

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

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

Số/No.: 20/2025/CV-LEC-TCKT  
V/v: Công bố Báo cáo tài chính riêng  
năm 2024 đã được kiểm toán  
Ref: Disclosure of Audited Separate  
Financial Statements in 2024

Đà Nẵng, ngày 31 tháng 03 năm 2025  
Danang City, March 31<sup>st</sup> 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 năm 2024 đã được kiểm toán (bản tiếng Việt)  
The Audited Separate Financial Statements in 2024 (Vietnamese version)



2. Báo cáo tài chính riêng năm 2024 đã được kiểm toán (bản tiếng Anh)  
*The Audited Separate Financial Statements in 2024 (English version)*

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 31/03/2025 tại đường dẫn: <http://lec.com.vn/quan-he-co-dong/bao-cai-tai-chinh-3.html>

*This information was posted on the company's website on March 31<sup>st</sup> 2025 at this link: <http://lec.com.vn/quan-he-co-dong/bao-cai-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



## **BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024  
(đã được kiểm toán)



**NỘI DUNG**

|                                            | Trang   |
|--------------------------------------------|---------|
| Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc              | 02 - 03 |
| Báo cáo Kiểm toán độc lập                  | 04 - 05 |
| Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán  | 06 - 29 |
| Bảng cân đối kế toán riêng                 | 06 - 07 |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng | 08      |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng           | 09      |
| Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng        | 10 - 29 |

## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Miền Trung (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024.

### **CÔNG TY**

Công ty được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0400592801 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp lần đầu ngày 06 tháng 12 năm 2007, đăng ký thay đổi lần thứ tám ngày 18 tháng 04 năm 2022.

Trụ sở chính của Công ty tại: Lô A5 Phạm Văn Đồng, phường An Hải Bắc, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

### **HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT**

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

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

Thành viên của Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo này là:

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

Các thành viên của Ban Kiểm soát bao gồm:

|                        |            |
|------------------------|------------|
| Bà Phạm Thị Thanh Hằng | Trưởng ban |
| Bà Nguyễn Thị Hương    | Thành viên |
| Bà Nguyễn Thị Huệ      | Thành viên |

### **NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT**

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến khi lập Báo cáo tài chính riêng này là Ông Lê Hoài Nam – Tổng Giám đốc.

### **KIỂM TOÁN VIÊN**

Công ty TNHH Hăng Kiểm toán AASC đã thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính riêng cho Công ty.

### **CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

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

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính riêng hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính riêng trên cơ sở tuân thủ các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng;
- Lập các Báo cáo tài chính riêng dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.

#### **Cam kết khác**

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán và Thông tư số 68/2024/TT-BTC ngày 18/09/2024 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 96/2020/TT-BTC.



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

**Lê Hoài Nam**

Tổng Giám đốc

Đà Nẵng, ngày 28 tháng 03 năm 2025

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Miền Trung được lập ngày 28 tháng 03 năm 2025, từ trang 6 đến trang 29, bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính riêng của Công ty theo Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

**Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính riêng dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính riêng của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính riêng. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính riêng do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính riêng.

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

**Ý kiến của kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Miền Trung tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.

**Vấn đề cần nhấn mạnh**

Tại thời điểm 31/12/2024, Công ty đang tiếp tục tìm kiếm, lựa chọn đối tác có đủ năng lực tài chính cùng tham gia đầu tư Giai đoạn 2,3 của Dự án Khu phức hợp EVN-LAND Central Đà Nẵng; đồng thời Công ty chưa thực hiện đánh giá tổn thất có liên quan đến Dự án (nếu có) do chưa đảm bảo đúng tiến độ theo Giấy chứng nhận đầu tư. Những sự kiện này, cùng với các vấn đề được nêu ở Thuyết minh số 1 cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 của Công ty vẫn được trình bày trên cơ sở giả định về khả năng hoạt động liên tục.

Vấn đề cần nhấn mạnh này không làm thay đổi ý kiến chấp nhận toàn phần của chúng tôi.

### Vấn đề khác

Báo cáo tài chính riêng của Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Miền Trung cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 đã được kiểm toán bởi Kiểm toán viên và Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam - Chi nhánh Hà Thành. Kiểm toán viên đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần đối với các Báo cáo tài chính này tại ngày 11 tháng 06 năm 2024.

**Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC**



---

**Đỗ Mạnh Cường**  
Phó Tổng Giám đốc  
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số: 0744-2023-002-1  
Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2025

---

**Nguyễn Anh Ngọc**  
Kiểm toán viên  
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số: 1437-2023-002-1



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**

*Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024*

| Mã số      | TÀI SẢN                                      | Thuyết minh | 31/12/2024             | 01/01/2024             |
|------------|----------------------------------------------|-------------|------------------------|------------------------|
|            |                                              |             | VND                    | (Đã điều chỉnh)<br>VND |
| <b>100</b> | <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                   |             | <b>5.345.025.754</b>   | <b>6.378.808.673</b>   |
| <b>110</b> | <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b> |             | <b>384.729.657</b>     | <b>560.773.846</b>     |
| 111        | 1. Tiền                                      | 3           | 384.729.657            | 560.773.846            |
| <b>130</b> | <b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>       |             | <b>3.124.917.744</b>   | <b>2.728.252.192</b>   |
| 131        | 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng          | 5           | 1.174.816.628          | 307.317.989            |
| 132        | 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn          | 6           | 1.849.670.188          | 2.300.878.603          |
| 136        | 3. Phải thu ngắn hạn khác                    | 7           | 6.416.430.928          | 6.413.055.600          |
| 137        | 4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi        | 8           | (6.316.000.000)        | (6.293.000.000)        |
| <b>140</b> | <b>III. Hàng tồn kho</b>                     |             | <b>493.671.008</b>     | <b>1.570.354.799</b>   |
| 141        | 1. Hàng tồn kho                              | 9           | 493.671.008            | 1.570.354.799          |
| <b>150</b> | <b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>             |             | <b>1.341.707.345</b>   | <b>1.519.427.836</b>   |
| 152        | 1. Thuế GTGT được khấu trừ                   |             | -                      | 69.128.380             |
| 153        | 2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước  | 15          | 1.341.707.345          | 1.450.299.456          |
| <b>200</b> | <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                    |             | <b>306.348.902.836</b> | <b>306.426.946.468</b> |
| <b>220</b> | <b>I. Tài sản cố định</b>                    |             | <b>124.381.236</b>     | <b>202.424.868</b>     |
| 221        | 1. Tài sản cố định hữu hình                  | 11          | 124.381.236            | 202.424.868            |
| 222        | - Nguyên giá                                 |             | 3.993.641.641          | 3.993.641.641          |
| 223        | - Giá trị hao mòn lũy kế                     |             | (3.869.260.405)        | (3.791.216.773)        |
| <b>240</b> | <b>II. Tài sản dở dang dài hạn</b>           |             | <b>58.838.521.600</b>  | <b>58.838.521.600</b>  |
| 242        | 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang           | 10          | 58.838.521.600         | 58.838.521.600         |
| <b>250</b> | <b>III. Đầu tư tài chính dài hạn</b>         |             | <b>247.386.000.000</b> | <b>247.386.000.000</b> |
| 251        | 1. Đầu tư vào công ty con                    | 4           | 247.386.000.000        | 247.386.000.000        |
| <b>270</b> | <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                     |             | <b>311.693.928.590</b> | <b>312.805.755.141</b> |

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024  
(tiếp theo)

| Mã<br>số   | NGUỒN VỐN                                     | Thuyết<br>minh | 31/12/2024             | 01/01/2024             |
|------------|-----------------------------------------------|----------------|------------------------|------------------------|
|            |                                               |                | VND                    | (Đã điều chỉnh)<br>VND |
| <b>300</b> | <b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>                         |                | <b>12.006.320.457</b>  | <b>12.017.557.918</b>  |
| <b>310</b> | <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                         |                | <b>12.006.320.457</b>  | <b>12.017.557.918</b>  |
| 311        | 1. Phải trả người bán ngắn hạn                | 13             | 2.110.693.265          | 1.857.026.398          |
| 312        | 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn          | 14             | 1.680.423.869          | 3.194.275.992          |
| 313        | 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước        | 15             | 250.433.912            | 221.588.551            |
| 314        | 4. Phải trả người lao động                    |                | 346.050.055            | 333.890.135            |
| 315        | 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                  | 16             | 686.720.000            | 433.190.000            |
| 319        | 6. Phải trả ngắn hạn khác                     | 17             | 2.159.963.938          | 2.167.551.424          |
| 320        | 7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn          | 12             | 4.762.000.000          | 3.800.000.000          |
| 322        | 8. Quỹ khen thưởng phúc lợi                   |                | 10.035.418             | 10.035.418             |
| <b>400</b> | <b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                      |                | <b>299.687.608.133</b> | <b>300.788.197.223</b> |
| <b>410</b> | <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                      | <b>18</b>      | <b>299.687.608.133</b> | <b>300.788.197.223</b> |
| 411        | 1. Vốn góp của chủ sở hữu                     |                | 261.000.000.000        | 261.000.000.000        |
| 411a       | Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết        |                | 261.000.000.000        | 261.000.000.000        |
| 418        | 2. Quỹ đầu tư phát triển                      |                | 1.184.000.000          | 1.184.000.000          |
| 421        | 3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối          |                | 37.503.608.133         | 38.604.197.223         |
| 421a       | LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước |                | 38.604.197.223         | 39.455.222.292         |
| 421b       | LNST chưa phân phối năm nay                   |                | (1.100.589.090)        | (851.025.069)          |
| <b>440</b> | <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                    |                | <b>311.693.928.590</b> | <b>312.805.755.141</b> |

Trần Minh Tuấn  
Kế toán trưởng



Lê Hoài Nam  
Tổng Giám đốc  
Đà Nẵng, ngày 28 tháng 03 năm 2025

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Năm 2024

| Mã số | CHỈ TIÊU                                         | Thuyết minh | Năm 2024        | Năm 2023               |
|-------|--------------------------------------------------|-------------|-----------------|------------------------|
|       |                                                  |             | VND             | (Đã điều chỉnh)<br>VND |
| 01    | 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ        | 19          | 3.989.311.386   | 1.928.671.654          |
| 02    | 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                  |             | -               | -                      |
| 10    | 3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ  |             | 3.989.311.386   | 1.928.671.654          |
| 11    | 4. Giá vốn hàng bán                              | 20          | 3.096.383.000   | 1.043.925.808          |
| 20    | 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ |             | 892.928.386     | 884.745.846            |
| 21    | 6. Doanh thu hoạt động tài chính                 | 21          | 56.698          | 99.003.086             |
| 22    | 7. Chi phí tài chính                             | 22          | 253.530.000     | 321.530.000            |
| 23    | - Trong đó: Chi phí lãi vay                      |             | 253.530.000     | 321.530.000            |
| 25    | 8. Chi phí bán hàng                              |             | -               | -                      |
| 26    | 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp                  | 23          | 1.628.540.268   | 1.513.244.001          |
| 30    | 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh      |             | (989.085.184)   | (851.025.069)          |
| 31    | 11. Thu nhập khác                                |             | -               | -                      |
| 32    | 12. Chi phí khác                                 | 24          | 111.503.906     | -                      |
| 40    | 13. Lợi nhuận khác                               |             | (111.503.906)   | -                      |
| 50    | 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế            |             | (1.100.589.090) | (851.025.069)          |
| 51    | 15. Chi phí thuế TNDN hiện hành                  | 25          | -               | -                      |
| 52    | 16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại                   |             | -               | -                      |
| 60    | 17. Lợi nhuận sau thuế TNDN                      |             | (1.100.589.090) | (851.025.069)          |

Trần Minh Tuấn  
Kế toán trưởng

Lê Hoài Nam  
Tổng Giám đốc  
Đà Nẵng, ngày 28 tháng 03 năm 2025

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Năm 2024

(Theo phương pháp gián tiếp)

| Mã số                                              | CHỈ TIÊU                                                                       | Thuyết minh | Năm 2024<br>VND | Năm 2023<br>(Đã điều chỉnh)<br>VND |
|----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|-------------|-----------------|------------------------------------|
| <b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>  |                                                                                |             |                 |                                    |
| 01                                                 | 1. Lợi nhuận trước thuế                                                        |             | (1.100.589.090) | (851.025.069)                      |
|                                                    | 2. Điều chỉnh cho các khoản                                                    |             |                 |                                    |
| 02                                                 | - Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư                              |             | 78.043.632      | 78.043.632                         |
| 03                                                 | - Các khoản dự phòng                                                           |             | 23.000.000      | (100.000.000)                      |
| 05                                                 | - Lãi/lỗ từ hoạt động đầu tư                                                   |             | (56.698)        | (99.003.086)                       |
| 06                                                 | - Chi phí lãi vay                                                              |             | 253.530.000     | 321.530.000                        |
| 08                                                 | 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động               |             | (746.072.156)   | (650.454.523)                      |
| 09                                                 | - Tăng/giảm các khoản phải thu                                                 |             | (241.945.061)   | 3.373.655.501                      |
| 10                                                 | - Tăng/giảm hàng tồn kho                                                       |             | 1.076.683.791   | (1.525.953.973)                    |
| 11                                                 | - Tăng/giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp) |             | (1.226.449.021) | (1.570.739.915)                    |
| 14                                                 | - Tiền lãi vay đã trả                                                          |             | -               | (300.000.000)                      |
| 20                                                 | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh                                  |             | (1.137.782.447) | (673.492.910)                      |
| <b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>     |                                                                                |             |                 |                                    |
| 24                                                 | 1. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác                |             | -               | 3.239.753.750                      |
| 27                                                 | 2. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia                         |             | 56.698          | 335.571.832                        |
| 30                                                 | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư                                      |             | 56.698          | 3.575.325.582                      |
| <b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b> |                                                                                |             |                 |                                    |
| 33                                                 | 1. Tiền thu từ đi vay                                                          |             | 962.000.000     | 200.000.000                        |
| 34                                                 | 2. Tiền trả nợ gốc vay                                                         |             | -               | (3.000.000.000)                    |
| 36                                                 | 3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu                                     |             | (318.440)       | (368.600)                          |
| 40                                                 | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính                                   |             | 961.681.560     | (2.800.368.600)                    |
| 50                                                 | Lưu chuyển tiền thuần trong năm                                                |             | (176.044.189)   | 101.464.072                        |
| 60                                                 | Tiền và tương đương tiền đầu năm                                               |             | 560.773.846     | 459.309.774                        |
| 70                                                 | Tiền và tương đương tiền cuối năm                                              | 3           | 384.729.657     | 560.773.846                        |

Trần Minh Tuấn  
 Kế toán trưởng

Lê Hoài Nam  
 Tổng Giám đốc  
 Đà Nẵng, ngày 28 tháng 03 năm 2025

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Năm 2024

### 1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

#### Hình thức sở hữu vốn

Công ty được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0400592801 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp lần đầu ngày 06 tháng 12 năm 2007, đăng ký thay đổi lần thứ tám ngày 18 tháng 04 năm 2022.

Trụ sở chính của Công ty tại: Lô A5 Phạm Văn Đồng, phường An Hải Bắc, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

Vốn điều lệ của Công ty là 261.000.000.000 VND, tương đương 26.100.000 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là: 08 người (tại ngày 01 tháng 01 năm 2024 là: 08 người).

#### Lĩnh vực kinh doanh

Thi công xây lắp và kinh doanh bất động sản.

#### Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính 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 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;
- 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;
- Sân bóng đá mini.

#### Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính riêng

Tại ngày 31/12/2024, tài sản ngắn hạn của Công ty đang thấp hơn nợ ngắn hạn với số tiền là 6.661.294.703 VND (tại ngày 01/01/2024 số nợ ngắn hạn vượt tài sản ngắn hạn của Công ty là 5.638.749.245 VND); dòng tiền thuần từ hoạt động kinh doanh của năm 2024 âm số tiền là 1.137.782.447 VND (năm 2023 âm số tiền là 673.492.910 VND). Đồng thời, giai đoạn 2,3 của Dự án Khu phức hợp EVN-LAND Central chưa đảm bảo đúng tiến độ theo Giấy chứng nhận đầu tư và đang chờ phê duyệt đối tác có đủ năng lực tài chính để cùng tham gia đầu tư, xây dựng dự án; Công ty chưa thực hiện đánh giá tổn thất liên quan đến dự án; cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty.

Tuy nhiên, Công ty vẫn bảo đảm trả các khoản nợ vay đến hạn theo đúng lịch trả nợ, chưa có tình trạng chậm trả các khoản nợ đến hạn. Ban Tổng Giám đốc đánh giá một cách thận trọng kế hoạch tìm kiếm, lựa chọn đối tác có đủ năng lực tài chính cùng tham gia đầu tư Giai đoạn 2,3 thuộc Dự án Khu phức hợp EVN-LAND Central Đà Nẵng để đảm bảo nguồn tiền vận hành Công ty trong thời gian tới. Do đó, Báo cáo tài chính riêng này được lập trên cơ sở giả định về khả năng hoạt động liên tục.

## **2 . CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY**

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

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.  
Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

### **2.2 . Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

*Chế độ kế toán áp dụng*

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

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

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

### **2.3 . Cơ sở lập báo cáo tài chính riêng**

Báo cáo tài chính riêng được trình bày theo nguyên tắc giá gốc.

Những người sử dụng các Báo cáo tài chính riêng này nên đọc các Báo cáo tài chính riêng kết hợp với các Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các Công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của toàn Công ty.

### **2.4 . Ước tính kế toán**

Việc lập Báo cáo tài chính riêng tuân thủ 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 riêng yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc năm tài chính cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính.

Các ước tính và giả định có ảnh hưởng trọng yếu trong Báo cáo tài chính riêng bao gồm:

- Dự phòng phải thu khó đòi;
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho;
- Thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định;
- Phân loại và dự phòng các khoản đầu tư tài chính;
- Ước tính thuế thu nhập doanh nghiệp.

Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới Báo cáo tài chính riêng của Công ty và được Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá là hợp lý.

### **2.5 . Công cụ tài chính**

*Ghi nhận ban đầu*

*Tài sản tài chính*

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

*Nợ phải trả tài chính*

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay, các khoản phải trả người bán và phải trả khác, chi phí phải trả. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó.

*Giá trị sau ghi nhận ban đầu*

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc năm tài chính do Thông tư số 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính.

**2.6 . Tiền**

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

**2.7 . Các khoản đầu tư tài chính**

Các khoản đầu tư vào các công ty con được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư vào các công ty con được lập vào thời điểm cuối kỳ cụ thể như sau: Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, căn cứ vào vào Báo cáo tài chính riêng của công ty con tại thời điểm trích lập dự phòng.

**2.8 . Các khoản 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 được phân loại là ngắn hạn và dài hạn trên báo cáo tài chính riêng căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày báo cáo.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

**2.9 . Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc 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 tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được ước tính dựa vào giá bán của hàng tồn kho trừ đi các khoản chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và các chi phí ước tính để bán sản phẩm.

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối năm: Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu, tương ứng với khối lượng công việc còn dở dang cuối kỳ.

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

**2.10 . Tài sản cố định**

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

*Giá trị sau ghi nhận ban đầu*

Nếu các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng tài sản cố định hữu hình vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của tài sản cố định hữu hình.

Các chi phí khác phát sinh sau khi tài sản cố định đã đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa, bảo dưỡng và đại tu được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong năm mà chi phí phát sinh.

Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

|                          |             |
|--------------------------|-------------|
| - Nhà cửa, vật kiến trúc | 05 năm      |
| - Phương tiện vận tải    | 06 - 10 năm |
| - Thiết bị văn phòng     | 05 năm      |
| - Các tài sản khác       | 05 năm      |

#### **2.11 . Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm tài sản cố định đang mua sắm và xây dựng mà chưa hoàn thành tại ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí về xây dựng, lắp đặt máy móc thiết bị và các chi phí trực tiếp khác.

#### **2.12 . Các khoản nợ phải trả**

Các khoản nợ phải trả được theo dõi 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. Các khoản phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên báo cáo tài chính riêng căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

#### **2.13 . Vay**

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay. Trường hợp vay bằng ngoại tệ thì thực hiện theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

#### **2.14 . Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay". Ngoài ra, đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

#### **2.15 . Chi phí phải trả**

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong năm báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như: chi phí lãi tiền vay phải trả được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của năm báo cáo.

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong năm. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

#### **2.16 . Vốn chủ sở hữu**

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

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Tổng Công ty Lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam.

## **2.17 . Doanh thu**

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán.

*Doanh thu hoạt động tài chính*

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi 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.

## **2.18 . Giá vốn dịch vụ cung cấp**

Giá vốn dịch vụ cung cấp là tổng chi phí phát sinh của dịch vụ cung cấp cho khách hàng trong năm, được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng.

## **2.19 . Chi phí tài chính**

Khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính là chi phí đi vay vốn.

Khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong năm, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

## **2.20 . Thuế thu nhập doanh nghiệp**

a. Chi phí thuế TNDN hiện hành

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế TNDN trong năm tài chính hiện hành.

b. Thuế suất thuế TNDN hiện hành

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024, Công ty hiện đang áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN.

## **2.21 . Các bên liên quan**

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

- Các doanh nghiệp 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;
- 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 của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

**3 . TIỀN**

|                                 | 31/12/2024         | 01/01/2024         |
|---------------------------------|--------------------|--------------------|
|                                 | VND                | VND                |
| Tiền mặt                        | 358.787.115        | 482.718.907        |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 25.942.542         | 78.054.939         |
|                                 | <b>384.729.657</b> | <b>560.773.846</b> |

**4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

Xem chi tiết Phụ lục 01.

**5 . PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG**

|                                             | 31/12/2024           |                     | 01/01/2024<br>(Đã điều chỉnh) |          |
|---------------------------------------------|----------------------|---------------------|-------------------------------|----------|
|                                             | Giá trị              | Dự phòng            | Giá trị                       | Dự phòng |
|                                             | VND                  | VND                 | VND                           | VND      |
| <b>Bên khác</b>                             |                      |                     |                               |          |
| - Ông Lê Thế Hùng                           | 70.000.000           | -                   | 80.000.000                    | -        |
| - Công ty Cổ phần<br>Mai Linh Miền<br>Trung | 23.000.000           | (23.000.000)        | 23.000.000                    | -        |
| - Công ty Cổ phần<br>Mặt Trời Vàng          | -                    | -                   | 18.900.000                    | -        |
| - Phải thu về phí<br>quản lý căn hộ         | 114.229.498          | -                   | 185.399.190                   | -        |
| - Công ty TNHH<br>Thương mại Mẫu<br>Hùng    | 967.587.130          | -                   | -                             | -        |
| - Các khách hàng<br>khác                    | -                    | -                   | 18.799                        | -        |
|                                             | <b>1.174.816.628</b> | <b>(23.000.000)</b> | <b>307.317.989</b>            | <b>-</b> |

**6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

|                                                                                     | 31/12/2024           |          | 01/01/2024           |          |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------|----------------------|----------|
|                                                                                     | Giá trị              | Dự phòng | Giá trị              | Dự phòng |
|                                                                                     | VND                  | VND      | VND                  | VND      |
| <b>Bên khác</b>                                                                     |                      |          |                      |          |
| - Công ty TNHH<br>Sản xuất -<br>Thương mại -<br>Dịch vụ Hoa và<br>Honor Thế Nữa (*) | 1.848.075.552        | -        | 2.232.151.039        | -        |
| - Các nhà cung<br>cấp khác                                                          | 1.594.636            | -        | 68.727.564           | -        |
|                                                                                     | <b>1.849.670.188</b> | <b>-</b> | <b>2.300.878.603</b> | <b>-</b> |

(\*) Khoản tạm ứng liên quan đến hợp đồng thiết kế, cung cấp và thi công cảnh quan tầng 01 Tòa D - Dự án tổ hợp Ánh Dương Soleil Đà Nẵng.

**7 . PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC**

|                                       | 31/12/2024           |                        | 01/01/2024           |                        |
|---------------------------------------|----------------------|------------------------|----------------------|------------------------|
|                                       | Giá trị              | Dự phòng               | Giá trị              | Dự phòng               |
|                                       | VND                  | VND                    | VND                  | VND                    |
| <b>Chi tiết theo nội dung</b>         |                      |                        |                      |                        |
| - Tạm ứng (*)                         | 6.293.000.000        | (6.293.000.000)        | 6.293.000.000        | (6.293.000.000)        |
| - Phải thu về lãi tiền cho vay        | 1.943.750            | -                      | 1.943.750            | -                      |
| - Phải thu khác                       | 121.487.178          | -                      | 118.111.850          | -                      |
|                                       | <b>6.416.430.928</b> | <b>(6.293.000.000)</b> | <b>6.413.055.600</b> | <b>(6.293.000.000)</b> |
| <b>Chi tiết theo đối tượng</b>        |                      |                        |                      |                        |
| <b>Bên liên quan</b>                  | <b>1.943.750</b>     | <b>-</b>               | <b>1.943.750</b>     | <b>-</b>               |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng P&P | 1.943.750            | -                      | 1.943.750            | -                      |
| <b>Bên khác</b>                       | <b>6.414.487.178</b> | <b>(6.293.000.000)</b> | <b>6.411.111.850</b> | <b>(6.293.000.000)</b> |
| - Ông Phạm Thành Thái Lĩnh (*)        | 6.293.000.000        | (6.293.000.000)        | 6.293.000.000        | (6.293.000.000)        |
| - Các đối tượng khác                  | 121.487.178          | -                      | 118.111.850          | -                      |
|                                       | <b>6.416.430.928</b> | <b>(6.293.000.000)</b> | <b>6.413.055.600</b> | <b>(6.293.000.000)</b> |

(\*) Khoản tạm ứng cho ông Phạm Thành Thái Lĩnh - cựu thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 15 tháng 11 năm 2016). Tính đến thời điểm 31/12/2024, ông Lĩnh đã hoàn trả một phần trong tổng số tiền đã tạm ứng, tuy nhiên việc hoàn trả chưa tuân theo đúng thỏa thuận trả nợ mà hai bên thống nhất trong năm 2017.

**8 . NỢ XẤU**

|                                         | 31/12/2024           |                        | 01/01/2024           |                        |
|-----------------------------------------|----------------------|------------------------|----------------------|------------------------|
|                                         | Giá gốc              | Giá trị có thể thu hồi | Giá gốc              | Giá trị có thể thu hồi |
|                                         | VND                  | VND                    | VND                  | VND                    |
| <b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b> |                      |                        |                      |                        |
| - Công ty Cổ phần Mai Linh Miền Trung   | 23.000.000           | -                      | 23.000.000           | 23.000.000             |
| <b>Phải thu ngắn hạn khác</b>           |                      |                        |                      |                        |
| - Ông Phạm Thành Thái Lĩnh              | 6.293.000.000        | -                      | 6.293.000.000        | -                      |
|                                         | <b>6.316.000.000</b> | <b>-</b>               | <b>6.316.000.000</b> | <b>23.000.000</b>      |

**9 . 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                          |                    |          |                      |          |
| - Tầng 01, Tòa D - Dự án tổ hợp Ánh Dương Soleil Đà Nẵng (*) | 493.671.008        | -        | 1.570.354.799        | -        |
|                                                              | <b>493.671.008</b> | <b>-</b> | <b>1.570.354.799</b> | <b>-</b> |

(\*) Chi phí thiết kế, cung cấp và thi công cảnh quan tầng 01 Tòa D - Dự án tổ hợp Ánh Dương Soleil Đà Nẵng.

**10 . CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒI DANG**

|                                                   | 31/12/2024            | 01/01/2024<br>(Đã điều chỉnh) |
|---------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------------|
|                                                   | VND                   | VND                           |
| - Dự án Khu phức hợp EVN-LAND Central Đà Nẵng (*) | 58.838.521.600        | 58.838.521.600                |
|                                                   | <b>58.838.521.600</b> | <b>58.838.521.600</b>         |

(\*) 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 31/12/2024, giai đoạn 1 đã hoàn thành bàn giao toàn bộ căn hộ, giai đoạn 2,3 chưa đảm bảo đúng tiến độ theo Giấy chứng nhận đầu tư và đang chờ phê duyệt đối tác có đủ năng lực tài chính để cùng tham gia đầu tư, xây dựng dự án. 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.

**11 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

Xem chi tiết Phụ lục 02.

**12 . VAY NGẮN HẠN**

Xem chi tiết Phụ lục 03.

**13 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

|                                                         | 31/12/2024           |                        | 01/01/2024           |                        |
|---------------------------------------------------------|----------------------|------------------------|----------------------|------------------------|
|                                                         | Giá trị              | Số có                  | Giá trị              | Số có                  |
|                                                         | VND                  | khả năng trả nợ<br>VND | VND                  | khả năng trả nợ<br>VND |
| <b>Bên khác</b>                                         | <b>2.110.693.265</b> | <b>2.110.693.265</b>   | <b>1.857.026.398</b> | <b>1.857.026.398</b>   |
| - Công ty TNHH America Indochina Management Vietnam (*) | 1.311.449.827        | 1.311.449.827          | 1.311.449.827        | 1.311.449.827          |
| - CTY TNHH Một thành viên XL&TM DV Dựng Tín             | 641.380.112          | 641.380.112            | 371.969.323          | 371.969.323            |
| - Các nhà cung cấp khác                                 | 157.863.326          | 157.863.326            | 173.607.248          | 173.607.248            |
|                                                         | <b>2.110.693.265</b> | <b>2.110.693.265</b>   | <b>1.857.026.398</b> | <b>1.857.026.398</b>   |

(\*) Khoản phải trả liên quan đến hợp đồng cung cấp và lắp đặt vách ngăn di động Dorma tại tòa D - Dự án tổ hợp Ánh Dương Soleil Đà Nẵng.

**14 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

|                                            | 31/12/2024           | 01/01/2024           |
|--------------------------------------------|----------------------|----------------------|
|                                            | VND                  | VND                  |
| <b>Bên liên quan</b>                       | <b>1.673.930.290</b> | <b>3.186.416.017</b> |
| - Công ty Cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng (*) | 1.673.930.290        | 3.186.416.017        |
| <b>Bên khác</b>                            | <b>6.493.579</b>     | <b>7.859.975</b>     |
| - Các khách hàng khác                      | 6.493.579            | 7.859.975            |
|                                            | <b>1.680.423.869</b> | <b>3.194.275.992</b> |

(\*) Khoản tạm ứng theo hợp đồng thi công tầng 01 Tòa D - Dự án tổ hợp Ánh Dương Soleil Đà Nẵng. Các hạng mục thi công bao gồm: cung cấp và lắp đặt vách ngăn di động Dorma và thi công cảnh quan tầng 01 Tòa D. Tại ngày 31/12/2024, các hợp đồng đang được thực hiện.

**15 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

Xem chi tiết Phụ lục 04.

**16 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

|                   | 31/12/2024         | 01/01/2024         |
|-------------------|--------------------|--------------------|
|                   | VND                | VND                |
| - Chi phí lãi vay | 686.720.000        | 433.190.000        |
|                   | <b>686.720.000</b> | <b>433.190.000</b> |

**17 . PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

|                                      | 31/12/2024           | 01/01/2024           |
|--------------------------------------|----------------------|----------------------|
|                                      | VND                  | VND                  |
| - Kinh phí công đoàn                 | 15.085.440           | 23.608.800           |
| - Nhận ký quỹ, ký cược               | 24.000.000           | 24.000.000           |
| - Cổ tức, lợi nhuận phải trả         | 1.565.157.431        | 1.565.475.871        |
| - Thù lao phải trả hội đồng quản trị | 492.000.000          | 492.000.000          |
| - Các khoản phải trả, phải nộp khác  | 63.721.067           | 62.466.753           |
|                                      | <b>2.159.963.938</b> | <b>2.167.551.424</b> |

**18 . VỐN CHỦ SỞ HỮU**

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

|                                            | Vốn đầu tư<br>của chủ sở hữu<br>VND | Quỹ đầu tư<br>phát triển<br>VND | Lợi nhuận<br>chưa phân phối<br>VND | Cộng<br>VND     |
|--------------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------|------------------------------------|-----------------|
| Số dư đầu năm<br>trước                     | 261.000.000.000                     | 1.184.000.000                   | 39.455.222.292                     | 301.639.222.292 |
| Lỗi trong năm trước                        | -                                   | -                               | (851.025.069)                      | (851.025.069)   |
| Số dư cuối năm<br>trước<br>(Đã điều chỉnh) | 261.000.000.000                     | 1.184.000.000                   | 38.604.197.223                     | 300.788.197.223 |
| Lỗi trong năm nay                          | -                                   | -                               | (1.100.589.090)                    | (1.100.589.090) |
| Số dư cuối năm                             | 261.000.000.000                     | 1.184.000.000                   | 37.503.608.133                     | 299.687.608.133 |

**b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

|                                                                | 31/12/2024<br>VND      | Tỷ lệ<br>%    | 01/01/2024<br>VND      | Tỷ lệ<br>%    |
|----------------------------------------------------------------|------------------------|---------------|------------------------|---------------|
| - Công ty TNHH Lemony Hà Nội                                   | 52.351.240.000         | 20,06         | 52.351.240.000         | 20,06         |
| - Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển<br>và Xây dựng Việt Trung | 52.351.240.000         | 20,06         | 52.351.240.000         | 20,06         |
| - Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Đoàn<br>Linh Gia              | 52.351.240.000         | 20,06         | 52.351.240.000         | 20,06         |
| - Các cổ đông khác                                             | 103.946.280.000        | 39,82         | 103.946.280.000        | 39,82         |
|                                                                | <b>261.000.000.000</b> | <b>100,00</b> | <b>261.000.000.000</b> | <b>100,00</b> |

**c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận**

|                                                   | Năm 2024<br>VND      | Năm 2023<br>VND      |
|---------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Vốn đầu tư của chủ sở hữu                         |                      |                      |
| - Vốn góp đầu năm                                 | 261.000.000.000      | 261.000.000.000      |
| - Vốn góp cuối năm                                | 261.000.000.000      | 261.000.000.000      |
| Cổ tức, lợi nhuận                                 |                      |                      |
| - Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm              | 1.565.475.871        | 1.565.844.471        |
| - Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền          | 318.440              | 368.600              |
| + Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước | 318.440              | 368.600              |
| - Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối năm         | <b>1.565.157.431</b> | <b>1.565.475.871</b> |

**18 .VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**d. Cổ phiếu**

|                                                  | 31/12/2024 | 01/01/2024 |
|--------------------------------------------------|------------|------------|
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành              | 26.100.000 | 26.100.000 |
| Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ | 26.100.000 | 26.100.000 |
| - Cổ phiếu phổ thông                             | 26.100.000 | 26.100.000 |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành                  | 26.100.000 | 26.100.000 |
| - Cổ phiếu phổ thông                             | 26.100.000 | 26.100.000 |
| Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND)            | 10.000     | 10.000     |

**e. Các quỹ của công ty**

|                       | 31/12/2024    | 01/01/2024    |
|-----------------------|---------------|---------------|
|                       | VND           | VND           |
| Quỹ đầu tư phát triển | 1.184.000.000 | 1.184.000.000 |

**19 .TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

|                                                         | Năm 2024             | Năm 2023<br>(Đã điều chỉnh) |
|---------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------------|
|                                                         | VND                  | VND                         |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ quản lý, vận hành khu căn hộ | 1.173.152.179        | 1.328.398.932               |
| Doanh thu hợp đồng thi công xây dựng                    | 2.296.363.756        | -                           |
| Doanh thu khác                                          | 519.795.451          | 600.272.722                 |
|                                                         | <b>3.989.311.386</b> | <b>1.928.671.654</b>        |

**20 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

|                                        | Năm 2024             | Năm 2023             |
|----------------------------------------|----------------------|----------------------|
|                                        | VND                  | VND                  |
| Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp        | 1.097.597.138        | 1.043.925.808        |
| Giá vốn của hợp đồng thi công xây dựng | 1.998.785.862        | -                    |
|                                        | <b>3.096.383.000</b> | <b>1.043.925.808</b> |

**21 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

|                            | Năm 2024      | Năm 2023          |
|----------------------------|---------------|-------------------|
|                            | VND           | VND               |
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay | 56.698        | 99.003.086        |
|                            | <b>56.698</b> | <b>99.003.086</b> |

**22 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

|              | Năm 2024           | Năm 2023           |
|--------------|--------------------|--------------------|
|              | VND                | VND                |
| Lãi tiền vay | 253.530.000        | 321.530.000        |
|              | <b>253.530.000</b> | <b>321.530.000</b> |

**23 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

|                                                 | Năm 2024             | Năm 2023             |
|-------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
|                                                 | VND                  | VND                  |
| Chi phí nhân công                               | 798.733.220          | 712.269.546          |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định                | 78.043.632           | 78.043.632           |
| Thuế, phí, và lệ phí                            | 185.409.079          | 244.089.329          |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài                       | 465.529.873          | 386.691.559          |
| Chi phí khác bằng tiền                          | 77.824.464           | 192.149.935          |
| Trích lập/(hoàn nhập) dự phòng phải thu khó đòi | 23.000.000           | (100.000.000)        |
|                                                 | <b>1.628.540.268</b> | <b>1.513.244.001</b> |

**24 . CHI PHÍ KHÁC**

|                       | Năm 2024           | Năm 2023 |
|-----------------------|--------------------|----------|
|                       | VND                | VND      |
| Các khoản bị phạt (*) | 111.267.906        | -        |
| Chi phí khác          | 236.000            | -        |
|                       | <b>111.503.906</b> | <b>-</b> |

(\*) Theo Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 289/QĐ-XPHC ngày 16/07/2024 của Ủy ban chứng khoán nhà nước và các thông báo phạt chậm nộp của chi cục thuế khu vực Sơn Trà - Ngũ Hành Sơn trong năm 2024.

**25 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

|                                                    | Năm 2024               | Năm 2023               |
|----------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                                    | VND                    | VND                    |
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN             | (1.100.589.090)        | (851.025.069)          |
| Các khoản điều chỉnh tăng                          | 111.503.906            | 3.215.292              |
| - Chi phí không hợp lệ                             | 111.503.906            | 3.215.292              |
| Thu nhập chịu thuế TNDN                            | (989.085.184)          | (847.809.777)          |
| <b>Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)</b> | <b>-</b>               | <b>-</b>               |
| Thuế TNDN phải nộp đầu năm                         | (1.341.707.345)        | (1.341.707.345)        |
| Thuế TNDN đã nộp trong năm                         | -                      | -                      |
| <b>Thuế TNDN phải nộp cuối năm</b>                 | <b>(1.341.707.345)</b> | <b>(1.341.707.345)</b> |

**26 . CHI PHÍ SẢN XUẤT THEO YẾU TỐ**

|                           | Năm 2024             | Năm 2023             |
|---------------------------|----------------------|----------------------|
|                           | VND                  | VND                  |
| Chi phí nhân công         | 798.733.220          | 1.040.872.546        |
| Chi phí khấu hao TSCĐ     | 78.043.632           | 78.043.632           |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 3.747.321.952        | 2.364.671.085        |
| Chi phí khác bằng tiền    | 100.824.464          | 600.347.769          |
|                           | <b>4.724.923.268</b> | <b>4.083.935.032</b> |

**27 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH**

**Quản lý rủi ro tài chính**

Các loại rủi ro tài chính của Công ty có thể gặp phải bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm theo dõi quy trình quản lý rủi ro để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

## 27 .CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

### **Rủi ro thị trường**

Công ty có thể sẽ gặp phải rủi ro thị trường như: lãi suất.

Rủi ro về lãi suất:

Công ty chịu rủi ro về lãi suất do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường khi Công ty có phát sinh các khoản tiền gửi có hoặc không có kỳ hạn, các khoản vay và nợ chịu lãi suất thả nổi. Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty.

### **Rủi ro tín dụng**

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty. Công ty có các rủi ro tín dụng từ hoạt động động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (bao gồm tiền gửi ngân hàng và các công cụ tài chính khác).

|                                    | Từ 1 năm trở<br>xuống<br>VND |
|------------------------------------|------------------------------|
| <b>Tại ngày 31/12/2024</b>         |                              |
| Tiền                               | 25.942.542                   |
| Phải thu khách hàng, phải thu khác | 1.275.247.556                |
|                                    | <b>1.301.190.098</b>         |
| <b>Tại ngày 01/01/2024</b>         |                              |
| Tiền                               | 78.054.973                   |
| Phải thu khách hàng, phải thu khác | 427.373.555                  |
|                                    | <b>505.428.528</b>           |

### **Rủi ro thanh khoản**

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính đến hạn thanh toán do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn khác nhau.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng (trên cơ sở dòng tiền của các khoản gốc) như sau:

|                                   | Từ 1 năm trở<br>xuống<br>VND |
|-----------------------------------|------------------------------|
| <b>Tại ngày 31/12/2024</b>        |                              |
| Vay và nợ                         | 4.762.000.000                |
| Phải trả người bán, phải trả khác | 4.270.657.203                |
| Chi phí phải trả                  | 686.720.000                  |
|                                   | <b>9.719.377.203</b>         |

**27 .CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

|                                   | Từ 1 năm trở<br>xuống<br>VND |
|-----------------------------------|------------------------------|
| <b>Tại ngày 01/01/2024</b>        |                              |
| Vay và nợ                         | 3.800.000.000                |
| Phải trả người bán, phải trả khác | 4.024.577.822                |
| Chi phí phải trả                  | 433.190.000                  |
|                                   | <b>8.257.767.822</b>         |

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là có thể kiểm soát được. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

**28 .THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG**

|                                               | Năm 2024<br>VND | Năm 2023<br>VND |
|-----------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Số tiền đi vay thực thu trong năm</b>      |                 |                 |
| Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường;  | 962.000.000     | 200.000.000     |
| <b>Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm</b>  |                 |                 |
| Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường; | -               | 3.000.000.000   |

**29 .NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH**

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

**30 .NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Danh sách và mối quan hệ giữa các bên liên quan và Công ty như sau:

| Bên liên quan                                       | Mối quan hệ                                       |
|-----------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| Công ty Cổ phần Vui chơi Thể Hệ Mới                 | Công ty con                                       |
| Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Phúc Tiến | Công ty con                                       |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng P&P              | Công ty con                                       |
| Công ty Cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng                | Đại diện pháp luật là thành viên HĐQT của Công ty |
| Ông Nguyễn Khánh Chiến                              | Chủ tịch HĐQT                                     |
| Bà Nguyễn Thị Minh Phượng                           | Thành viên HĐQT                                   |
| Ông Phạm Ngọc Bình                                  | Thành viên HĐQT                                   |
| Ông Phạm Đức Hạnh                                   | Thành viên HĐQT                                   |
| Ông Nguyễn Xuân Trường                              | Thành viên HĐQT                                   |
| Ông Lê Hoài Nam                                     | Tổng Giám đốc                                     |
| Bà Phạm Thị Thanh Hằng                              | Trưởng Ban Kiểm soát                              |
| Bà Nguyễn Thị Hương                                 | Thành viên Ban Kiểm soát                          |
| Bà Nguyễn Thị Huệ                                   | Thành viên Ban Kiểm soát                          |

**30 .NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**

Ngoài các thông tin với các bên liên quan đã trình bày tại các thuyết minh trên, Công ty còn có các giao dịch phát sinh trong năm với các bên liên quan như sau:

Giao dịch phát sinh trong năm:

|                                              | Năm 2024      | Năm 2023      |
|----------------------------------------------|---------------|---------------|
|                                              | VND           | VND           |
| <b>Thu hồi tiền cho vay</b>                  |               |               |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng P&P     | -             | 3.239.753.750 |
| <b>Lãi cho vay</b>                           |               |               |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng P&P     | 36.940.000    | 98.880.000    |
| <b>Thu hồi tiền lãi cho vay</b>              |               |               |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng P&P     | -             | 335.246.250   |
| <b>Đi vay</b>                                |               |               |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng P&P     | 1.162.000.000 | 200.000.000   |
| <b>Doanh thu hợp đồng thi công, xây dựng</b> |               |               |
| - Công ty Cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng       | 1.400.449.747 | -             |

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

|                                            | Năm 2024    | Năm 2023    |
|--------------------------------------------|-------------|-------------|
|                                            | VND         | VND         |
| <b>Thu nhập của người quản lý chủ chốt</b> |             |             |
| - Ông Lê Hoài Nam                          | 113.500.000 | 137.249.000 |

Ngoài giao dịch với bên liên quan nêu trên, các bên liên quan khác không phát sinh giao dịch trong năm và không có số dư tại ngày kết thúc năm tài chính với Công ty.

**31 .SỐ LIỆU SO SÁNH**

Số liệu so sánh trên Bảng Cân đối kế toán riêng và thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 đã được Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam - Chi nhánh Hà Thành kiểm toán.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đã quyết định điều chỉnh hồi tố một số chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023. Theo đó số liệu so sánh của Bảng Cân đối kế toán riêng trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 được điều chỉnh cụ thể như sau:

|                                      | Mã số | Số liệu trên Báo cáo tài chính riêng năm trước | Số liệu điều chỉnh lại | Chênh lệch       | Ghi chú |
|--------------------------------------|-------|------------------------------------------------|------------------------|------------------|---------|
|                                      |       | VND                                            | VND                    | VND              |         |
| <b>a. Bảng cân đối kế toán riêng</b> |       |                                                |                        |                  |         |
| - Phải thu ngắn hạn của khách hàng   | 131   | 121.918.799                                    | 307.317.989            | 185.399.190      | (1)     |
| - Bất động sản đầu tư                | 230   | 58.838.521.600                                 | -                      | (58.838.521.600) | (2)     |
| - Chi phí xây dựng cơ bản dở dang    | 242   | -                                              | 58.838.521.600         | 58.838.521.600   | (2)     |
| - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối  | 421   | 38.418.798.033                                 | 38.604.197.223         | 185.399.190      | (1)     |
| + LNST chưa phân phối năm nay        | 421b  | (1.036.424.259)                                | (851.025.069)          | 185.399.190      | (1)     |

**31 .SỐ LIỆU SO SÁNH (tiếp theo)**

|                                                      | <u>Mã số</u> | <u>Số liệu trên</u><br><u>Báo cáo tài chính</u><br><u>riêng năm trước</u><br><u>VND</u> | <u>Số liệu điều</u><br><u>chỉnh lại</u><br><u>VND</u> | <u>Chênh lệch</u><br><u>VND</u> | <u>Ghi</u><br><u>chú</u> |
|------------------------------------------------------|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|---------------------------------|--------------------------|
| <b>b. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng</b> |              |                                                                                         |                                                       |                                 |                          |
| - Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ             | 01           | 1.743.272.464                                                                           | 1.928.671.654                                         | 185.399.190                     | (1)                      |
| <b>c. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng</b>           |              |                                                                                         |                                                       |                                 |                          |
| - Tăng/giảm các khoản phải thu                       | 09           | 3.559.054.691                                                                           | 3.373.655.501                                         | (185.399.190)                   | (1)                      |

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

(2) Phân loại lại.



**Trần Minh Tuấn**  
 Kế toán trưởng



**Lê Hoài Nam**  
 Tổng Giám đốc  
 Đà Nẵng, ngày 28 tháng 03 năm 2025

**Phụ lục 01 : CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

|                                                       | 31/12/2024             |                |          | 01/01/2024             |                |          |
|-------------------------------------------------------|------------------------|----------------|----------|------------------------|----------------|----------|
|                                                       | Giá gốc                | Giá trị hợp lý | Dự phòng | Giá gốc                | Giá trị hợp lý | Dự phòng |
|                                                       | VND                    | VND            | VND      | VND                    | VND            | VND      |
| <b>Đầu tư vào công ty con</b>                         |                        |                |          |                        |                |          |
| - Công ty Cổ phần Vui chơi Thể Hệ Mới                 | 127.710.000.000        |                | -        | 127.710.000.000        |                | -        |
| - Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Phúc Tiến | 25.500.000.000         |                | -        | 25.500.000.000         |                | -        |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng P&P              | 94.176.000.000         |                | -        | 94.176.000.000         |                | -        |
|                                                       | <b>247.386.000.000</b> |                | <b>-</b> | <b>247.386.000.000</b> |                | <b>-</b> |

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

Thông tin chi tiết về các công ty con của Công ty vào ngày 31/12/2024 như sau:

| Tên công ty con                                     | Nơi thành lập và hoạt động                                                              | Tỷ lệ lợi ích | Tỷ lệ quyền biểu quyết | Hoạt động kinh doanh chính                     |
|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------------------------|------------------------------------------------|
| Công ty Cổ phần Vui chơi Thể Hệ Mới                 | Số 255 đường Hoàng Hoa Thám, phường Liễu Giai, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội           | 99,00%        | 99,00%                 | Kinh doanh thương mại, kinh doanh bất động sản |
| Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Phúc Tiến | Khu công nghiệp Yên Quang, xã Quang Tiến, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình             | 85,00%        | 85,00%                 | Xây dựng, kinh doanh thương mại                |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng P&P              | Số 551 đường Lạc Long Quân, tổ 23, cụm 3, phường Xuân La, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội | 54,00%        | 54,00%                 | Thi công xây lắp                               |

**Phụ lục 02 : TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

|                               | Nhà cửa,<br>vật kiến trúc<br>VND | Phương tiện vận<br>tải, truyền dẫn<br>VND | Thiết bị, dụng cụ<br>quản lý<br>VND | TSCĐ<br>hữu hình khác<br>VND | <b>Cộng<br/>VND</b>  |
|-------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------|----------------------|
| <b>Nguyên giá</b>             |                                  |                                           |                                     |                              |                      |
| Số dư đầu năm                 | 560.317.467                      | 1.556.297.814                             | 90.880.909                          | 1.786.145.451                | 3.993.641.641        |
| <b>Số dư cuối năm</b>         | <b>560.317.467</b>               | <b>1.556.297.814</b>                      | <b>90.880.909</b>                   | <b>1.786.145.451</b>         | <b>3.993.641.641</b> |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b> |                                  |                                           |                                     |                              |                      |
| Số dư đầu năm                 | 560.317.467                      | 1.353.872.946                             | 90.880.909                          | 1.786.145.451                | 3.791.216.773        |
| - Khấu hao trong năm          | -                                | 78.043.632                                | -                                   | -                            | 78.043.632           |
| <b>Số dư cuối năm</b>         | <b>560.317.467</b>               | <b>1.431.916.578</b>                      | <b>90.880.909</b>                   | <b>1.786.145.451</b>         | <b>3.869.260.405</b> |
| <b>Giá trị còn lại</b>        |                                  |                                           |                                     |                              |                      |
| Tại ngày đầu năm              | -                                | 202.424.868                               | -                                   | -                            | 202.424.868          |
| <b>Tại ngày cuối năm</b>      | <b>-</b>                         | <b>124.381.236</b>                        | <b>-</b>                            | <b>-</b>                     | <b>124.381.236</b>   |

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 3.213.205.277 VND.

**Phụ lục 03 : VAY NGẮN HẠN**

|                                       |     | 01/01/2024           |                          | Trong năm          |          | 31/12/2024           |                          |
|---------------------------------------|-----|----------------------|--------------------------|--------------------|----------|----------------------|--------------------------|
|                                       |     | Giá trị              | Số có khả năng<br>trả nợ | Tăng               | Giảm     | Giá trị              | Số có khả năng<br>trả nợ |
|                                       |     | VND                  | VND                      | VND                | VND      | VND                  | VND                      |
| - Bà Hoàng Thị Thu Trang              | (1) | 3.600.000.000        | 3.600.000.000            | -                  | -        | 3.600.000.000        | 3.600.000.000            |
| - Công ty Cổ phần đầu tư Xây dựng P&P | (2) | 200.000.000          | 200.000.000              | 962.000.000        | -        | 1.162.000.000        | 1.162.000.000            |
|                                       |     | <b>3.800.000.000</b> | <b>3.800.000.000</b>     | <b>962.000.000</b> | <b>-</b> | <b>4.762.000.000</b> | <b>4.762.000.000</b>     |

**Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay ngắn hạn:**

| STT                  | Hợp đồng vay                                                                              | Lãi suất | Thời hạn vay | Ngày đáo hạn | Mục đích vay                                               | Hình thức bảo<br>đảm | 31/12/2024<br>VND    | 01/01/2024<br>VND    |
|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|----------|--------------|--------------|------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Bên liên quan</b> |                                                                                           |          |              |              |                                                            |                      |                      |                      |
| (2)                  | Thỏa thuận hỗ trợ vốn lưu động số 2912/2023/HTV/P&P-PT và phụ lục gia hạn ngày 29/12/2024 | 5%/năm   | 11 tháng     | 29/11/2025   | Bổ sung vốn ngắn hạn phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh | Tín chấp             | 1.162.000.000        | 200.000.000          |
| <b>Bên khác</b>      |                                                                                           |          |              |              |                                                            |                      |                      |                      |
| (1)                  | Hợp đồng vay vốn ngày 29/12/2021 và phụ lục gia hạn ngày 28/11/2024                       | 6%/năm   | 12 tháng     | 29/12/2025   | Mua cổ phần của Công ty Cổ phần đầu tư Xây dựng P&P        | Tín chấp             | 3.600.000.000        | 3.600.000.000        |
|                      |                                                                                           |          |              |              |                                                            |                      | <b>4.762.000.000</b> | <b>3.800.000.000</b> |

**Các khoản vay đối với các bên liên quan**

|                                       | Mối quan hệ | 31/12/2024           |                   | 01/01/2024         |          |
|---------------------------------------|-------------|----------------------|-------------------|--------------------|----------|
|                                       |             | Gốc                  | Lãi               | Gốc                | Lãi      |
|                                       |             | VND                  | VND               | VND                | VND      |
| - Công ty Cổ phần đầu tư Xây dựng P&P | Công ty con | 1.162.000.000        | 36.940.000        | 200.000.000        | -        |
|                                       |             | <b>1.162.000.000</b> | <b>36.940.000</b> | <b>200.000.000</b> | <b>-</b> |

**Phụ lục 04 : THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

|                              | 01/01/2024           |                    | Trong năm          |                    | 31/12/2024           |                    |
|------------------------------|----------------------|--------------------|--------------------|--------------------|----------------------|--------------------|
|                              | Số phải thu          | Số phải nộp        | Số phải nộp        | Số đã thực nộp     | Số phải thu          | Số phải nộp        |
|                              | VND                  | VND                | VND                | VND                | VND                  | VND                |
| - Thuế Giá trị gia tăng      | 108.592.111          | -                  | 134.437.472        | -                  | -                    | 25.845.361         |
| - Thuế Thu nhập doanh nghiệp | 1.341.707.345        | -                  | -                  | -                  | 1.341.707.345        | -                  |
| - Thuế Thu nhập cá nhân      | -                    | 6.863.502          | 11.000.000         | 8.000.000          | -                    | 9.863.502          |
| - Các loại thuế khác         | -                    | 214.725.049        | 217.725.053        | 217.725.053        | -                    | 214.725.049        |
|                              | <b>1.450.299.456</b> | <b>221.588.551</b> | <b>363.162.525</b> | <b>225.725.053</b> | <b>1.341.707.345</b> | <b>250.433.912</b> |

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

