

**CTCP BẤT ĐỘNG SẢN
ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG
CENTRAL POWER REAL
EESTATE 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.: 05/2025/CV-LEC-TCKT

V/v: Công bố Báo cáo tài chính riêng
Quý 4 năm 2024

Ref: Disclosure of the 4th Quarter of
2024 Separate Financial Statements

Đà Nẵng, ngày 24 tháng 01 năm 2025

Danang City, January 24th 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

To: - Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh
- The State Securities Commission;
- The Hochiminh 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 quý 4 năm 2024 (bản tiếng Việt)

The 4th Quarter of 2024 Separate Financial Statements (Vietnamese version)



2. Báo cáo tài chính riêng quý 4 năm 2024 (bản tiếng Anh)

The 4th Quarter of 2024 Separate Financial Statements (English version)

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 24/01/2025 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 January 24th 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 công ty mẹ

Cho Quý 4 năm 2024



MỤC LỤC

Nội dung	Trang
Bảng cân đối kế toán riêng	02 - 03
Báo cáo kết quả kinh doanh riêng	04 - 04
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	05 - 06
Bản Thuyết minh báo cáo riêng	07 - 31

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Mẫu số B 01a - DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC

ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024 VND	1/1/2024 VND
TÀI SẢN				
Tài sản ngắn hạn				
(100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)	100		5.442.957.168	6.378.808.673
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	384.729.657	560.773.846
Tiền	111		384.729.657	560.773.846
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		3.222.849.158	2.728.252.192
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	1.251.002.322	307.317.989
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		1.849.670.188	2.300.878.603
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135			-
Phải thu ngắn hạn khác	136	7	6.415.176.648	6.413.055.600
Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi			(6.293.000.000)	(6.293.000.000)
Hàng tồn kho	140	8	493.671.008	1.570.354.799
Hàng tồn kho	141		493.671.008	1.570.354.799
Tài sản ngắn hạn khác	150		1.341.707.345	1.519.427.836
Thuế GTGT được khấu trừ			-	69.128.380
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	12(a)	1.341.707.345	1.450.299.456
Tài sản dài hạn				
(200 = 210 + 220 + 230 + 250 + 260)	200		306.348.902.836	306.426.946.468
Tài sản cố định	220		124.381.236	202.424.868
Tài sản cố định hữu hình	221	9	124.381.236	202.424.868
Nguyên giá	222		3.993.641.641	3.993.641.641
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(3.869.260.405)	(3.791.216.773)
Bất động sản đầu tư	230			
Nguyên giá	231		-	-
Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
Tài sản dở dang dài hạn	240	10	58.838.521.600	58.838.521.600
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	242		58.838.521.600	58.838.521.600
Đầu tư tài chính dài hạn	250	5	247.386.000.000	247.386.000.000
Đầu tư vào công ty con	251		247.386.000.000	247.386.000.000
Tài sản dài hạn khác	260			
Chi phí trả trước dài hạn	261	11	-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		311.791.860.004	312.805.755.141
(270 = 100 + 200)				

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (TIẾP THEO)
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024 VND	1/1/2024 VND
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310)	300			
Nợ ngắn hạn	310		12.005.066.177	12.017.557.918
Phải trả người bán ngắn hạn	311		12.005.066.177	12.017.557.918
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		2.110.693.265	1.413.515.911
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	12(b)	1.680.423.869	3.194.275.992
Phải trả người lao động	314		242.433.912	221.588.551
Chi phí phải trả	315	13	354.050.055	333.890.135
Phải trả ngắn hạn khác	319	14	686.720.000	443.510.487
Vay ngắn hạn	320	15	2.158.709.658	2.600.741.424
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		4.762.000.000	3.800.000.000
			10.035.418	10.035.418
VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)	400		299.786.793.827	300.788.197.223
Vốn chủ sở hữu	410	16	299.786.793.827	300.788.197.223
Vốn cổ phần	411		261.000.000.000	261.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a	17	261.000.000.000	261.000.000.000
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420	18	1.184.000.000	1.184.000.000
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		37.602.793.827	38.604.197.223
- LNST chưa phân phối đến cuối năm trước	421a		38.604.197.223	39.455.222.292
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		(1.001.403.396)	(851.025.069)
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		311.791.860.004	312.805.755.141

Lập ngày 24 tháng 01 năm 2025

Người lập biểu



Trần Minh Tuấn

Kế toán trưởng



Trần Minh Tuấn

KT Tổng Giám đốc
 PHDQT



Phạm Ngọc Bình

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Lũy kế 12 tháng năm 2024

Mẫu số B 02a - DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý IV/2024	Quý IV/2023	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý IV/2024	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý IV/2023
			VND	VND	VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	19	2.809.056.549	415.460.275	4.065.497.080	1.928.671.654
Giá vốn hàng bán	11	20	2.287.456.815	272.089.718	3.096.383.000	1.043.925.808
Lợi nhuận gộp (20 = 10 - 11)	20		521.599.734	143.370.557	969.114.080	884.745.846
Doanh thu hoạt động tài chính	21	21	15.444	18.575.636	56.698	99.003.086
Chi phí tài chính	22	22	132.730.000	125.160.000	253.530.000	321.530.000
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		132.730.000	125.160.000	253.530.000	321.530.000
Chi phí bán hàng	25	23	-	-	-	-
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	24	617.973.772	711.822.292	1.713.592.882	1.513.244.001
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	30		(229.088.594)	(675.036.099)	(997.952.104)	(851.025.069)
Thu nhập khác	31					
Chi phí khác	32		236.000		3.451.292	
Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(236.000)		(3.451.292)	
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		(229.324.594)	(675.036.099)	(1.001.403.396)	(851.025.069)
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	25				
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51)	60		(229.324.594)	(675.036.099)	(1.001.403.396)	(851.025.069)
Lãi cơ bản trên cổ phiếu						
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	26			(38)	(33)

Người lập biểu



Trần Minh Tuấn

Kế toán trưởng



Trần Minh Tuấn

Lập ngày 24 tháng 01 năm 2025



Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho quý kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

(Phương pháp gián tiếp)

Mẫu số B 03a - DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

Chỉ tiêu	Mã số	Kỳ 12 tháng kết thúc ngày	
		31/12/2024 VND	31/12/2023 VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
Lợi nhuận trước thuế	01	(1.001.403.396)	(851.025.069)
Điều chỉnh cho các khoản			
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	78.043.632	78.043.632
Các khoản dự phòng	03	-	(100.000.000)
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(56.698)	(99.003.086)
Chi phí lãi vay	06	253.530.000	321.530.000
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	(669.886.462)	(650.454.523)
Giảm (Tăng) các khoản phải thu	09	(423.290.840)	4.111.530.065
Giảm/(Tăng) hàng tồn kho	10	1.076.683.791	(660.969.222)
Tăng/(Giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(867.758.970)	(2.915.500.484)
Giảm/(Tăng) chi phí trả trước	12	-	-
Tiền lãi vay đã trả	14	(253.530.000)	(321.530.000)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã trả	15		
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(1.137.782.481)	(436.924.164)
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	-	3.239.753.750
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		
Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	56.698	99.003.086
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	56.698	3.338.756.836

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho quý kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

(Phương pháp gián tiếp)

Mẫu số B 03a - DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính

Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	31	-	-
Tiền thu từ đi vay	33	962.000.000	200.000.000
Tiền trả nợ gốc vay	34	-	(3.000.000.000)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(318.440)	(368.600)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	961.681.560	(2.800.368.600)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50	(176.044.223)	101.464.072
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	560.773.880	459.309.774
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	384.729.657	560.773.846

Người lập biểu

Trần Minh Tuấn

Kế toán trưởng

Trần Minh Tuấn

Lập ngày 24 tháng 01 năm 2025

KT. Tổng Giám đốc

TY HĐQT



Phạm Ngọc Bình

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)
Cho quý IV năm 2024 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

1. Đơn vị báo cáo

a) 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 Bắc, quận Sơn Trà, 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.

b) Hoạt động chính

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 lễ hành nội địa và Quốc tế;

Sân bóng đá mini;

Kinh doanh cơ sở lưu trú du lịch.

c) Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)
Cho quý IV năm 2024 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

d) Cấu trúc doanh nghiệp:

Danh sách các công ty con:

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	99,00%	99,00%	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%	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%	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 31 tháng 12 năm 2024, Công ty có 8 nhân viên (ngày 31/12/2023: 8 nhân viên).

2. Cơ sở lập báo cáo tài chính

Tuyên bố về tuân thủ

Báo cáo tài chính riêng được lập theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Công ty cũng lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Để có thông tin đầy đủ về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty, báo cáo tài chính riêng này cần được đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty.

Cơ sở đo lường

Báo cáo tài chính riêng, trừ báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng, được lập trên cơ sở dồn tích theo nguyên tắc giá gốc. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng được lập theo phương pháp gián tiếp.

Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Công ty từ ngày 1 tháng 1 đến ngày 31 tháng 12.

Đơn vị tiền tệ kế toán

Đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty là Đồng Việt Nam ("VND"), cũng là đơn vị tiền tệ được sử dụng cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo) Cho quý IV năm 2024 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

3. Tóm tắt những chính sách kế toán chủ yếu

Sau đây là những chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính riêng này.

3.1. 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.

3.2. 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.

3.3 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.

3.4. 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo) Cho quý IV năm 2024 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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.

3.5. 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 | 02 - 10 năm |
| - Phương tiện vận tải | 03 - 07 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.

Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình cho thuê hoạt động, bất động sản đầu tư được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

BĐSDT cho thuê hoạt động được trích khấu hao và ghi nhận vào chi phí kinh doanh trong kỳ (kể cả trong thời gian ngừng cho thuê). Công ty dựa vào các bất động sản chủ sở hữu sử dụng cùng loại để ước tính thời gian trích khấu hao và xác định phương pháp khấu hao của BĐSĐT.

BĐSDT nắm giữ chờ tăng giá Công ty không trích khấu hao. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy BĐSĐT bị giảm giá so với giá trị thị trường và khoản giảm giá được xác định một cách đáng tin cậy thì Công ty đánh giá giảm nguyên giá BĐSĐT và ghi nhận khoản tổn thất vào giá vốn hàng bán (tương tự như việc lập dự phòng đối với hàng hóa bất động sản).

3.6. 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo) Cho quý IV năm 2024 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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.

3.7. 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.

3.8. 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.

3.9. 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo) Cho quý IV năm 2024 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

3.11. 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.

3.12. 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 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 phân 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;

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Cho quý IV năm 2024 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

- 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.

3.13. 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).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo) Cho quý IV năm 2024 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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.

3.14. 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.

3.15. 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, thuế 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.

3.16. 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)
Cho quý IV năm 2024 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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.

3.17. 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.

4. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Tiền mặt	358.787.115	482.718.907
Tiền gửi ngân hàng	25.942.542	78.054.939
Các khoản tương đương tiền	<u>384.729.657</u>	<u>560.773.846</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)
 Cho quý IV năm 2024 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

5. Các khoản đầu tư tài chính

a) Đầu tư góp vốn vào Công ty con

		31/12/2024						01/01/2024						
	Địa chỉ	Số lượng cổ phiếu	% sở hữu	% quyền biểu quyết	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Số lượng cổ phiếu	% sở hữu	% quyền biểu quyết	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	
	Công ty Cổ phần Vui chơi thể hệ mới Việt Nam	Hà Nội, Việt Nam	8.910.000	99%	99%	127.710.000.000	-	(*)	8.910.000	99%	99%	127.710.000.000	-	(*)
	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Phúc Tiến Việt Nam	Hòa Bình, Việt Nam	-	85%	85%	25.500.000.000	-	(*)	-	85%	85%	25.500.000.000	-	(*)
	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng P&P	Hà Nội, Việt Nam	6.480.000	54%	54%	94.176.000.000	-	(*)	6.480.000	54%	54%	94.176.000.000	-	(*)
		247.386.000.000						247.386.000.000						

(*) Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của khoản đầu tư này để thuyết minh trong báo cáo tài chính bởi vì không có giá niêm yết trên thị trường cho khoản đầu tư này và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện không có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)
Cho quý IV năm 2024 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

6. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Công ty liên quan		
Công ty Cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng	-	-
Các bên thứ ba		
Các khách hàng khác	1.251.002.322	307.317.989
	1.251.002.322	307.317.989

7. Phải thu ngắn hạn khác

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Tạm ứng cho ông Phạm Thành Thái Lĩnh – thành viên Hội đồng Quản trị đến ngày 15 tháng 11 năm 2016 (*)	6.293.000.000	6.293.000.000
Phải thu cổ tức, lãi vay từ Công ty CP Đầu tư và Xây dựng P&P	1.943.750	1.943.750
Các khoản khác	120.232.898	118.111.850
	6.415.176.648	6.413.055.600

(*) Đây là khoản tạm ứng cho ông Phạm Thành Thái Lĩnh – thành viên Hội đồng Quản trị (đến ngày 15 tháng 11 năm 2016). Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Ban Giám đốc Công ty đánh giá rằng mặc dù ông Lĩnh đã hoàn trả một phần số tiền tạm ứng nhưng việc hoàn trả chưa tuân theo đúng thỏa thuận trả nợ mà hai bên đã thống nhất trong năm 2017. Ban Giám đốc Công ty đã đánh giá khả năng thu hồi và quyết định trích lập khoản dự phòng là 6.393 triệu VND tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)
 Cho quý IV năm 2024 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

8. Hàng tồn kho

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	493.671.008		1.570.354.799	-
				-
	493.671.008		1.570.354.799	-

9. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Sân bóng mini	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá					
Số dư đầu kỳ	560.317.467	90.880.909	1.556.297.814	1.786.145.451	3.993.641.641
Tăng trong kỳ	-	-	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	560.317.467	90.880.909	1.556.297.814	1.786.145.451	3.993.641.641
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu kỳ	560.317.467	90.880.909	1.353.872.946	1.786.145.451	3.791.216.773
Khấu hao trong kỳ			78.043.632	-	78.043.632
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	560.317.467	90.880.909	1.431.916.578	1.786.145.451	3.869.260.405
Giá trị còn lại					
Số dư đầu kỳ	-	-	202.424.868	-	202.424.868
Số dư cuối kỳ	-	-	124.381.236	-	124.381.236

Bao gồm trong tài sản cố định hữu hình tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 có các tài sản cố định nguyên giá 2.437 triệu VND đã khấu hao hết nhưng vẫn đang được sử dụng (1/1/2024: 2.437 triệu VND).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)
Cho quý IV năm 2024 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

10. Tài sản dở dang dài hạn (Chi phí xây dựng cơ bản dở dang)

Xây dựng cơ bản dở dang	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Dự án Khu phức hợp EVN-LAND Central Đà Nẵng (*)	58.838.521.600	58.838.521.600
	58.838.521.600	58.838.521.600

(*) Dự án Khu phức hợp EVN-LAND Central Đà Nẵng được thực hiện tại Lô đất A5 đường Phạm Văn Đồng, phường An Hải Bắc, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận đầu tư số 3212100034 do UBND thành phố Đà Nẵng cấp lần đầu ngày 01/10/2009 với mục tiêu xây dựng một khu phức hợp bao gồm căn hộ cao cấp để bán, khách sạn cao cấp và trung tâm thương mại.

Tổng vốn đầu tư của dự án là 775.448.000.000 VND.

Dự án bao gồm 3 khối công trình cao từ 15 tầng - 30 tầng chia 3 giai đoạn:

+ Giai đoạn 1: Xây dựng khối căn hộ cao cấp để bán, cao từ 15 tầng - 18 tầng

+ Giai đoạn 2: Xây dựng khối khách sạn cao cấp, cao từ 22 tầng - 25 tầng

+ Giai đoạn 3: Xây dựng khối căn hộ cao cấp để bán và trung tâm thương mại cao từ 28 tầng - 30 tầng.

Thời gian thực hiện dự án là 50 năm kể từ ngày cấp Giấy chứng nhận đầu tư. Tiến độ thực hiện dự án như sau:

+ Giai đoạn 1: khởi công quý 2/2010, vận hành và đưa vào hoạt động quý 4/2012

+ Giai đoạn 2,3: khởi công quý 1/2014, vận hành và đưa vào hoạt động quý 4/2018.

Tại ngày 30/06/2024, giai đoạn 1 đã hoàn thành bàn giao toàn bộ căn hộ, giai đoạn 2,3 đang trong quá trình thực hiện. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang là giá trị quyền sử dụng đất phân bổ cho diện tích thực hiện của giai đoạn 2 và 3 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. Đồng thời, quyền sử dụng đất này được dùng để bảo đảm cho các khoản vay của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng P&P - Công ty con của Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)
 Cho quý IV năm 2024 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

11. Chi phí trả trước dài hạn

	Công cụ dụng cụ VND	Chi phí khác VND	Tổng cộng VND
Số dư đầu kỳ	-	-	-
Tăng trong kỳ	-	-	-
Số dư cuối kỳ	-	-	-

12. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	01/01/2024 VND	Số phải nộp trong kỳ VND	Số đã nộp/ khấu trừ trong kỳ VND	31/12/2024 VND
a. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.341.707.345			1.341.707.345
Thuế giá trị gia tăng	108.592.111	108.592.111		-
(a)	1.450.299.456			1.341.707.345
b. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước				
Thuế giá trị gia tăng phải nộp	-	260.616.856	234.771.495	25.845.361
Thuế thu nhập cá nhân	6.863.502	3.000.000	8.000.000	1.863.502
Thuế đất phi nông nghiệp	214.725.049	214.725.053	214.725.053	214.725.049
(b)	221.588.551			242.433.912

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)
Cho quý IV năm 2024 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

13. Chi phí phải trả

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Chi phí lãi vay phải trả	686.720.000	443.510.487
	686.720.000	443.510.487

14. Phải trả ngắn hạn khác

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Phải trả phí bảo trì	6.767.905	6.767.905
Cổ tức phải trả	1.565.157.431	1.565.475.871
Phải trả khác	586.784.322	1.028.497.648
Cộng	2.158.709.658	2.600.741.424

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)
 Cho quý IV năm 2024 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

15. Vay ngắn hạn

	1/1/2024	Biên động trong năm		31/12/2024
	Giá trị ghi số và số có khả năng trả nợ VND	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị ghi số và số có khả năng trả nợ VND
Vay ngắn hạn	3.800.000.000	962.000.000	-	4.762.000.000

Điều khoản và điều kiện của các khoản vay ngắn hạn hiện còn số dư như sau:

	Loại tiền	Lãi suất năm	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Bà Hoàng Thị Thu Trang (*)	VND	6%	3.600.000.000	3.600.000.000
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng P&P (**)		5%	1.162.000.000	200.000.000
			<u>4.762.000.000</u>	<u>3.800.000.000</u>

(*) Khoản vay này có thời hạn hoàn trả không quá 12 tháng kể từ ngày 30/12/2022, chịu lãi suất 6%/năm và không có tài sản đảm bảo.

(**) Đây là khoản hỗ trợ vốn từ Công ty CP Đầu tư và Xây dựng P&P. Công ty con cấp 1 có thời hạn 12 tháng, chịu lãi suất là 5%/năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)
 Cho quý IV năm 2024 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

16. Thay đổi vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Quỹ khác thuộc VCSH	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND
Số dư tại ngày 01/01/2024	261.000.000.000	1.184.000.000	38.604.197.223	300.788.197.223
- Lợi nhuận trong kỳ	-	-	(1.001.403.396)	(1.001.403.396)
Số dư tại ngày 31/12/2024	261.000.000.000	1.184.000.000	37.602.793.827	299.786.793.827

17. Vốn cổ phần

	31/12/2024		01/01/2024	
	Số cổ phiếu	VND	Số cổ phiếu	VND
Vốn cổ phần được duyệt	26.100.000	261.000.000.000	26.100.000	261.000.000.000
Số cổ phần đã phát hành				
Cổ phiếu phổ thông	26.100.000	261.000.000.000	26.100.000	261.000.000.000
Số cổ phiếu đang lưu hành				
Cổ phiếu phổ thông	26.100.000	261.000.000.000	26.100.000	261.000.000.000

Cổ phiếu phổ thông có mệnh giá 10.000 VND. Mỗi cổ phiếu phổ thông tương ứng với một phiếu biểu quyết tại các cuộc họp cổ đông của Công ty. Các cổ đông được nhận cổ tức mà công ty công bố vào từng thời điểm. Tất cả cổ phiếu phổ thông đều có thứ tự ưu tiên như nhau đối với tài sản còn lại của Công ty. Các quyền lợi của các cổ phiếu đã được Công ty mua lại đều bị tạm ngừng cho tới khi chúng được phát hành lại.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)
Cho quý IV năm 2024 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

18. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu

Theo Điều lệ Công ty, quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu được phân bổ từ lợi nhuận chưa phân phối theo Quyết định của Đại hội đồng cổ đông Công ty. Quỹ này được thành lập nhằm mục đích bổ sung vốn điều lệ và mở rộng kinh doanh trong tương lai.

19. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

Tổng doanh thu thể hiện tổng giá trị hàng bán và dịch vụ đã cung cấp, không bao gồm thuế giá trị gia tăng. Tổng doanh thu bao gồm:

	Kỳ 12 tháng kết thúc ngày	
	31/12/2024 VND	31/12/2023 VND
▪ Cung cấp Dịch vụ xây lắp	2.296.363.756	-
▪ Cung cấp Dịch vụ quản lý căn hộ	1.332.769.692	1.383.217.109
▪ Doanh thu khác	436.363.632	545.454.545
	4.065.497.080	1.928.671.654

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)
Cho quý IV năm 2024 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

20. Giá vốn hàng bán

	Kỳ 12 tháng kết thúc ngày	
	31/12/2024	31/12/2023
	VND	VND
Tổng giá vốn hàng bán của:		
▪ Dịch vụ xây lắp	1.998.785.862	-
▪ Dịch vụ quản lý căn hộ	1.097.597.138	1.043.925.808
▪ Giá vốn khác	-	-
	<hr/>	<hr/>
	3.096.383.000	1.043.925.808
	<hr/>	<hr/>

21. Doanh thu hoạt động tài chính

	Kỳ 12 tháng kết thúc ngày	
	31/12/2024	31/12/2023
	VND	VND
Lãi tiền gửi	56.698	123.086
Lãi cho vay	-	98.880.000
	<hr/>	<hr/>
	56.698	99.003.086
	<hr/>	<hr/>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)
Cho quý IV năm 2024 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

22. Chi phí tài chính

	Kỳ 12 tháng kết thúc ngày	
	31/12/2024	31/12/2023
	VND	VND
Lãi tiền vay	253.530.000	321.530.000
	<u>253.530.000</u>	<u>321.530.000</u>

23. Chi phí bán hàng

	Kỳ 12 tháng kết thúc ngày	
	31/12/2024	31/12/2023
	VND	VND
Chi phí nhân viên	-	-
Chi phí hoa hồng, môi giới	-	-
Chi phí quảng cáo	-	-
Chi phí bán hàng khác	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)
Cho quý IV năm 2024 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

24. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Kỳ 12 tháng kết thúc ngày	
	31/12/2024 VND	31/12/2023 VND
Chi phí nhân viên	798.733.220	712.269.546
Thù lao Hội đồng Quản trị và Ban kiểm soát	-	-
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	629.114.715	519.955.165
Chi phí khấu hao	78.043.632	78.043.632
Chi phí dự phòng	-	(100.000.000)
Chi phí vé máy bay và công tác phí	-	-
Chi phí khác	207.701.315	302.975.658
	1.713.592.882	1.513.244.001

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)
Cho quý IV năm 2024 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

25. Thuế thu nhập

a) Ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

	Kỳ 12 tháng kết thúc ngày	
	31/12/2024 VND	31/12/2023 VND
Chi phí thuế hiện hành		
Năm hiện hành	-	-

b) Đối chiếu thuế suất thực tế

	Kỳ 12 tháng kết thúc ngày	
	31/12/2024 VND	31/12/2023 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	(1.001.403.396)	(851.025.069)
Thuế tính theo thuế suất của Công ty	-	-
Chi phí không được khấu trừ thuế	-	-
Lỗi tính thuế mà không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại	-	-
Dự phòng thiếu trong những năm trước	-	-
	-	-

c) Thuế suất áp dụng

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế Nhà nước thuế thu nhập bằng 20% trên lợi nhuận tính thuế từ năm 2016.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Cho quý IV năm 2024 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

26. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu cho kỳ chín tháng kết thúc ngày 31/12/2024 được dựa trên số lợi nhuận thuộc về cổ đông phổ thông là -1.001.403.396VND (31/12/2023: -851.025.069VND) và số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền là 26.100.000 cổ phiếu (31/12/2023: 26.100.000 cổ phiếu), chi tiết như sau:

(a) Số cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền

	31/12/2024	31/12/2023
Cổ phiếu phổ thông đã phát hành kỳ trước mang sang	26.100.000	26.100.000
Ảnh hưởng của số cổ phiếu phổ thông phát hành trong kỳ	-	-
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông cho kỳ kết thúc ngày 31 tháng 3	26.100.000	26.100.000

(b) Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Kỳ 12 tháng kết thúc ngày	
	31/12/2024	31/12/2023
	VND	VND
Lợi nhuận thuần thuộc về các cổ đông (*)	(1.001.403.396)	(851.025.069)
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông lưu hành trong năm	26.100.000	26.100.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	(38)	(33)

(*) Lợi nhuận thuần thuộc về các cổ đông của Công ty không bao gồm số phân bổ vào quỹ khen thưởng, phúc lợi vì quỹ khen thưởng, phúc lợi chưa được trích lập cho kỳ kết thúc ngày 31/12/2024. Công ty hiện chưa có kế hoạch phân bổ quỹ khen thưởng, phúc lợi cho năm 2024. Lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể giảm đi do việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)
 Cho quý IV năm 2024 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

27. Các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan

Ngoài các số dư với bên liên quan được trình bày tại các thuyết minh khác của báo cáo tài chính, trong kỳ Công ty có các giao dịch chủ yếu sau với các bên liên quan:

	12 tháng đầu năm 2024 VND	
	<hr/>	
Công ty cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng Cung cấp Dịch vụ xây lắp	1.400.449.747	
Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng P&P Vay vốn	962.000.000	
Lãi vay vốn	36.940.000	
	Kỳ 12 tháng kết thúc ngày	
	31/12/2024 VND	31/12/2023 VND
	<hr/>	
Thu nhập của Ban Giám đốc		
- Tổng Giám đốc (Ông Lê Hoài Nam)	122.500.000	137.249.000
Thu nhập của Hội đồng quản trị		
- Chủ tịch HĐQT (Ông Nguyễn Khánh Chiến)	-	-
- Thành viên HĐQT (Ông Phạm Ngọc Bình, Bà Nguyễn Thị Minh Phượng, Ông Nguyễn Trung Thực, Ông Phạm Đức Hạnh)	-	-
Thu nhập của BKS		
- Trưởng BKS (Phạm Thị Thanh Hằng)	-	-
- Thành viên BKS (Nguyễn Thị Hương, Nguyễn Thị Huệ)	-	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Cho quý IV năm 2024 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

28. Số liệu so sánh

Trong kỳ Ban Giám đốc công ty đã quyết định điều chỉnh hồi tố một số chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024 như sau:

Bảng cân đối kế toán:

	Số liệu trên Báo cáo tài chính riêng năm trước	Số liệu điều chỉnh lại	Chênh lệch
	VND	VND	VND
- Phải thu ngắn hạn của khách hàng (*)	121.918.799	307.317.989	185.399.190
- Bất động sản đầu tư (**)	58.838.521.600	-	(58.838.521.600)
- Chi phí xây dựng cơ bản dở dang (**)	-	58.838.521.600	58.838.521.600
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (*)	38.418.798.033	38.604.197.223	185.399.190
+ LNST chưa phân phối kỳ này	(1.036.424.529)	(851.025.069)	185.399.190

Báo cáo kết quả kinh doanh

- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ(*)	1.743.272.464	1.928.671.654	185.399.190
- Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (*)	(1.036.424.529)	(851.025.069)	185.399.190
- Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (*)	(1.036.424.529)	(851.025.069)	185.399.190

(*) Hạch toán bổ sung dự thu phí quản lý căn hộ năm 2023.

(*) Phân loại lại

Số liệu so sánh là số trên Báo cáo tài chính riêng Quý 4/2023 của Công ty.

Lập ngày 24 tháng 01 năm 2025

Người lập biểu

Kế toán trưởng

KT. Tổng Giám đốc
TV HĐQT



Trần Minh Tuấn

Trần Minh Tuấn

Phạm Ngọc Bình

CENTRAL POWER REAL ESTATE JOINT STOCK COMPANY
Separate Financial Statements for the 4th Quarter
ended 31 December 2024



CONTENTS

	Page
Statement of Financial position	02 - 03
Statement of income	04 - 04
Statement of Cash flows	05 - 06
Notes to the financial statements	07 - 31

STATEMENT OF FINANCIAL POSITION
At 31 December 2024

Form B 01a - DN
(Issued under Circular 200/2014/TT-BTC
dated 22/12/2014 of the Ministry of Finance)

	Co de	Note	31/12/2024 VND	1/1/2024 VND
ASSETS				
Current assets				
(100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)	100		5,442,957,168	6,378,808,673
Cash and cash equivalents	110	4	384,729,657	560,773,846
Cash	111		384.729.657	560.773.846
Short-term accounts receivable	130		3,222,849,158	2,728,252,192
Short-term trade receivables	131	6	1,251,002,322	307,317,989
Short-term advances to suppliers	132		1,849,670,188	2,300,878,603
Short-term Loans receivables	135			-
Other receivables	136	7	6.415.176.648	6.413.055.600
Provisions for short-term bad debts (*)			(6.293.000.000)	(6.293.000.000)
Inventories	140	8	493,671,008	1,570,354,799
Inventories	141		493.671.008	1.570.354.799
Other current assets	150		1,341,707,345	1,519,427,836
VAT deductible			-	69.128.380
Taxes and other receivables from State Treasury	153	12(a)	1,341,707,345	1,450,299,456
Long-term assets				
(200 = 210 + 220 + 230 + 250 + 260)	200		306,348,902,836	306,426,946,468
Fixed assets	220		124,381,236	202,424,868
Tangible fixed assets	221	9	124,381,236	202,424,868
- Cost	222		3.993.641.641	3.993.641.641
- Accumulated depreciation (*)	223		(3.869.260.405)	(3.791.216.773)
Investment properties	230			
- Cost	231		-	-
- Accumulated depreciation (*)	232		-	-
Long-term assets in progress	240	10	58,838,521,600	58,838,521,600
Long-term work in progress	242		58.838.521.600	58.838.521.600
Long-term financial investment	250	5	247,386,000,000	247,386,000,000
Investment in subsidiaries	251		247.386.000.000	247.386.000.000
Other long-term assets	260			
Long-term prepaid expenses	261	11	-	-
TOTAL ASSETS	270		311,791,860,004	312,805,755,141
(270 = 100 + 200)				

STATEMENT OF FINANCIAL POSITION (Continued)

At 31 December 2024

	Code	Note	31/12/2024 VND	1/1/2024 VND
RESOURCES				
LIABILITIES (300 = 310)	300		12,005,066,177	12,017,557,918
Current liabilities	310		12,005,066,177	12,017,557,918
Short-term Trade payables	311		2,110,693,265	1,413,515,911
Short-term Advances from customers	312		1,680,423,869	3,194,275,992
Taxes payable to State Treasury	313	12(b)	242,433,912	221,588,551
Payables to employees	314		354,050,055	333,890,135
Short-term Accrued expenses	315	13	686,720,000	443,510,487
Short-term other payables	319	14	2,158,709,658	2,600,741,424
Short-term loans and debts	320	15	4,762,000,000	3,800,000,000
Bonus and welfare fund	322		10,035,418	10,035,418
EQUITY (400 = 410)	400		299,786,793,827	300,788,197,223
Owners' equity	410	16	299,786,793,827	300,788,197,223
Shares capital	411		261,000,000,000	261,000,000,000
- Ordinary shares with voting rights	411a	17	261,000,000,000	261,000,000,000
Other equity funds	420	18	1,184,000,000	1,184,000,000
Undistributed earnings	421		37,602,793,827	38,604,197,223
- Undistributed profit after tax of previous period	421a		38,604,197,223	39,455,222,292
- Undistributed profit after tax of current period	421b		(1,001,403,396)	(851,025,069)
TOTAL RESOURCES	440		311,791,860,004	312,805,755,141
(440 = 300 + 400)				

24 January 2025

Prepared by



Trần Minh Tuấn

Chief Accountant



Trần Minh Tuấn

Authorized by General Director
Member of the BOD



Phạm Ngọc Bình

STATEMENT OF INCOME
For 12 months in 2024

Form B 02a - DN

(Issued under Circular 200/2014/TT-BTC
dated 22/12/2014 of the Ministry of Finance)

Items	C o d e	Note	Quarter	Quarter	Accumulated from the	Accumulated from the
			IV/2024	IV/2023	beginning of the year to the end of the Quarter IV/2024	beginning of the year to the end of the Quarter IV/2023
			VND	VND	VND	VND
Revenue from sales of goods and provision of services	01	19	2,809,056,549	415,460,275	4,065,497,080	1,928,671,654
Cost of sales	11	20	2,287,456,815	272,089,718	3,096,383,000	1,043,925,808
Gross profit (20 = 10 - 11)	20		521,599,734	143,370,557	969,114,080	884,745,846
Financial income	21	21	15,444	18,575,636	56,698	99,003,086
Financial expenses	22	22	132,730,000	125,160,000	253,530,000	321,530,000
<i>In which: Interest expense</i>	23		132,730,000	125,160,000	253,530,000	321,530,000
Selling expenses	25	23	-	-	-	-
General Administrative expenses	26	24	617,973,772	711,822,292	1,713,592,882	1,513,244,001
Net operating profit {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	30		(229,088,594)	(675,036,099)	(997,952,104)	(851,025,069)
Other income	31					
Other expenses	32		236,000	-	3,451,292	-
Other profit (loss) (40 = 31 - 32)	40		(236,000)		(3,451,292)	
Accounting profit before tax (50=30+40)	50		(229,324,594)	(675,036,099)	(1,001,403,396)	(851,025,069)
Current corporate income tax expenses	51	25				
Net profit after tax (60=50-51-52)	60		(229,324,594)	(675,036,099)	(1,001,403,396)	(851,025,069)
Basic earning per share	70	26			(38)	(33)

Prepared by



Trần Minh Tuấn

Chief Accountant



Trần Minh Tuấn

31 January 2025
Authorized by General Director
Member of the BOD



Phạm Ngọc Bình

Central Power Real Estate joint stock Company
Statement of Cash flows for Quarter IV ended 31 December 2024
(Indirec method)

Form B 03a - DN
(Issued under Circular 200/2014/TT-BTC
dated 22/12/2014 of the Ministry of Finance)

Items	Code	12 months ended at	
		31/12/2024 VND	31/12/2023 VND
Cash flows from operating activities			
Profit before tax	01	(1,001,403,396)	(851,025,069)
Adjustments for			
Depreciation and amortisation	02	78,043,632	78,043,632
Allowances and provisions	03	-	(100,000,000)
Gain/loss from investment activities	05	(56,698)	(99,003,086)
Interest expense	06	253,530,000	321,530,000
Profit from operating activities before changes in working capital	08	(669,886,462)	(650,454,523)
Increase/Decrease in receivables	09	(423,290,840)	4,111,530,065
Increase/Decrease in inventories	10	1,076,683,791	(660,969,222)
Increase/Decrease in payables (excluding interest payables/ enterprise income tax payables)	11	(867,758,970)	(2,915,500,484)
Increase/Decrease in prepaid expenses	12	-	-
Interest expenses paid	14	(253,530,000)	(321,530,000)
Corporate Income taxes paid	15	-	-
Net cash flows from operating activities	20	(1,137,782,481)	(436,924,164)
Cash flows from investing activities			
Receipts from liquidation and sale of fixed assets and other long-term assets	22		
Loans to other entities and purchase of debt instruments of other entities	23		
Receipts from collecting loans and sales of debt instruments of other entities	24	-	3,239,753,750
Payments for investment in other entities	25		
Interest, dividends and profit received	27	56,698	99,003,086
Net cash flows from investing activities	30	56,698	3,338,756,836

Central Power Real Estate joint stock Company
 Statement of Cash flows for Quarter IV ended 31 December 2024
 (Indirect method)

Form B 03a - DN
 (Issued under Circular 200/2014/TT-BTC
 dated 22/12/2014 of the Ministry of Finance)

Cash flows from financing activities

Receipts from stocks issuing and capital contribution from equity owners	31	-	-
Proceeds from borrowings	33	962.000,000	200.000,000
Loan repayment	34	-	(3.000.000,000)
Payments of dividends	36	(318,440)	(368,600)
Net cash flows from financing activities	40	961,681,560	(2,800,368,600)
Net cash flows during the term (50 = 20+30+40)	50	(176,044,223)	101,464,072
Cash and cash equivalents at beginning of the year	60	560,773,880	459,309,774
Cash and cash equivalents at end of the year (70 = 50+60+61)	70	384,729,657	560,773,846

Prepared by

Chief Accountant

24 January 2025

Authorized by General Director
 Member of the BOD



Trần Minh Tuấn



Trần Minh Tuấn



Phạm Ngọc Bình

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (Continued)
For Quarter IV ended 31 December 2024

1. Reporting entity

a) Forms of Ownership

Central Power Real Estate Joint Stock Company ("the Company").
The Company operates under Business Registration Certificate No. 0400592801 on 18/04/2022,
register for the 8th change, Issued by the Department of Planning and Investment of Da Nang city.
Head office: Lot A5, Pham Van Dong street, An Hai Bac ward, Son Tra district, Da Nang City.
The Company's charter capital: VND 261.000.000.000.
Total number of shares: 26.100.000 shares.

b) Principal activities

According to the Business registration certificate, principal activities of the Company are:
Real estate business; Investment in the creation of houses, houses and construction works for sale,
lease or hire purchase;
Rent houses or constructions for sublease;
Invest in improving land and invest in infrastructure works on leased land for leasing land with
infrastructure;
Receive the transfer of land use rights, invest in infrastructure works for transfer, lease, or lease of
land use books with infrastructure for sublease;
Investment and trading of trade centers and supermarkets;
Restaurant and mobile catering services;
Play area business, entertainment;
Real estate services: Brokerage, valuation, trading floor services, consultancy, auction, advertising,
real estate management;
Consultancy on making investment projects, surveying, designing civil and industrial construction
structures on small and medium scale;
Consultancy on making investment projects, surveying, designing energy structure for project
management, supervising construction and erection of civil and industrial projects;
Investing, constructing and consulting electric projects;
Business travel domestic and international;
Football pitch;
Business tourist accommodation establishments.

c) The Company's normal business period

The Company's normal business period is 12 months.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (Continued)
For Quarter IV ended 31 December 2024

d) Business structure

The list of subsidiaries:

Subsidiary name	Rate of interest	Rate of voting rights	Head office - Principle activities
New Generation Entertainment JSC	99%	99%	Hanoi - Trade and services; education; Recreational activities
Phuc Tien Investment and Infrastructure Development Co., Ltd	85%	85%	Hoa Binh - Building houses of all kinds; installation of industrial machinery and equipment; building civil engineering works
P&P Construction Investment JSC	54%	54%	Hanoi - Real estate business; build the process; trade in materials and equipment installed in construction.

Total number of employees:

As at 31/12/2024, the Company has 8 employees (as at 01/01/2024, has 8 employees).

2. Basis of preparation

Statement of compliance

The separate financial statements have been prepared in accordance with Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Accounting System for Enterprises and the relevant statutory requirements applicable to financial reporting. The Company prepares and issues its consolidated financial statements separately. For a comprehensive understanding of the Company's consolidated financial position, its consolidated results of operations and its consolidated cash flows, these separate financial statements should be read in conjunction with the consolidated financial statements.

Basis of measurement

The separate financial statements, except for the separate statement of cash flows, are prepared on the accrual basis using the historical cost concept. The separate statement of cash flows is prepared using the indirect method.

Annual accounting period

The annual accounting period of the Company is from 1 January to 31 December.

Accounting and presentation currency

The Company's accounting currency is Vietnam Dong ("VND"), which is also the currency used for financial statement presentation purpose.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (Continued)
For Quarter IV ended 31 December 2024

3. Summary of significant accounting policies:

The following significant accounting policies have been adopted by the Company in the preparation of these separate financial statements:

3.1. Recognition of cash and cash equivalents

Cash and cash equivalents comprise cash on hand, cash in banks and short-term, highly liquid investments with an original maturity of less than three months that are readily convertible into known amounts of cash and that are subject to an insignificant risk of change in value.

3.2. Financial investment

Investment in subsidiaries; joint-ventures, associates

Investments in subsidiaries over which the Company has control rights are stated at original cost. Distributions from accumulated net profits from subsidiaries arising subsequent to the date of acquisition are recognized in the Statement of comprehensive income. Other distributions received (in excess of such profits) are considered a recovery of investment and are deducted to the cost of the investment

Provision for devaluation of investment is made at the end of the year. The level of provision is determined based on the financial statements at the time of provisioning of the economic organization

3.3. Receivables

Receivable are monitored in detail by maturity receivable, objects to be recovered and the type of original currency receivables, and other factors under the management of the Company.

Receivables in foreign currencies need to be re-evaluated at the end of the year when preparing financial statements. Actual transacted exchange rate when re-evaluating receivables in foreign currencies at the time of preparing financial statements is the published exchange rate of the commercial bank with which the Company often have transactions (selected by the Company when transacts with receivable subject).

The identification of necessary provision for doubtful debts is based on the items that are classified as short-term, long-term receivables on Balance Sheet. Provision for doubtful debts is made for each one based on the age of overdue debts or the estimated losses that may occur.

3.4. Inventory

Principles of recognizing inventories

The Company's inventories are assets bought to manufacture or sell in normal business period. Inventories are stated at original cost. Where the net realizable value is lower than cost, inventories should be measured at the net realizable value. The costs of inventories comprise the purchase price, costs of conversion and other costs incurred in bringing the inventories to their present location and condition.

Method of calculating inventories

The cost of inventory at the year-end is calculated by weighted average method.

Method for valuation of work in process: works in progress is obtained for each construction unfinished or related revenue unrecognised.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (Continued)
For Quarter IV ended 31 December 2024

Method of accounting inventories

Inventory is recorded by perpetual.

Method of setting up provision for devaluation of inventories

Provisions for devaluation of inventories made at the end of the year are the excess of original cost of inventory over their net realizable value.

3.5. Fixed assets and depreciation of fixed assets

Fixed assets

Fixed assets (tangible and intangible) are stated at the historical cost. During the using time, fixed assets (tangible and intangible) are recorded at cost, accumulated depreciation and net book value.

Depreciation is provided on a straight-line basis. The estimated amortization period is as follows:

- Buildings	05 - 20 years
- Machine. equipment	02 - 10 years
- Transportation equipment	03 - 07 years
- Office equipment and furniture	02 - 05 years
- Other fixed assets	04 - 05 years

Gain or loss on the liquidation fixed assets is recognized as income or expense in the statement of comprehensive income.

Investment property

Investment property is recognised at historical cost. During the period of waiting for capital appreciation or of operating lease, investment property is recorded at cost, accumulated depreciation and net book value.

Investment properties for operating leases are amortized and recognized into business expenses during the period (including during the period of hiring). The company relies on owner real estate to use the same type to estimate depreciation period and determine depreciation method of investment property.

Investment property held for price increase The company does not depreciate. In case there is strong evidence that the investment property is discounted against the market value and the discount is determined reliably, the Company will reduce the cost of the investment property and record it, receive loss of cost of goods sold (similar to making provision for real estate goods).

3.6. Prepaid expenses

Prepaid expenses only related to present fiscal year are recognised as short-term prepaid expenses and are recorded into operating costs.

Prepaid expenses incurred during the year but related to business operations of several years are recorded as long-term prepaid expenses and are amortized to the income statement in several years.

The calculation and allocation of long-term prepaid expenses to profit and loss account in the period should be based on nature of those expenses to select a reasonable method and allocated factors. Prepaid expenses are allocated partly into operating expenses on a straight-line basis.

3.7. Payables

Payables are monitored in detail by maturity receivable, objects to be recovered and the type of original currency receivables, and other factors under the management of the Company.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (Continued)
For Quarter IV ended 31 December 2024

When preparing financial statements, accountants base on remaining term of payables to classify them into short-term or long-term.

When there are evidences that a loss likely occurs, accountants need to immediately record a payable according to the precautionary principle.

3.8. Recognition of borrowings

Borrowings whose maturity time is over 12 months from the date of financial statements are presented as long-term borrowings and financial lease liabilities. Borrowings whose maturity time is within 12 months from the date of financial statements are presented as short-term borrowings and financial lease liabilities to prepare settlement plan.

When preparing financial statements, borrowings' balances in foreign currencies are re-evaluated in actual transacted exchange rate at the time of preparing financial statements.

Differences of exchange rate arising from payments and re-evaluation at the year end are recorded into financial incomes or expenses.

3.9. Recognition and capitalization of borrowing costs

Borrowing costs are recognized into operating costs during the period, except for which directly attributable to the acquisition, construction or production of a qualifying asset included (capitalized) in the cost of that asset, when gather sufficient conditions as regulated in SAV No. 16 "Borrowing costs".

Borrowing costs that are directly attributable to the acquisition, construction or production of a qualifying asset that takes more than 12 months to put into use under certified purposes or for sale should be included (capitalized) in the cost of that asset, including interest on borrowings, amortization of discounts or premiums relating to issuing bonds and ancillary costs incurred in connection with the arrangement of borrowings.

3.10. Accrued expenses

Payables for goods and services that are already received from suppliers or already supplied to buyers in the reported period but not actually paid due to shortage of bills or accounting files and documents are recognized as operating expenses of the reported period.

Recognizing accrued expenses into operating expenses in the period needs to be performed according to the matching principle between revenues and expenses incurred in the period.

Accrued expenses shall be balanced with actual incurred expenses. The difference between accrued and actual expenses shall be reversed.

3.11. Owner's equity

Principles of recognizing owner's equity, share premium, convertible bonds and other owner's equity

Owner's equity is stated at actually contributed capital of owners.

Premium reserve is recorded by the difference (over/under) between the selling price and the par value of treasury stocks when stocks are firstly or additionally issued or reissued. Direct expenses related to the additional issuance of shares or reissuing treasury stock is recorded to reduce the surplus capital stock.

Recognition Undistributed profit

Profit after tax retained is the profit of business operations after deduction (-) regulated items due to applying a change in accounting retrospectively or to make a retrospective restatement to

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (Continued)
For Quarter IV ended 31 December 2024

correct materiality in previous years. The profit is available for appropriation to investors after approval by Board of Management and after making appropriation to reserve funds in accordance with the Company's Charter and Vietnamese regulatory requirements.

3.12. Revenue

Sale of goods

Revenue from sale of goods should be recognized when all the following conditions have been satisfied:

- The entity has transferred to the buyer the significant risks and rewards of ownership of the goods;
- The entity retains neither continuing managerial involvement to the degree usually associated with ownership nor effective control over the goods sold;
- The amount of revenue can be measured reliably;
- It is probable that The economic benefits associated with the transaction will flow to the entity;
- The cost incurred or to be incurred in respect of the transaction can be measured reliable.

Rendering of services

When the outcome of a transaction involving the rendering of services can be estimated reliable, revenue associate with the transaction shall be recognised by reference to the stage of completion of the transaction at the end of reporting period. The outcome of a transaction can be estimated reliable when all the following conditions are satisfied:

- The amount of the revenue can be measured reliably;
- It is probable that the economic benefits associated with the transaction will flow to the entity;
- The stage of the completion of the transaction at the end of the reporting period can be measured reliably; and
- The costs incurred for the transaction and the costs to complete the transaction can be measured reliable.

The stage of the completion of the transaction may be determined by surveys of work completed methods.

Real estate sales

Real estate sales are recognized when all of the following conditions are satisfied:

- The property has been fully completed and handed over to the buyer, the Company has transferred the risks and benefits associated with the ownership of the property to the buyer;
- The company no longer holds the right to manage real estate such as real estate owner or property control;
- The revenue can be measured reliably;
- The company has obtained or will obtain economic benefits from the sale of real estate;
- Determine the costs associated with the sale of real estate.

In case of selling real estate products in the form of self-improvement or completed by customers according to customers' requests, the turnover shall be recorded when the rough construction parts are handed over to customers.

For real estate distribution of the foundation has transferred the land to the customer, the company is credited with revenue with the part of the land sold when satisfying the following conditions:

- Transfer of risks and benefits associated with the right to land use for buyers;
- Defined revenues are relatively certain;
- Determine the costs associated with land sale transactions.

The company has collected or certainly obtained economic benefits from land sales.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (Continued)
For Quarter IV ended 31 December 2024

Financial income

Revenue arising from the used by the others of entity assets yielding interest, royalties and dividends shall be recognised when:

- It is probable that the economic benefits associated with the transaction will flow to the entity;
- The amount of the revenue can be measured reliably.

Dividends shall be recognised when the shareholder's right to receive payment is established.

Common Stocks and Dividends paid by Stocks: No record earnings when the right to receive bonus shares or dividend shares is established, the number of bonus shares and dividend shares received disclosure in Financial Statements.

Other revenues

Recognition of other revenues beside the entity's business activities includes:

- Revenue from liquidation of fixed assets;
- Revenue from fines paid by customers for breaching contracts;
- Revenue from the third party's compensation for a loss of property (e.g. insurance compensation, compensation for relocating business office and other similar revenues);
- Collection of bad debts which have been written off;
- Revenue from payables which is not identified;
- Other revenues than those listed above.

3.13. Cost of goods sold

Reflecting the cost value of products, goods and services sold in the period.

The provision for devaluation of inventories is included in the cost of goods sold on the basis of the number of inventories and the difference between the net realizable value is less than the cost of inventories.

When selling products and goods with equipment and spare parts, the value of equipment and spare parts is recorded into cost of goods sold.

As for the value of inventory shrinkage and loss, accountants immediately count towards cost of goods sold (after deducting the compensation, if any).

As for the cost of direct materials consumed in excess of normal level, labour cost, fixed general operation unallocated to the value of products stocked, accountants immediately count them towards in cost of goods sold (after deducting the compensation, if any) even if the products and goods have not been determined to be consumed.

Import duties, special consumption taxes and environmental protection taxes have been included in the value of purchased goods, and when the goods are sold, those taxes are refunded, the decrease of the cost of goods sold is recorded.

As for costs of goods sold unrecognized as corporate income taxable expenses under the regulations of Tax law but with full of invoices and documents and accounted reasonably under Accounting system, the Company does not reduce accounting expenses but adjusts in the corporate income tax settlement to increase corporate income tax payable.

3.14. Financial expenses

Reflecting financial expenses including expenses or losses related to financial investment activities, expenses of lending and borrowing equity, expenses of contributing in joint ventures, associates, losses of transferring short-term securities, expenses of selling securities transactions; Provision for devaluation of trading securities, provision for loss of investments in other entities, losses of selling foreign currencies, losses of exchange rate...

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (Continued)
For Quarter IV ended 31 December 2024

As for financial expenses unrecognized as corporate income taxable expenses under the regulations of Tax law but with full of invoices and documents and accounted reasonably under Accounting system, the Company does not reduce accounting expenses but adjusts in the corporate income tax settlement to increase corporate income tax payable.

3.15. Selling expenses and administrative expenses

Expenses recognized as selling expenses include: Expenses actually arising in process of selling products, goods and rendering services including expenses for offering, introducing, advertising products, sale commissions, expenses for products' warranty, storage, packing, transporting, ... Expenses recognized as administrative expenses include: Expenses for administrative labour (salaries, wages, allowances,...); social insurance, health insurance, union fund, unemployment insurance of administrative staffs; expenses of office commodities, working tools, depreciation of fixed assets used for administration; land rent, excise; provision for doubtful receivables; outside purchasing costs (electricity, water, telephone, fax, asset insurance, fire insurance...); other costs in cash (guest receptions, customer conferences...).

As for selling expenses and administrative expenses unrecognized as corporate income taxable expenses under the regulations of Tax law but with full of invoices and documents and accounted reasonably under Accounting system, the Company does not reduce accounting expenses but adjusts in the corporate income tax settlement to increase corporate income tax payable.

3.16. Principles and methods of recognizing current corporate income tax and differed corporate income tax charge

Current corporate income tax charge

Current corporate income tax expense is the amount of corporate income tax payable counted on taxable income in the period and prevailing tax rate.

Current tax assets and liabilities for the current and prior periods are measured at the amount expected to be recovered from or paid to the taxation authorities. The tax rates and tax laws used to compute the amount are those that are enacted by the balance sheet date.

Deferred income tax

Deferred income tax expense is the amount of corporate income tax payable in the future arising from:

- Recognition of deferred income tax payable during the year;
- Deferred tax assets have been recognized from previous years.

3.17. Other accounting principles and methods

Related parties

Enterprises and individuals that directly or indirectly through one or more intermediaries, have control on or are under control of the Company, or are under common control with the Company, including parent companies, subsidiaries and associates are related parties. Associates and individuals that directly or indirectly hold voting right of the Company and have a significant impact on the Company, key management personnel including Board of Directors and employees of the Company, closed family members of these individuals or these associates or companies associated with these individuals are also considered as related parties.

In considering each relationship of related parties, it is necessary to pay attention to the nature of the relationship, not only its legal form.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (Continued)
For Quarter IV ended 31 December 2024

4. Cash and cash equivalents

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Cash on hand	358,787,115	482,718,907
Cash in bank	25,942,542	78,054,939
cash equivalents		
	<u>384,729,657</u>	<u>560,773,846</u>

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
 Quarter IV ended 31 December 2024

5. Long-term financial investment

a) Investment in subsidiaries

Subsidiaries	31/12/2024							01/01/2024						
	Address	Quantity of shares	% of equity owned	% of voting rights	Cost	Allowance for diminution in value	Fair value	Quantity of shares	% of equity owned	% of voting rights	Cost	Allowance for diminution in value	Fair value	
New Generation Entertainment JSC	Ha Noi, Viet Nam	8,910,000	99%	99%	127,710,000,000	-	(*)	8,910,000	99%	99%	127,710,000,000	-	(*)	
Phuc Tien Investment and Infrastructure Development Company Limited	Hoa Binh, Viet Nam	-	85%	85%	25,500,000,000	-	(*)	-	85%	85%	25,500,000,000	-	(*)	
P&P Construction Investment JSC	Ha Noi, Viet Nam	6,480,000	54%	54%	94,176,000,000	-	(*)	6,480,000	54%	54%	94,176,000,000	-	(*)	
					247,386,000,000						247,386,000,000			

(*) The Company has not determined fair values of these investments for disclosure in the financial statements because information about their market prices is not available and there is currently no guidance on determination of fair value using valuation techniques under the Vietnamese Accounting Standards or the Vietnamese Accounting System for Enterprises. The fair values of these investments may differ from their carrying amounts.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
 Quarter IV ended 31 December 2024

6. Short-term trade receivables

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Related parties		
PPC An Think Da Nang JSC	-	-
Third parties		
Other customers	1,251,002,322	307,317,989
	<u>1,251,002,322</u>	<u>307,317,989</u>

7. Other receivables

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Advance to Mr. Pham Thanh Thai Linh – Member of Board of Director ended at 15 November 2016 (*)	6,293,000,000	6,293,000,000
Loan interest from P&P Construction Investment JSC	1,943,750	1,943,750
Others	120,232,898	118,111,850
	<u>6,415,176,648</u>	<u>6,413,055,600</u>

(*)This is an advance to Mr. Pham Thanh Thai Linh – Member of Board of Director (ended at 15 November 2016). At 31 December 2016 The Board of Management assessed that although Mr. Linh had repaid part of the advance but this repayment did not comply with the agreement signed by the two parties in 2017. The Board of Management assessed the possibility of debt recovery and decided to set up a provision of VND 6.393 million as at 31 December 2024.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
 Quarter IV ended 31 December 2024

8. Inventories

	31/12/2024		01/01/2024	
	Original value	Provision	Original value	Provision
	VND	VND	VND	VND
Work in process	493,671,008		1,570,354,799	-
				-
	493,671,008		1,570,354,799	-

9. Tangible fixed assets

	Buildings	Machinery, Equipment	Mean of Transportation	Mini football pitches	Total
	VND	VND	VND	VND	VND
Cost					
Opening balance	560,317,467	90,880,909	1,556,297,814	1,786,145,451	3,993,641,641
Increase	-	-	-	-	-
Decrease	-	-	-	-	-
Closing balance	<u>560,317,467</u>	<u>90,880,909</u>	<u>1,556,297,814</u>	<u>1,786,145,451</u>	<u>3,993,641,641</u>
Accumulated depreciation					
Opening balance	560,317,467	90,880,909	1,353,872,946	1,786,145,451	3,791,216,773
Charge for the year	-	-	78,043,632	-	78,043,632
Decrease	-	-	-	-	-
Closing balance	<u>560,317,467</u>	<u>90,880,909</u>	<u>1,431,916,578</u>	<u>1,786,145,451</u>	<u>3,869,260,405</u>
Net book value					
Opening balance	-	-	202,424,868	-	202,424,868
Closing balance	-	-	<u>124,381,236</u>	-	<u>124,381,236</u>

Included in tangible fixed assets were assets costing VND2.437 million which were fully depreciated as of 31 December 2024 (1/1/2024: VND2.437 million), but which are still in active use.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
 Quarter IV ended 31 December 2024

10. Long-term assets in progress (Long-term work in progress)

Long-term work in progress	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
The complex EVN-LAND Central Da Nang Project (*)	58,838,521,600	58,838,521,600
	58,838,521,600	58,838,521,600

(*)The complex EVN-LAND Central Da Nang Project is intended to be carried out at Lot A5, Pham Van Dong, An Hai Bac ward, Son Tra district, Da Nang City, according to the Certificate of Investment No. 3212100034 issued by the People's Committee of Da Nang City on 01/10/2009 in which achievement is construction of the Complex consisting of a luxury apartment block, one luxury hotel and a luxury apartment block with commercial center.

Total investment capital of the project: 775.448.000.000 VND.

The project consistings of three buildings with 15 floors - 30 floors high corresponding to three phases:

+ Phase 1: A luxury apartment block, 15 floors - 18 floors high

+ Phase 2: A luxury hotel, 22 floors - 25 floors high

+ Phase 3: A luxury apartment block and commercial center 28 floors - 30 floors high.

The project implementation period is 50 years from the date of issuance of the Investment Certificate. The implementation progress of the project is as follows:

+ Phase 1: Started construction in Quarter II of 2010 and put into operation in Quarter IV of 2012

+ Phase 2 and 3: Started construction in Quarter I of 2014 and put into operation in Quarter IV of 2018.

At 31 December 2024, Phase 1 has completed all apartments for customers. Phases 2 and 3 are in progress.

Long-term work in progress is the value of land use right allocated to the area of implementation for phases 2 and 3, according to Certificate of land use rights, ownership of houses and other properties associated with land No. BT878091 issued by the People's Committee of Da Nang City on 04/04/2014

As at 31/12/2024, this land use right is used to secure the loans of the Company's subsidiaries..

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
 Quarter IV ended 31 December 2024

11. Long-term prepaid expenses

	Instruments and tools	Others	Tổng cộng
	VND	VND	VND
Opening balance	-	-	-
Increase	-	-	-
Decrease	-	-	-
Closing balance	-	-	-

12. Taxes and others receivables from and payables to the State Treasury

	01/01/2024	Payables	Already paid	31/12/2024
	VND	VND	VND	VND
a. Receivables				
Business income tax	1,341,707,345			1,341,707,345
Value-added tax	108,592,111	108,592,111		-
(a)	1,450,299,456			1,341,707,345
b. Payables				
Value-added tax	-	260,616,856	234,771,495	25,845,361
Personal income tax	6,863,502	3,000,000	8,000,000	1,863,502
Property tax and land rental	214,725,049	214,725,053	214,725,053	214,725,049
(b)	221,588,551			242,433,912

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
Quarter IV ended 31 December 2024

13. Short-term Accrued expenses

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Loan interest payables	686,720,000	443,510,487
	686,720,000	443,510,487

14. Other short-term payables

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Maintenance fund	6,767,905	6,767,905
Dividend payables	1,565,157,431	1,565,475,871
Others	586,784,322	1,028,497,648
Total	2,158,709,658	2,600,741,424

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
 Quarter IV ended 31 December 2024

15. Short-term loans and debts

	1/1/2024	Movement during the year		31/12/2024
	Value and able to pay VND	Increase VND	Decrease VND	Value and able to pay VND
Short-term loans	3,800,000,000	962,000,000	-	4,762,000,000

Terms and conditions of outstanding short-term borrowings were as follows:

	Currency	Annual interest rate	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Ms Hoang Thi Thu Trang (*)	VND	6%	3,600,000,000	3,600,000,000
P&P Construction Investment JSC (**)		5%	1,162,000,000	200,000,000
			<u>4,762,000,000</u>	<u>3,800,000,000</u>

(*) This loan term of 12 months and is unsecured.

(**) This is working capital support from the Subsidiary level 1, P&P Construction Investment JSC with repayment term of 12 months.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
 Quarter IV ended 31 December 2024

16. Changes in Owner's equity

	Shares capital	Other equity funds	Undistributed earnings	Total
	VND	VND	VND	VND
Balance at 01/01/2024	261,000,000,000	1,184,000,000	38,604,197,223	300,788,197,223
-	-	-	(1,001,403,396)	(1,001,403,396)
Balance at 31/12/2024	261,000,000,000	1,184,000,000	37,602,793,827	299,786,793,827

17. Shares capital

	31/12/2024		01/01/2024	
	Numbers of shares	VND	Numbers of shares	VND
Authoried shares capital	26,100,000	261,000,000,000	26,100,000	261,000,000,000
Issued shares capital				
Ordinary shares	26,100,000	261,000,000,000	26,100,000	261,000,000,000
Shares in circulation				
Ordinary shares	26,100,000	261,000,000,000	26,100,000	261,000,000,000

All ordinary shares have a par value of VND10,000. Each share is entitled to one vote at meetings of the Company. Shareholders are entitled to receive dividend as declared from time to time. All ordinary shares are ranked equally with regard to the Company's residual assets. In respect of shares bought back by the Company, all rights are suspended until those shares are reissued.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
Quarter IV ended 31 December 2024

18. Other equity funds

In accordance with the Company's Charter, other equity funds were appropriated from retained profits in accordance with the resolution of the Company's General Meeting of Shareholders. These funds were established for the purpose of supplementing the charter capital and future business expansion,

19. Revenue from sales of goods and provision of services

Total revenue represents the gross value of goods sold and services rendered exclusive of value added tax. Net revenue comprised:

	12 months ended at	
	31/12/2024 VND	31/12/2023 VND
▪ Construction services	2,296,363,756	-
▪ Apartment management services	1,332,769,692	1,383,217,109
▪ Other revenue	436,363,632	545,454,545
	4,065,497,080	1,928,671,654

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
 Quarter IV ended 31 December 2024

20. Cost of sales

	12 months ended at	
	31/12/2024	31/12/2023
	VND	VND
Total cost of sales:		
▪ Construction services	1,998,785,862	
▪ Apartment management services	1,097,597,138	1,043,925,808
▪ Other revenue	-	-
	<u>3,096,383,000</u>	<u>1,043,925,808</u>

21. Financial income

	12 months ended at	
	31/12/2024	31/12/2023
	VND	VND
Interest income from deposits	56,698	123,086
Interest income from loans	-	98,880,000
	<u>56,698</u>	<u>99,003,086</u>

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
 Quarter IV ended 31 December 2024

22. Financial expenses

	12 months ended at	
	31/12/2024	31/12/2023
	VND	VND
Interest expense	253,530,000	321,530,000
	<u>253,530,000</u>	<u>321,530,000</u>

23. Selling expenses

	12 months ended at	
	31/12/2024	31/12/2023
	VND	VND
Staff cost	-	-
Commission and brokerage expenses	-	-
Advertising expenses	-	-
Other selling expenses	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
Quarter IV ended 31 December 2024

24. General Administrative expenses

	12 months ended at	
	31/12/2024	31/12/2023
	VND	VND
Staff cost	798,733,220	712,269,546
Remuneration for the Board of Management	-	-
Expenses from external services	629,114,715	519,955,165
Depreciation and amortisation	78,043,632	78,043,632
Provision expenses	-	(100,000,000)
Airfare costs and per diem expenses	-	-
Other expenses	207,701,315	302,975,658
	1,713,592,882	1,513,244,001

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
 Quarter IV ended 31 December 2024

25. Income tax

a) *Recognised in the statement of income*

	12 months ended at	
	31/12/2024 VND	31/12/2023 VND
Current tax expense		
Current year	-	-

b) *Reconciliation of effective tax rate*

	12 months ended at	
	31/12/2024 VND	31/12/2023 VND
Accounting profit before tax	(1,001,403,396)	(851,025,069)
Tax at the Company's tax rate	-	-
Non-deductible expenses	-	-
Loss without recognition of deferred tax assets	-	-
Under provision in prior years	-	-
	-	-

c) *Applicable tax rates*

The Company has an obligation to pay the government income tax at the rate of 20% of taxable profits from 2016,

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
 Quarter IV ended 31 December 2024

26. Basic earnings per share

The calculation of basic earnings per share for the year ended 31 December 2024 was based on the profit attributable to ordinary shareholders VND-1,001,403,396 (31/12/2023: VND-851,025,069) and a weighted average number of ordinary shares outstanding of 26,100,000 shares (31/12/2023: 26,100,000 shares), calculated as follows:

(a) Weighted average number of ordinary share

	31/12/2024	31/12/2023
Issued ordinary shares at the beginning of the year	26,100,000	26,100,000
Effect of shares issued during the year	-	-
Weighted average number of ordinary shares at 31 December 2024	26,100,000	26,100,000

(b) Basic earnings per shares

	12 months ended at	
	31/12/2024	31/12/2023
	VND	VND
Net profit attributable to shareholders (*)	(1,001,403,396)	(851,025,069)
Weighted average number of ordinary shares during the year	26,100,000	26,100,000
Basic earnings per shares	(38)	(33)

(*) Net profit attributable to the Company's shareholders does not include the amount allocated to bonus and welfare fund as the Company has not appropriated to bonus and welfare fund for the year ended 31 December 2024. The Company has not yet planned to make appropriation to bonus and welfare fund for the year 2024. Basic earnings per share may decrease due to appropriation to bonus and welfare fund.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
Quarter IV ended 31 December 2024

27. Significant transactions with related parties

In addition to related party balances disclosed in other notes to the consolidated financial statements, the Group had the following significant transactions with related parties during the year:

	12 months of 2024	
	VND	
PPC An Think Da Nang Corporation	<hr/>	
Sales of construction services	1,400,449,747	
P&P Construction Investment JSC		
Borrow the loan	962,000,000	
Loan interests	36,940,000	
	 12 months ended at	
	31/12/2024	31/12/2023
	VND	VND
Compensation of Board of Management	<hr/>	
- General Director (Mr, Le Hoai Nam)	122,500,000	137,249,000
Compensation of Board of Director (BOD)		
- Chairman of the BOD (Mr, Nguyen Khang Chien)	-	-
- Member of the BOD (Mr, Pham Ngoc Binh, Ms, Nguyen Thi Minh Phuong, Mr, Nguyen Xuan Truong, Mr, Pham Duc Hanh)	-	-
Compensation of Board of Supervisors (BOS)		
- Chief of the BOS (Pham Thi Thanh Hang)	-	-
- Member of the BOS (Nguyen Thi Huong, Nguyen Thi Hue)	-	-

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
 Quarter IV ended 31 December 2024

28. Comparative information

During the year, the Board of Management has decided to retroactively adjust a number of items on the Company's Separate Financial Statements for the accounting period from 01/01/2024 to 31/12/2024 were as follows:

Statement of Financial position:

	Figures on the previous year's Separate Financial Statements	Figures retroactively adjusted	Difference
	VND	VND	VND
- Short-term trade receivables (*)	121,918,799	307,317,989	185,399,190
- Investment properties (**)	58,838,521,600	-	(58,838,521,600)
- Long-term work in progress (**)	-	58,838,521,600	58,838,521,600
- Undistributed earnings (*)	38,418,798,033	38,604,197,223	185,399,190
+ Undistributed profit after tax of current period (*)	(1,036,424,529)	(851,025,069)	185,399,190

Statement of income:

- Revenue from sales of goods and provision of services (*)	1,743,272,464	1,928,671,654	185,399,190
- Accounting profit before tax (*)	(1,036,424,529)	(851,025,069)	185,399,190
- Net profit after tax (*)	(1,036,424,529)	(851,025,069)	185,399,190

(*) Additional accounting for apartment management fees in 2023,
 (**) Reclassification,

Comparative figures are figures stated on Separate Financial Statements for Quarter IV ended 31 December 2023.

24 January 2025

Prepared by



Trần Minh Tuấn

Chief Accountant



Trần Minh Tuấn

Authorized by General Director
 Member of the BOD



Phạm Ngọc Bình