/(lỗ) trong kỳ			(10.778.332.976)	(4.955.232.500)	(15.733.565.476)
Số dư 30/06/2025	261.000.000.000	1.184.000.000	(14.130.533.758)	55.862.778.246	303.916.244.488

