

Số: 20 /2022/CV-LEC-TCKT

"V/v: Công bố BCTC hợp nhất  
năm 2021 đã được kiểm toán"

Đà Nẵng, ngày 31 tháng 03 năm 2022

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

*Kính gửi:*- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước

- Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh

- Tên tổ chức: **Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực miền Trung**
- Mã chứng khoán: **LEC**
- Địa chỉ trụ sở chính: Lô A5 đường Phạm Văn Đồng, phường An Hải Bắc, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng, Việt Nam
- Điện thoại: 0236.2466.466
- Fax: 0236.3938.445
- Người thực hiện công bố thông tin: Ông Phạm Ngọc Bình
- Chức vụ: Tổng Giám đốc
- Loại thông tin công bố :  định kỳ  bất thường  24h  theo yêu cầu

**Nội dung thông tin công bố:**

Công ty cổ phần Bất động sản Điện lực miền Trung xin công bố Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2021 đã được kiểm toán.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 31/03/2022 tại đường dẫn: <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.

Tài liệu gửi kèm:

- BCTC HN năm 2021 đã kiểm toán

Nơi nhận:

- Như trên,
- Lưu HCNS



**Phạm Ngọc Bình**

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN  
ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021  
(đã được kiểm toán)

## MỤC LỤC

|   | <b>Trang</b> |
|---|--------------|
| <b>Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc</b>                | 02-03        |
| <b>Báo cáo kiểm toán độc lập</b>                    | 04-05        |
| <b>Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán</b> |              |
| Bảng cân đối kế toán hợp nhất                       | 06-07        |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất       | 08           |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất                 | 09-10        |
| Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất          | 11-32        |

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

Lô A5, đường Phạm Văn Đồng, phường An Hải Bắc,  
quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng

---

### **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Bất động sản Điện lực Miền Trung (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021.

#### **CÔNG TY**

Công ty cổ phần Bất động sản Điện lực Miền Trung được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 3203001727 ngày 06/12/2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp. Trong quá trình hoạt động, Công ty có 06 lần thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp. Hiện nay Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0400592801 ngày 15/07/2016.

Trụ sở chính của Công ty tại: Lô A5, đường 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 Khánh Chiến    | Chủ tịch   |
| Bà Nguyễn Thị Minh Phương | Thành viên |
| Ông Phạm Ngọc Bình        | Thành viên |
| Ông Nguyễn Trung Thực     | Thành viên |
| Ông Phạm Đức Hạnh         | Thành viên |

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc và kế toán trưởng đã điều hành Công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

|                        |   |
|------------------------|---|
| Ông Phạm Ngọc Bình     | Tổng Giám đốc (bổ nhiệm từ ngày 12/03/2021) |
| Ông Nguyễn Khánh Chiến | Tổng Giám đốc (từ nhiệm từ ngày 12/03/2021) |
| Bà Phạm Thị Nghi Xuân  | Phó Tổng Giám đốc                           |
| Ông Trần Minh Tuấn     | Kế toán trưởng                              |

Các thành viên Ban Kiểm soát trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

|                     |            |
|---------------------|------------|
| Ông Đào Ngọc Long   | Trưởng ban |
| Bà Nguyễn Thị Hương | Thành viên |
| Bà Nguyễn Thị Huệ   | Thành viên |

#### **KIỂM TOÁN VIÊN**

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 của Công ty cổ phần Bất động sản Điện lực Miền Trung đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam (AVA) - Đơn vị đủ điều kiện kiểm toán cho các tổ chức phát hành, tổ chức niêm yết và tổ chức kinh doanh chứng khoán theo quy định của Bộ Tài chính và Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.



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

Lô A5, đường Phạm Văn Đồng, phường An Hải Bắc,  
quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng

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

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

- 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 hợp nhất 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 hợp nhất hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và các quy định có liên quan hiện hành;
- Lập các Báo cáo tài chính hợp nhất 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 số 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 hợp nhất tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2021, kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

Đà Nẵng, ngày 30 tháng 03 năm 2022

Ban Tổng Giám đốc  
Tổng Giám đốc  
CÔNG TY CỔ PHẦN  
BẤT ĐỘNG SẢN  
DIỆN LỰC MIỀN TRUNG  
M.S.D.N: 040712301  
Q. SƠN TRÀ - TP. ĐÀ NẴNG  
Phạm Ngọc Bình



Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam  
Địa chỉ: Tầng 14 Tòa nhà Sudico, đường Mễ Trì  
P. Mỹ Đình 1, Q. Nam Từ Liêm, Hà Nội, Việt Nam  
Tel: (+84 24) 3868 9566 / (+84 24) 3868 9588  
Fax: (+84 24) 3868 6248  
Web: kiemtoanava.com.vn

Số: 377/BCKT-TC/AVA

## 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

### Báo cáo kiểm toán về Báo cáo tài chính hợp nhất

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty cổ phần Bất động sản Điện lực Miền Trung, được lập ngày 30/03/2022, từ trang 06 đến trang 32, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2021, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

#### *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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất. 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất.

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 hợp nhất 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 31/12/2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.



---

**Ngô Quang Tiến**  
Phó Tổng Giám đốc  
Giấy CNDKHN Kiểm toán số  
0448-2018-126-1  
Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2022



---

**Lê Thùy Dương**  
Kiểm toán viên  
Giấy CNDKHN Kiểm toán số  
2879-2020-126-1



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU                                     | Mã số      | Thuyết minh | 31/12/2021             | 01/01/2021             |
|--|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| 1  | 2          | 3           | 4                      | 5                      |
| <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                   | <b>100</b> |             | <b>732.349.268.962</b> | <b>758.135.169.929</b> |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b> | <b>110</b> | V.1         | <b>12.047.209.660</b>  | <b>11.391.660.401</b>  |
| 1. Tiền                                      | 111        |             | 12.047.209.660         | 11.391.660.401         |
| <b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>       | <b>130</b> |             | <b>596.608.978.318</b> | <b>578.894.382.429</b> |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng          | 131        | V.2         | 253.297.407.198        | 53.706.850.443         |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn          | 132        | V.3         | 227.674.906.711        | 442.906.723.260        |
| 3. Phải thu về cho vay ngắn hạn              | 135        | V.4         | 81.099.210.631         | 74.157.623.134         |
| 4. Phải thu ngắn hạn khác                    | 136        | V.5         | 40.930.453.778         | 14.516.185.592         |
| 5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)    | 137        |             | (6.393.000.000)        | (6.393.000.000)        |
| <b>III. Hàng tồn kho</b>                     | <b>140</b> | V.6         | <b>114.203.518.619</b> | <b>158.887.177.414</b> |
| 1. Hàng tồn kho                              | 141        |             | 114.203.518.619        | 158.887.177.414        |
| <b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>             | <b>150</b> |             | <b>9.489.562.365</b>   | <b>8.961.949.685</b>   |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                | 151        | V.7         | 2.040.589.300          | 2.219.872.749          |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ                   | 152        |             | 6.101.761.896          | 5.316.333.320          |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước  | 153        | V.15        | 1.347.211.169          | 1.425.743.616          |
| <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                    | <b>200</b> |             | <b>252.990.688.287</b> | <b>179.203.387.422</b> |
| <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>         | <b>210</b> |             | <b>150.000.000</b>     | <b>150.000.000</b>     |
| 1. Phải thu dài hạn khác                     | 216        | V.5         | 150.000.000            | 150.000.000            |
| <b>II. Tài sản cố định</b>                   | <b>220</b> |             | <b>60.000.391.408</b>  | <b>54.087.661.596</b>  |
| 1. Tài sản cố định hữu hình                  | 221        | V.8         | 27.383.774.519         | 20.785.241.719         |
| - Nguyên giá                                 | 222        |             | 63.037.601.969         | 51.552.056.514         |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*)                 | 223        |             | (35.653.827.450)       | (30.766.814.795)       |
| 2. Tài sản cố định vô hình                   | 227        | V.9         | 32.616.616.889         | 33.302.419.877         |
| - Nguyên giá                                 | 228        |             | 35.829.262.163         | 35.829.262.163         |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*)                 | 229        |             | (3.212.645.274)        | (2.526.842.286)        |
| <b>III. Bất động sản đầu tư</b>              | <b>230</b> | V.10        | <b>58.838.521.600</b>  | <b>58.838.521.600</b>  |
| - Nguyên giá                                 | 231        |             | 58.838.521.600         | 58.838.521.600         |
| <b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>           | <b>240</b> | V.11        | <b>97.620.942.418</b>  | <b>22.318.605.554</b>  |
| 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang           | 242        |             | 97.620.942.418         | 22.318.605.554         |
| <b>V. Tài sản dài hạn khác</b>               | <b>260</b> |             | <b>36.380.832.861</b>  | <b>43.808.598.672</b>  |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn                 | 261        | V.7         | 119.490.090            | 250.442.757            |
| 2. Lợi thế thương mại                        | 269        | V.12        | 36.261.342.771         | 43.558.155.915         |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b><br>(270=100+200)    | <b>270</b> |             | <b>985.339.957.249</b> | <b>937.338.557.351</b> |



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021  
(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU                                       | Mã số      | Thuyết minh | 31/12/2021             | 01/01/2021             |
|--|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| 1  | 2          | 3           | 4                      | 5                      |
| <b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>                          | <b>300</b> |             | <b>585.344.402.903</b> | <b>593.160.419.902</b> |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                          | <b>310</b> |             | <b>585.344.402.903</b> | <b>593.160.419.902</b> |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn                 | 311        | V.13        | 182.620.429.065        | 102.377.397.169        |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn           | 312        | V.14        | 25.083.502.274         | 183.950.296.677        |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước         | 313        | V.15        | 3.940.444.616          | 4.172.149.656          |
| 4. Phải trả người lao động                     | 314        |             | 94.704.615             | 117.766.880            |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                   | 315        | V.16        | 2.835.538.099          | 1.796.618.468          |
| 6. Phải trả ngắn hạn khác                      | 319        | V.17        | 5.917.912.402          | 2.753.990.901          |
| 7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn           | 320        | V.18        | 364.841.836.414        | 297.982.164.733        |
| 8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi                   | 322        |             | 10.035.418             | 10.035.418             |
| <b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                       | <b>400</b> |             | <b>399.995.554.346</b> | <b>344.178.137.449</b> |
| <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                       | <b>410</b> | V.19        | <b>399.995.554.346</b> | <b>344.178.137.449</b> |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu                      | 411        |             | 261.000.000.000        | 261.000.000.000        |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết       | 411a       |             | 261.000.000.000        | 261.000.000.000        |
| 2. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu               | 420        |             | 1.184.000.000          | 1.184.000.000          |
| 3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối           | 421        |             | 52.925.683.025         | 50.398.571.483         |
| - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước | 421a       |             | 50.398.571.483         | 50.295.154.812         |
| - LNST chưa phân phối kỳ này                   | 421b       |             | 2.527.111.542          | 103.416.671            |
| 4. Lợi ích cổ đông không kiểm soát             | 429        |             | 84.885.871.321         | 31.595.565.966         |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN<br/>(440=300+400)</b>   | <b>440</b> |             | <b>985.339.957.249</b> | <b>937.338.557.351</b> |

Người lập biểu



Trần Minh Tuấn

Kế toán trưởng



Trần Minh Tuấn



Phạm Ngọc Bình

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**

Năm 2021

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU   | Mã số     | Thuyết minh | Năm 2021               | Năm 2020               |
|--|-----------|-------------|------------------------|------------------------|
| 1  | 2         | 3           | 4                      | 5                      |
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ                                    | 01        | VI.1        | 534.874.219.962        | 553.131.706.782        |
| <b>2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)</b>         | <b>10</b> |             | <b>534.874.219.962</b> | <b>553.131.706.782</b> |
| 3. Giá vốn hàng bán  | 11        | VI.2        | 500.269.406.173        | 514.072.275.507        |
| <b>4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)</b>           | <b>20</b> |             | <b>34.604.813.789</b>  | <b>39.059.431.275</b>  |
| 5. Doanh thu hoạt động tài chính   | 21        | VI.3        | 17.844.792.061         | 7.453.783.036          |
| 6. Chi phí tài chính   | 22        | VI.4        | 25.638.630.840         | 21.241.316.469         |
| Trong đó: Chi phí lãi vay  | 23        |             | 25.606.323.505         | 20.809.476.969         |
| 7. Chi phí bán hàng  | 25        | VI.5        | -                      | 103.800.000            |
| 8. Chi phí quản lý doanh nghiệp  | 26        | VI.5        | 20.199.961.778         | 20.925.292.298         |
| <b>9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)+24-(25+26)}</b> | <b>30</b> |             | <b>6.611.013.232</b>   | <b>4.242.805.544</b>   |
| 10. Thu nhập khác  | 31        | VI.6        | 6.869                  | 1                      |
| 11. Chi phí khác   | 32        | VI.7        | 664.669.241            | 194.817.431            |
| <b>12. Lợi nhuận khác (40=31-32)</b>   | <b>40</b> |             | <b>(664.662.372)</b>   | <b>(194.817.430)</b>   |
| <b>13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)</b>                      | <b>50</b> |             | <b>5.946.350.860</b>   | <b>4.047.988.114</b>   |
| 14. Chi phí thuế TNDN hiện hành  | 51        | VI.9        | 2.928.933.963          | 3.489.987.051          |
| <b>15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-5)</b>                | <b>60</b> |             | <b>3.017.416.897</b>   | <b>558.001.063</b>     |
| 16. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ                            | 61        |             | 2.527.111.542          | 103.416.671            |
| 17. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát                           | 62        |             | 490.305.355            | 454.584.392            |
| <b>16. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)</b>                                      | <b>70</b> | VI.10       | <b>97</b>              | <b>4</b>               |
| <b>18. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)</b>                                    | <b>71</b> |             | <b>97</b>              | <b>4</b>               |

Người lập biểu



Trần Minh Tuấn

Kế toán trưởng



Trần Minh Tuấn



Phạm Ngọc Bình



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2021

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU   | Mã số     | Thuyết minh | Năm 2021                | Năm 2020                |
|--|-----------|-------------|-------------------------|-------------------------|
| 1  | 2         | 3           | 4                       | 5                       |
| <b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>  |           |             |                         |                         |
| <b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>   | 01        |             | <b>5.946.350.860</b>    | <b>4.047.988.114</b>    |
| <b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>   |           |             |                         |                         |
| - Khấu hao TSCĐ và BDSĐT   | 02        |             | 12.869.628.787          | 13.208.023.601          |
| - Các khoản dự phòng   | 03        |             | -                       | (50.000.000)            |
| - Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ       | 04        |             | 32.307.335              | -                       |
| - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư  | 05        |             | (17.844.792.061)        | (7.453.783.036)         |
| - Chi phí lãi vay  | 06        |             | 25.606.323.505          | 20.809.476.969          |
| <b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>                          | 08        |             | <b>26.609.818.426</b>   | <b>30.561.705.648</b>   |
| - Tăng, giảm các khoản phải thu  | 09        |             | (11.479.904.521)        | 174.332.084.284         |
| - Tăng, giảm hàng tồn kho  | 10        |             | 62.521.021.108          | 17.578.149.725          |
| - Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) | 11        |             | (71.513.858.910)        | (242.760.286.492)       |
| - Tăng, giảm chi phí trả trước   | 12        |             | 310.236.116             | (1.153.083.266)         |
| - Tiền lãi vay đã trả  | 14        |             | (25.630.261.859)        | (20.784.894.898)        |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp  | 15        |             | (3.739.364.690)         | (3.493.516.188)         |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>   | <b>20</b> |             | <b>(22.922.314.330)</b> | <b>(45.719.841.187)</b> |
| <b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>   |           |             |                         |                         |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn                                     | 21        |             | (12.535.467.560)        | (2.285.080.900)         |
| 2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của ĐV khác  | 23        |             | (68.800.000.000)        | (75.207.623.134)        |
| 3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác                                  | 24        |             | 38.050.000.000          | 14.080.000.000          |
| 4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và LN được chia  | 27        |             | 7.429.748               | 7.453.783.036           |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>   | <b>30</b> |             | <b>(43.278.037.812)</b> | <b>(55.958.920.998)</b> |



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2021

(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU  | Mã số     | Thuyết minh | Năm 2021              | Năm 2020               |
|---|-----------|-------------|-----------------------|------------------------|
| 1   | 2         | 3           | 4                     | 5                      |
| <b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>    |           |             |                       |                        |
| 1. Tiền thu từ đi vay                                 | 33        |             | 438.326.920.719       | 494.263.682.873        |
| 2. Tiền trả nợ gốc vay                                | 34        |             | (371.467.249.038)     | (399.557.761.872)      |
| 3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu            | 36        |             | (3.770.280)           | (2.985.680)            |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>   | <b>40</b> |             | <b>66.855.901.401</b> | <b>94.702.935.321</b>  |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)</b>   | <b>50</b> |             | <b>655.549.259</b>    | <b>(6.975.826.864)</b> |
| Tiền và tương đương tiền đầu kỳ                       | 60        |             | 11.391.660.401        | 18.367.487.265         |
| <b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)</b> | <b>70</b> |             | <b>12.047.209.660</b> | <b>11.391.660.401</b>  |

Người lập biểu



Trần Minh Tuấn

Kế toán trưởng



Trần Minh Tuấn



Đà Nẵng, ngày 30 tháng 03 năm 2022

Tổng Giám đốc

Phạm Ngọc Bình

## **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**Năm 2021**

### **I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**

#### **1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty cổ phần Bất động sản Điện lực Miền Trung được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 3203001727 ngày 06/12/2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp. Trong quá trình hoạt động, Công ty có 06 lần thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp. Hiện nay Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0400592801 ngày 15/07/2016.

Trụ sở chính của Công ty tại: Lô A5, đường 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 đồng (Hai trăm sáu mươi một tỷ đồng).

#### **2. Lĩnh vực kinh doanh**

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

#### **3. Ngành nghề kinh doanh**

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

- Kinh doanh bất động sản; Đầu tư tạo lập nhà, mua nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua;
- Thuê nhà, công trình xây dựng để cho thuê lại;
- Đầu tư cải tạo đất và đầu tư các công trình hạ tầng trên đất thuê để cho thuê đất có hạ tầng;
- Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đầu tư công trình hạ tầng để chuyển nhượng, cho thuê, thuê quyền sử dụng đất đã có hạ tầng để cho thuê lại;
- Đầu tư và kinh doanh trung tâm thương mại, siêu thị;
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động;
- Kinh doanh khu vui chơi, giải trí;
- Dịch vụ bất động sản; Môi giới, định giá, dịch vụ sàn giao dịch, tư vấn, đấu giá, quảng cáo, quản lý bất động sản;
- Tư vấn lập dự án đầu tư, khảo sát, thiết kế kết cấu công trình dân dụng và công nghiệp trên quy mô vừa và nhỏ;
- Tư vấn lập dự án đầu tư, khảo sát, thiết kế kết cấu công trình năng lượng quản lý dự án, giám sát thi công và xây lắp công trình dân dụng, công nghiệp;
- Đầu tư, xây dựng và tư vấn công trình điện;
- Kinh doanh lẻ hàng nội địa và Quốc tế;
- Sân bóng đá mini;
- Kinh doanh cơ sở lưu trú du lịch.

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

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

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

Dịch bệnh Covid-19 có những ảnh hưởng nhất định đối với nền kinh tế và ảnh hưởng đến hoạt động của Công ty. Ban Tổng Giám đốc đã xem xét và đánh giá các ảnh hưởng của dịch bệnh đối với hoạt động kinh doanh, tài chính và quản trị của Công ty trong kỳ và xây dựng các kế hoạch sản xuất kinh doanh phù hợp.



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

Lô A5, đường Phạm Văn Đồng, phường An Hải Bắc,  
quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng

**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

**6. Cấu trúc doanh nghiệp****6.1. Tổng số các công ty con**

Số lượng các công ty con được hợp nhất: 04 công ty  
Số lượng các công ty con không được hợp nhất: Không

**6.2. Danh sách các công con được hợp nhất****Công ty con cấp 1**

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

(Tỷ lệ phần sở hữu và tỷ lệ quyền biểu quyết của Công ty tại Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng P&P tại ngày 01/01/2021 là 96% (tại 31/12/2021 là 54%).

**Công ty con cấp 2**

| Công ty con của Công ty CP Vui chơi Thể Hệ Mới          | Tỷ lệ lợi ích trực tiếp của công ty con cấp 1 | Tỷ lệ lợi ích gián tiếp của Công ty | Địa chỉ - Hoạt động kinh doanh chính   |
|---|---|-------------------------------------|--|
| Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Ánh Dương Hòa Bình | 76%   | 75,24%                              | Hòa Bình - Kinh doanh bất động sản; xây dựng; dịch vụ; bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt trong xây dựng. |

**6.3. Số lượng cán bộ công nhân viên**

Tại ngày 31/12/2021, Toàn Công ty có 75 cán bộ nhân viên (ngày 01/01/2021: 88 cán bộ nhân viên).

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

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

**II. KỶ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN****1. Kỳ kế toán năm**

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

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

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



### **III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

#### **1. Chế độ kế toán áp dụng**

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

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

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

### **IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

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

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

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

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

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc. Các khoản phân phối lợi nhuận từ số lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày đầu tư được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

**Phương pháp hạch toán hàng tồn kho**

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

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

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

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

**Tài sản cố định**

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

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao áp dụng theo Thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định.

Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

|                          |             |
|--------------------------|-------------|
| - Nhà cửa, vật kiến trúc | 05 - 20 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).

**6. Nguyên tắc kế toán thuế TNDN hoãn lại**

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



**7. Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước**

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

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

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

**8. Nguyên tắc kế toán nợ phải trả**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**11. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả**

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

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

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



**12. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**

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

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

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

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

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

**13. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu**

**Doanh thu bán hàng**

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

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

**Doanh thu cung cấp dịch vụ**

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

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

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

**Doanh thu bán bất động sản**

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

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

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

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

- Chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;



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

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

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

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

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

Cổ phiếu thương hay cổ tức trả bằng cổ phiếu: Không ghi nhận khoản thu nhập khi quyền được nhận cổ phiếu thương hay cổ tức bằng cổ phiếu được xác lập, số lượng cổ phiếu thương 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 được 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 đi dòi cơ sở kinh doanh và các khoản có tính chất tương tự);
- Thu các khoản nợ khó đòi đã xử lý xóa sổ;
- Thu các khoản nợ phải trả không xác định được chủ;
- Các khoản thu nhập khác ngoài các khoản nêu trên.

#### **14. Nguyên tắc kế toán các khoản giảm trừ doanh thu**

Các khoản được điều chỉnh giảm trừ vào doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong kỳ, gồm: Chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

Khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh;

Trường hợp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau mới phát sinh chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán hoặc hàng bán bị trả lại thì Công ty ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc:

- Nếu sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau phải giảm giá, phải chiết khấu thương mại, bị trả lại nhưng phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính, kế toán coi đây là một sự kiện cần điều chỉnh phát sinh sau ngày lập Bảng cân đối kế toán và ghi giảm doanh thu, trên Báo cáo tài chính của kỳ lập báo cáo (kỳ trước).
- Trường hợp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ phải giảm giá, phải chiết khấu thương mại, bị trả lại sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì doanh nghiệp ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh (kỳ sau).

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

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

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

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

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

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

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



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

**16. 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.

**17. 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.

**18. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

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

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

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

**Chi phí Thuế thu nhập hoãn lại**

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

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

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

**19.1. Cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính**

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



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

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

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

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

#### **19.2. Lợi thế thương mại**

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

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

#### **19.3. Bất lợi kinh doanh**

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

#### **19.4. Các bên liên quan**

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

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



**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG**Lô A5, đường Phạm Văn Đồng, phường An Hải Bắc,  
quận Sơn Trà, thành phố Đà NẵngBáo cáo tài chính hợp nhất  
năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

|           |  | Đơn vị tính: VND       |                        |
|-----------|--|------------------------|------------------------|
|           |  | 31/12/2021             | 01/01/2021             |
| <b>1.</b> | <b>Tiền</b>  |                        |                        |
|           | Tiền mặt tại quỹ   | 1.291.191.802          | 1.109.088.287          |
|           | Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn                                    | 10.756.017.858         | 10.282.572.114         |
|           |  | <b>12.047.209.660</b>  | <b>11.391.660.401</b>  |
| <b>2.</b> | <b>Phải thu của khách hàng</b>                                     | <b>31/12/2021</b>      | <b>01/01/2021</b>      |
|           | <b>Ngắn hạn</b>  |                        |                        |
|           | <b>Phải thu của khách hàng</b>                                     |                        |                        |
|           | Công ty Cổ phần An Thịnh Quảng Nam                                 | 198.350.631            | 128.566.719            |
|           | Công ty TNHH Thương mại và sửa chữa Hòa Bình                       | 1.521.195.097          | 19.688.927.658         |
|           | Công ty cổ phần SXVL Xây dựng Hồng Kỳ                              | 2.168.634.900          | -                      |
|           | Công ty TNHH Dịch vụ và Thương mại An Thịnh Quế Sơn                | 44.414.921.810         | 1.274.666.968          |
|           | Khách hàng khác  | 1.032.880.317          | 2.534.306.418          |
|           | <b>Phải thu của khách hàng là các bên liên quan</b>                |                        |                        |
|           | Công ty cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng                               | 176.623.439.773        | 790.400.000            |
|           | Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ Tầng PPC An Thịnh VN       | 21.731.907.592         | 22.931.907.592         |
|           | Công ty Cổ phần An Việt Hòa Bình                                   | -                      | 404.623.000            |
|           | Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Mẫu Hùng                         | 5.606.077.078          | 5.953.452.088          |
|           |  | <b>253.297.407.198</b> | <b>53.706.850.443</b>  |
| <b>3.</b> | <b>Trả trước cho người bán</b>                                     | <b>31/12/2021</b>      | <b>01/01/2021</b>      |
|           | <b>Ngắn hạn</b>  |                        |                        |
|           | <b>Trả trước cho người bán</b>                                     |                        |                        |
|           | Công ty TNHH SX -TM -DV Hoa Và Hòn Thế Nử                          | 5.046.005.006          | -                      |
|           | Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng và Thương mại Việt Á               | 14.298.158.608         | 8.798.158.608          |
|           | Eastmate Hotel Furniture Co., Ltd                                  | 10.603.271.528         | 13.354.649.860         |
|           | Công ty cổ phần Sản xuất vật liệu xây dựng Hồng Kỳ                 | 46.584.470.149         | 6.260.476.273          |
|           | Công ty TNHH Thương mại và Sửa chữa Hòa Bình (i)                   | 38.744.358.495         | 42.075.823.495         |
|           | Công ty TNHH Dịch vụ và Thương mại An Thịnh Quế Sơn (ii)           | 4.860.712.412          | 78.839.108.280         |
|           | Công ty Cổ phần An Thịnh Quảng Nam                                 | -                      | 45.022.704.179         |
|           | Công ty Cổ phần Tổ hợp Sado  | 14.566.866.509         | 14.566.866.509         |
|           | Công ty cổ phần Xây dựng Hồng Trí Việt                             | -                      | 11.772.613.312         |
|           | Người bán khác   | 19.654.151.661         | 36.243.397.999         |
|           | <b>Trả trước cho người bán là các bên liên quan</b>                |                        |                        |
|           | Công ty cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng (iii)                         | 39.200.000.000         | 96.492.376.866         |
|           | Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ Tầng PPC An Thịnh Việt Nam | 567.456.917            | 740.555.806            |
|           | Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Mẫu Hùng (iv)                    | 33.549.455.426         | 88.739.992.073         |
|           |  | <b>227.674.906.711</b> | <b>442.906.723.260</b> |

- (i) Khoản trả trước của Công ty con - Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Phúc Tiến cho Công ty TNHH Thương mại và Sửa chữa Hòa Bình liên quan đến các hợp đồng thuộc tổ hợp dự án Ánh Dương Soleil Đà Nẵng.
- (ii) Khoản trả trước của Công ty con - Công ty CP Đầu tư Xây dựng P&P cho Công ty TNHH Dịch vụ và Thương mại An Thịnh Quế Sơn đến các hợp đồng thuộc tổ hợp dự án Ánh Dương Soleil Đà Nẵng, dự án KCN đông Quế Sơn.



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

Lô A5, đường Phạm Văn Đồng, phường An Hải Bắc,  
quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng

**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

- (iii) Khoản trả trước của Công ty con - Công ty CP Đầu tư Xây dựng P&P, Công ty CP Đầu tư và Phát triển Ánh Dương Hòa Bình liên quan đến các hợp đồng mua căn hộ thuộc tổ hợp dự án Ánh Dương Soleil Đà Nẵng, do Công ty cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng làm chủ đầu tư. Trong năm 2020, đã thực hiện thanh lý một phần hợp đồng và thu hồi tiền mua các căn hộ thuộc sàn tầng 7 với giá trị 64,7 tỷ đồng chuyển thành khoản cho vay.
- (iv) Khoản trả trước của Công ty con - Công ty CP Vui chơi Thể Hệ Mới, Công ty CP Đầu tư Xây dựng P&P cho Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Mẫu Hùng liên quan đến các hợp đồng thuộc tổ hợp dự án Ánh Dương Soleil Đà Nẵng.

| 4. Phải thu về cho vay                    | 31/12/2021            |          | 01/01/2021            |          |
|---|-----------------------|----------|-----------------------|----------|
|   | Giá trị               | Dự phòng | Giá trị               | Dự phòng |
| <b>Ngắn hạn</b>                           |                       |          |                       |          |
| Nguyễn Việt Anh (i)                       | 1.350.000.000         | -        | 2.950.000.000         | -        |
| <b>Bên liên quan</b>                      |                       |          |                       |          |
| Trịnh Thị Thu Thương                      | -                     | -        | 6.500.000.000         | -        |
| Công ty Cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng (ii) | 40.899.210.631        | -        | 64.707.623.134        | -        |
| Công ty Cổ phần An Việt Hòa Bình (iii)    | 35.850.000.000        | -        | -                     | -        |
| Vũ Anh Sơn (iv)                           | 3.000.000.000         | -        | -                     | -        |
|   | <b>81.099.210.631</b> | <b>-</b> | <b>74.157.623.134</b> | <b>-</b> |

- (i) Khoản cho vay của Công ty con - Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Phúc Tiến, với lãi suất 5,5%/năm, kỳ hạn 11 tháng, không có tài sản đảm bảo và không hưởng lãi suất nếu yêu cầu hoàn trả trước thời hạn.
- (ii) Khoản cho vay của Công ty con - Công ty CP Đầu tư Xây dựng P&P đối với Công ty cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng. Do thanh lý hợp đồng mua căn hộ sàn tầng 7 - Tòa D dự án Ánh Dương Soleil Đà Nẵng, đối trừ tiền thanh toán sang hợp đồng cho vay vốn với lãi suất 11%/năm. Khoản cho vay không có tài sản đảm bảo và không hưởng lãi suất nếu yêu cầu hoàn trả trước thời hạn.
- (iii) Khoản cho vay từ Công ty con cấp 2 - Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Ánh dương Hòa Bình. Khoản cho vay này có kỳ hạn là 11 tháng, không có tài sản đảm bảo, hưởng lãi suất là 8%/năm và không hưởng lãi suất nếu yêu cầu hoàn trả trước thời hạn.
- (iv) Khoản cho vay của Công ty con cấp 2 - Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Ánh dương Hòa Bình, với lãi suất 5,5%/năm, kỳ hạn 11 tháng, không có tài sản đảm bảo và không hưởng lãi suất nếu yêu cầu hoàn trả trước thời hạn.

| 5. Phải thu khác                         | 31/12/2021            |                      | 01/01/2021            |                      |
|--|-----------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|
|  | Giá trị               | Dự phòng             | Giá trị               | Dự phòng             |
| <b>Ngắn hạn</b>                          |                       |                      |                       |                      |
| Tạm ứng                                  | 12.715.112.720        | -                    | 177.270.720           | -                    |
| Tạm ứng cho ông Phạm Thành Thái Lĩnh (*) | 6.393.000.000         | 6.393.000.000        | 6.393.000.000         | 6.393.000.000        |
| Ký cược, ký quỹ                          | 100.000.000           | -                    | 4.204.743.731         | -                    |
| Lãi cho vay                              | 21.428.559.446        | -                    | 3.591.197.133         | -                    |
| Phải thu khác                            | 293.781.612           | -                    | 149.974.008           | -                    |
|  | <b>40.930.453.778</b> | <b>6.393.000.000</b> | <b>14.516.185.592</b> | <b>6.393.000.000</b> |
| <b>Dài hạn</b>                           |                       |                      |                       |                      |
| Ký cược, ký quỹ                          | 150.000.000           | -                    | 150.000.000           | -                    |
|  | <b>150.000.000</b>    | <b>-</b>             | <b>150.000.000</b>    | <b>-</b>             |

(\*) Khoản tạm ứng cho cựu thành viên HĐQT (đến ngày 15/11/2016), đã trích lập dự phòng 6.443 triệu đồng.



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

Lô A5, đường Phạm Văn Đồng, phường An Hải Bắc,  
quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng

**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

| 6. Hàng tồn kho       | 31/12/2021             |          | 01/01/2021             |          |
|-----------------------|------------------------|----------|------------------------|----------|
|                       | Giá gốc                | Dự phòng | Giá gốc                | Dự phòng |
| Nguyên liệu, vật liệu | 525.781.564            | -        | 525.781.564            | -        |
| Công cụ, dụng cụ      | -                      | -        | 27.727.275             | -        |
| Chi phí SXKD dở dang  | 113.663.910.952        | -        | 158.318.191.960        | -        |
| Hàng hóa              | 13.826.103             | -        | 15.476.615             | -        |
|                       | <b>114.203.518.619</b> | <b>-</b> | <b>158.887.177.414</b> | <b>-</b> |

| 7. Chi phí trả trước                     | 31/12/2021           | 01/01/2021           |
|--|----------------------|----------------------|
| <b>Ngắn hạn</b>                          |                      |                      |
| Công cụ dụng cụ                          | 5.180.000            | 49.018.073           |
| Chi phí thuê kho bãi                     | 2.031.424.131        | 2.166.151.331        |
| Chi phí khác                             | 3.985.169            | 4.703.345            |
|  | <b>2.040.589.300</b> | <b>2.219.872.749</b> |
| <b>Dài hạn</b>                           |                      |                      |
| Công cụ dụng cụ                          | 69.487.149           | 35.127.546           |
| Chi phí sửa chữa tài sản và chi phí khác | -                    | 215.315.211          |
| Chi phí trả trước khác                   | 50.002.941           | -                    |
|  | <b>119.490.090</b>   | <b>250.442.757</b>   |

| 8. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình | Thiết bị, dụng cụ quản lý |                       |                                 |                      |                      |                       | Cộng |
|--|---------------------------|-----------------------|---------------------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|------|
| Khoản mục                              | Nhà cửa, vật kiến trúc    | Máy móc, thiết bị     | Phương tiện vận tải, truyền dẫn | TSCĐ hữu hình khác   |                      |                       |      |
| <b>Nguyên giá</b>                      |                           |                       |                                 |                      |                      |                       |      |
| Số dư 01/01/2021                       | 7.189.064.921             | 28.049.712.448        | 11.692.756.688                  | 2.834.377.006        | 1.786.145.451        | 51.552.056.514        |      |
| Mua trong kỳ                           | -                         | 11.376.000.000        | -                               | -                    | -                    | 11.376.000.000        |      |
| ĐT XDCB hoàn thành                     | 109.545.455               | -                     | -                               | -                    | -                    | 109.545.455           |      |
| Phân loại                              | -                         | -                     | -                               | -                    | -                    | -                     |      |
| <b>Số dư 31/12/2021</b>                | <b>7.298.610.376</b>      | <b>39.425.712.448</b> | <b>11.692.756.688</b>           | <b>2.834.377.006</b> | <b>1.786.145.451</b> | <b>63.037.601.969</b> |      |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>          |                           |                       |                                 |                      |                      |                       |      |
| Số dư 01/01/2021                       | 3.361.153.387             | 17.234.029.450        | 5.551.959.607                   | 2.833.526.900        | 1.786.145.451        | 30.766.814.795        |      |
| Khấu hao trong kỳ                      | 366.550.659               | 3.550.143.493         | 969.468.397                     | 850.106              | -                    | 4.887.012.655         |      |
| Phân loại                              | -                         | -                     | -                               | -                    | -                    | -                     |      |
| <b>Số dư 31/12/2021</b>                | <b>3.727.704.046</b>      | <b>20.784.172.943</b> | <b>6.521.428.004</b>            | <b>2.834.377.006</b> | <b>1.786.145.451</b> | <b>35.653.827.450</b> |      |
| <b>Giá trị còn lại</b>                 |                           |                       |                                 |                      |                      |                       |      |
| Tại ngày 01/01/2021                    | 3.827.911.534             | 10.815.682.998        | 6.140.797.081                   | 850.106              | -                    | 20.785.241.719        |      |
| Tại ngày 31/12/2021                    | <b>3.570.906.330</b>      | <b>18.641.539.505</b> | <b>5.171.328.684</b>            | <b>-</b>             | <b>-</b>             | <b>27.383.774.519</b> |      |

Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:

16.401.973.363

**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG**Lô A5, đường Phạm Văn Đồng, phường An Hải Bắc,  
quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021**9. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình**

| Khoản mục                     | Quyền sử dụng đất    | Quyền thuê đất        | Phần mềm           | Cộng                  |
|-------------------------------|----------------------|-----------------------|--------------------|-----------------------|
| <b>Nguyên giá</b>             |                      |                       |                    |                       |
| Số dư 01/01/2021              | 1.412.581.000        | 34.290.149.333        | 126.531.830        | 35.829.262.163        |
| Số dư 31/12/2021              | <b>1.412.581.000</b> | <b>34.290.149.333</b> | <b>126.531.830</b> | <b>35.829.262.163</b> |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b> |                      |                       |                    |                       |
| Số dư 01/01/2021              | -                    | 2.400.310.456         | 126.531.830        | 2.526.842.286         |
| Khấu hao trong kỳ             |                      | 685.802.988           |                    | 685.802.988           |
| Số dư 31/12/2021              | -                    | <b>3.086.113.444</b>  | <b>126.531.830</b> | <b>3.212.645.274</b>  |
| <b>Giá trị còn lại</b>        |                      |                       |                    |                       |
| Tại ngày 01/01/2021           | 1.412.581.000        | 31.889.838.877        | -                  | 33.302.419.877        |
| Tại ngày 31/12/2021           | <b>1.412.581.000</b> | <b>31.204.035.889</b> | -                  | <b>32.616.616.889</b> |

Nguyên giá TSCĐ vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn sử dụng: 126.531.830

**10. Tăng, giảm bất động sản đầu tư****Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá**

Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá là Quyền sử dụng đất có nguyên giá 58.838 triệu đồng, tại địa chỉ Lô A5, Phạm Văn Đồng, phường An Hải Bắc, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng theo Giấy Chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG940544 do Ủy ban Nhân dân thành phố Đà Nẵng cấp ngày 06/09/2011 và cấp đổi thành 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. Quyền sử dụng đất tại lô đất này được định giá trên cơ sở của Chứng thư thẩm định giá do Công ty TNHH Thẩm định giá Đất Việt phát hành ngày 12/11/2008 và Quyết định số 736/QĐ-EVN ngày 24/12/2008 của Tập đoàn Điện lực Việt Nam để góp vốn vào Công ty. Bất động sản này được dự định để thực hiện triển khai dự án Harmony Tower giai đoạn 2.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá không được xác định bởi vì Công ty không thực hiện việc xác định giá trị hợp lý.

Tại ngày 31/12/2021 Quyền sử dụng đất này được dùng để bảo đảm cho các khoản vay của công ty con của Công ty.

**11. Tài sản dở dang dài hạn**

| Xây dựng cơ bản dở dang           | 31/12/2021            | 01/01/2021            |
|-----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Dự án Khách sạn An Thịnh Hòa Bình | 23.664.592.141        | 22.203.974.358        |
| Xây dựng cơ bản dở dang khác      | 73.956.350.277        | 114.631.196           |
|                                   | <b>97.620.942.418</b> | <b>22.318.605.554</b> |



**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG**Lô A5, đường Phạm Văn Đồng, phường An Hải Bắc,  
quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021**12. Lợi thế thương mại****Nguyên giá**

Số dư 01/01/2021

72.968.131.413

Số dư 31/12/2021

72.968.131.413**Giá trị hao mòn lũy kế**

Số dư 01/01/2021

29.409.975.498

Số phân bổ trong kỳ

7.296.813.144

Số dư 31/12/2021

36.706.788.642**Giá trị còn lại**

Tại ngày 01/01/2021

43.558.155.915

Tại ngày 31/12/2021

36.261.342.771**13. Phải trả người bán****31/12/2021****01/01/2021**

Giá trị

Số có khả năng trả  
nợ

Giá trị

Số có khả năng trả  
nợ**Ngắn hạn**

Công ty TNHH Công nghiệp

Đức Tín

4.960.037.170

4.960.037.170

3.772.655.370

3.772.655.370

Công ty cổ phần Fmedia

3.374.253.310

3.374.253.310

3.374.253.310

3.374.253.310

Công ty cổ phần kỹ thuật điện T

8.236.810.076

8.236.810.076

-

-

Công ty CP xây dựng và

chuyển giao công nghệ VN

21.002.617.883

21.002.617.883

17.139.679.641

17.139.679.641

Công ty CP kỹ thuật Sigma

66.882.725.499

66.882.725.499

47.866.793.626

47.866.793.626

Công ty TNHH Sơn Hòa Bình

2.354.144.236

2.354.144.236

2.354.144.236

2.354.144.236

Khách hàng khác

75.640.414.485

75.640.414.485

27.834.870.986

27.834.870.986

**Phải trả người bán là các****bên liên quan**

Công ty Cổ phần Đầu tư và

Phát triển Hạ Tầng PPC An

Thịnh Việt Nam

169.426.406

169.426.406

35.000.000

35.000.000

182.620.429.065182.620.429.065102.377.397.169102.377.397.169**14. Người mua trả tiền trước****31/12/2021****01/01/2021****Ngắn hạn**

Công ty cổ phần An Thịnh Quảng Nam

2.318.647.614

2.218.647.614

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thành Công Vinh Phúc

2.787.007.017

12.787.007.017

Khách hàng khác

309.390.807

70.891.756

**Người mua trả tiền trước là các bên liên quan**

Công ty cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng

10.634.701.791

166.821.459.545

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

52.290.745

2.052.290.745

Công ty Cổ phần An Việt Hòa Bình

8.981.464.300

-

25.083.502.274183.950.296.677

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

Lô A5, đường Phạm Văn Đồng, phường An Hải Bắc,  
quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng

**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

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

**Phải nộp**

|   | 31/12/2021           | Số phải nộp<br>trong kỳ | Số đã thực nộp<br>trong kỳ | 01/01/2021           |
|---|----------------------|-------------------------|----------------------------|----------------------|
| Thuế GTGT đầu ra                          | 367.444.826          | 55.892.181.602          | 56.191.494.455             | 666.757.679          |
| Thuế GTGT hàng nhập khẩu                  | -                    | 1.403.207.387           | 1.403.207.387              | -                    |
| Thuế xuất, nhập khẩu                      | -                    | 804.246.574             | 804.246.574                | -                    |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp                | 3.546.607.688        | 3.807.639.872           | 3.739.364.690              | 3.478.332.506        |
| Thuế thu nhập cá nhân                     | 26.392.102           | 144.999.365             | 145.666.415                | 27.059.152           |
| Các loại thuế khác                        | -                    | 8.000.000               | 8.000.000                  | -                    |
| Phí, lệ phí và các khoản phải<br>nộp khác | -                    | 182.832.915             | 182.833.234                | 319                  |
|   | <b>3.940.444.616</b> | <b>62.243.107.715</b>   | <b>62.474.812.755</b>      | <b>4.172.149.656</b> |

**Phải thu**

|                             | 31/12/2021           | Số phải thu đã nộp<br>trong kỳ | Số đã thu phải nộp<br>trong kỳ | 01/01/2021           |
|-----------------------------|----------------------|--------------------------------|--------------------------------|----------------------|
| Thuế GTGT đầu ra            | 5.503.824            | -                              | 67.485.025                     | 72.988.849           |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp  | 1.341.707.345        | -                              | 511                            | 1.341.707.856        |
| Thuế nhà đất, tiền thuê đất | -                    | 514.738.284                    | 525.785.195                    | 11.046.911           |
|                             | <b>1.347.211.169</b> | <b>514.738.284</b>             | <b>593.270.731</b>             | <b>1.425.743.616</b> |

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

**16. Chi phí phải trả**

**Ngắn hạn**

|                                  | 31/12/2021           | 01/01/2021           |
|----------------------------------|----------------------|----------------------|
| Chi phí lãi vay phải trả         | -                    | 332.380.974          |
| Tiền thuê đất, thuê nhà          | 1.083.300.000        | 723.300.000          |
| Chi phí dịch vụ xây lắp phải trả | 1.752.238.099        | 735.725.130          |
| Chi phí phải trả khác            | -                    | 5.212.364            |
|                                  | <b>2.835.538.099</b> | <b>1.796.618.468</b> |

**17. Phải trả khác**

**Ngắn hạn**

**Các khoản phải trả khác**

|                        | 31/12/2021           | 01/01/2021           |
|------------------------|----------------------|----------------------|
| Cổ tức phải trả        | 1.927.158.511        | 1.930.928.791        |
| Quỹ bảo trì (*)        | 261.804.744          | 213.214.844          |
| Mượn tiền              | 2.830.000.000        | 100.000.000          |
| Phải trả phải nộp khác | 898.949.147          | 509.847.266          |
|                        | <b>5.917.912.402</b> | <b>2.753.990.901</b> |

(\*) Quỹ bảo trì bằng 2% trên giá trị căn hộ thu được từ các khách hàng mua nhà tại Khu căn hộ Harmony. Phần phí bảo trì này đã được Hội nghị nhà chung cư Harmony Tower lần 2 thông qua để lại cho Công ty quản lý.



18. Vay và nợ thuê tài chính

Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

|   | 31/12/2021             | Tăng                   | Giảm                   | 01/01/2021             |
|---|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Vay ngân hàng</b>                              | <b>358.241.836.414</b> | <b>416.246.920.719</b> | <b>318.232.025.038</b> | <b>260.226.940.733</b> |
| NH NN và PT Nông thôn - CN Tây Đô (i)             | 106.399.518.272        | 136.771.641.701        | 100.244.548.763        | 69.872.425.334         |
| NH NN và PT NT - CN Hà Nội 2 (ii)                 | 79.178.641.644         | 88.329.553.464         | 41.623.883.407         | 32.472.971.587         |
| NH ĐT và PT Việt Nam - CN Hòa Bình (iii)          | 168.063.676.498        | 180.384.405.554        | 170.202.272.868        | 157.881.543.812        |
| NH TMCP Công thương Việt Nam - CN Thăng Long (iv) | 4.600.000.000          | 10.761.320.000         | 6.161.320.000          |                        |
| <b>Vay tổ chức, cá nhân</b>                       | <b>6.600.000.000</b>   | <b>22.080.000.000</b>  | <b>53.235.224.000</b>  | <b>37.755.224.000</b>  |
| Ban Qtrị tòa nhà Harmony (v)                      | 3.000.000.000          | -                      | -                      | 3.000.000.000          |
| Bên liên quan                                     | 3.600.000.000          | 22.080.000.000         | 53.235.224.000         | 34.755.224.000         |
| Nguyễn Thị Hương (vi)                             | -                      | 8.500.000.000          | 27.516.224.000         | 19.016.224.000         |
| Bạch Trung Hiếu (vii)                             | -                      | -                      | 15.739.000.000         | 15.739.000.000         |
| Nguyễn Thị Minh Phương (viii)                     | -                      | 3.980.000.000          | 3.980.000.000          | -                      |
| Nguyễn Việt Anh (ix)                              | -                      | 3.500.000.000          | 3.500.000.000          | -                      |
| Hoàng Thị Thu Trang (v)                           | 3.600.000.000          | 3.600.000.000          | -                      | -                      |
| Công ty CP An Thịnh Quảng Nam (x)                 | -                      | 2.500.000.000          | 2.500.000.000          | -                      |
|   | <b>364.841.836.414</b> | <b>438.326.920.719</b> | <b>371.467.249.038</b> | <b>297.982.164.733</b> |

|                       | 31/12/2021      | 01/01/2021      |
|-----------------------|-----------------|-----------------|
| Số có khả năng trả nợ | 364.841.836.414 | 297.982.164.733 |

Thông tin liên quan đến các khoản vay ngắn hạn tại 31/12/2021

- (i) Khoản vay được đảm bảo bằng cổ phiếu tại Công ty của một số cá nhân.
- (ii) Khoản vay áp dụng lãi suất biến đổi theo quy định của ngân hàng tại từng thời điểm nhận nợ. Tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.
- (iii) Khoản vay được đảm bảo bằng bất động sản đầu tư có giá trị ghi sổ là 58.839 triệu đồng.
- (v) Khoản vay có thời hạn hoàn trả là 12 tháng, chịu lãi suất 6%/năm và không có tài sản đảm bảo.
- (vi, vii) Khoản vay trong vòng 180 ngày kể từ ngày nhận đủ tiền huy động, không chịu lãi suất.
- (viii, ix, x) Khoản vay có thời hạn hoàn trả là 11 tháng, chịu lãi suất 3%/năm và không có tài sản đảm bảo.

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

Lô A5, đường Phạm Văn Đồng, phường An Hải Bắc,  
quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng

**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

**19. Vốn chủ sở hữu**

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

|                         | Vốn góp của<br>chủ sở hữu | Quỹ khác<br>thuộc vốn<br>chủ sở hữu | LNST thuế<br>chưa PP  | Lợi ích CĐ<br>không kiểm soát | Cộng                   |
|-------------------------|---------------------------|-------------------------------------|-----------------------|-------------------------------|------------------------|
| Số dư 01/01/2020        | 261.000.000.000           | 1.184.000.000                       | 50.295.154.812        | 31.140.981.574                | 343.620.136.386        |
| Lãi trong kỳ            |                           |                                     | 103.416.671           | 454.584.392                   | 558.001.063            |
| <b>Số dư 31/12/2020</b> | <b>261.000.000.000</b>    | <b>1.184.000.000</b>                | <b>50.398.571.483</b> | <b>31.595.565.966</b>         | <b>344.178.137.449</b> |
| Số dư 01/01/2021        | 261.000.000.000           | 1.184.000.000                       | 50.398.571.483        | 31.595.565.966                | 344.178.137.449        |
| Tăng vốn công ty con    |                           |                                     |                       | 52.800.000.000                | 52.800.000.000         |
| Lãi trong kỳ            |                           |                                     | 2.527.111.542         | 490.305.355                   | 3.017.416.897          |
| <b>Số dư 31/12/2021</b> | <b>261.000.000.000</b>    | <b>1.184.000.000</b>                | <b>52.925.683.025</b> | <b>84.885.871.321</b>         | <b>399.995.554.346</b> |

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

|                                  | Năm 2021        | Năm 2020        |
|----------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b> |                 |                 |
| Vốn góp đầu kỳ                   | 261.000.000.000 | 261.000.000.000 |
| Vốn góp cuối kỳ                  | 261.000.000.000 | 261.000.000.000 |

**19.3. Cổ phiếu**

|   | 31/12/2021        | 01/01/2021        |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành</b>    | <b>26.100.000</b> | <b>26.100.000</b> |
| <b>Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng</b> |                   |                   |
| Cổ phiếu phổ thông                            | 26.100.000        | 26.100.000        |
| <b>Số lượng cổ phiếu đang lưu hành</b>        |                   |                   |
| Cổ phiếu phổ thông                            | 26.100.000        | 26.100.000        |
| <b>Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành</b>        | <b>10.000</b>     | <b>10.000</b>     |

**19.4. Các quỹ của doanh nghiệp**

|                               | 31/12/2021    | 01/01/2021    |
|-------------------------------|---------------|---------------|
| Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | 1.184.000.000 | 1.184.000.000 |

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.

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

| 1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | Đơn vị tính: VND       |                        |
|--|------------------------|------------------------|
|  | Năm 2021               | Năm 2020               |
| Doanh thu bán hàng                             | 89.414.680.846         | 148.190.002.733        |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ                     | 444.163.897.410        | 403.376.704.158        |
| Doanh thu khác                                 | 1.295.641.706          | 1.564.999.891          |
|  | <b>534.874.219.962</b> | <b>553.131.706.782</b> |



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

Lô A5, đường Phạm Văn Đồng, phường An Hải Bắc,  
quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng

**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

| <b>Trong đó, doanh thu đối với các bên liên quan</b>         |                        |                        |
|--|------------------------|------------------------|
| Công ty cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng                         | 387.705.587.751        | 382.103.635.991        |
| Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ Tầng PPC An Thịnh VN | 2.085.137.273          | 18.751.971.898         |
| Công ty cổ phần Đầu tư Thương mại Mẫu Hùng                   | 4.769.497.589          | -                      |
|  | <b>394.560.222.613</b> | <b>400.855.607.889</b> |
| <b>2. Giá vốn hàng bán</b>                                   | <b>Năm 2021</b>        | <b>Năm 2020</b>        |
| Giá vốn của hàng hóa   | 85.098.327.840         | 139.819.563.690        |
| Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp                              | 414.043.394.588        | 372.662.089.113        |
| Giá vốn khác   | 1.127.683.745          | 1.590.622.704          |
| Giá vốn kinh doanh bất động sản                              |                        |                        |
|  | <b>500.269.406.173</b> | <b>514.072.275.507</b> |
| <b>3. Doanh thu hoạt động tài chính</b>                      | <b>Năm 2021</b>        | <b>Năm 2020</b>        |
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay                                   | 17.844.792.061         | 3.607.207.694          |
| Lãi đầu tư hợp tác kinh doanh                                | -                      | 3.846.575.342          |
|  | <b>17.844.792.061</b>  | <b>7.453.783.036</b>   |
| <b>Trong đó, doanh thu đối với các bên liên quan</b>         |                        |                        |
| Công ty cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng                         | 7.117.838.544          | 3.568.669.736          |
|  | <b>7.117.838.544</b>   | <b>3.568.669.736</b>   |
| <b>4. Chi phí tài chính</b>                                  | <b>Năm 2021</b>        | <b>Năm 2020</b>        |
| Lãi tiền vay   | 25.606.323.505         | 20.809.476.969         |
| Lỗ chênh lệch tỷ giá   | 32.307.335             | 67.294.046             |
| Chi phí phát hành trái phiếu                                 | -                      | 364.545.454            |
|  | <b>25.638.630.840</b>  | <b>21.241.316.469</b>  |
| <b>5. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp</b>   | <b>Năm 2021</b>        | <b>Năm 2020</b>        |
| <b>Các khoản chi phí bán hàng</b>                            |                        |                        |
| Chi phí nhân viên  | -                      | 103.800.000            |
|  | -                      | <b>103.800.000</b>     |
| <b>Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp</b>                |                        |                        |
| Chi phí nhân viên quản lý                                    | 7.989.740.605          | 9.525.107.207          |
| Chi phí khấu hao TSCĐ  | 1.812.064.937          | 1.582.399.572          |
| Chi phí dự phòng   | -                      | (50.000.000)           |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài                                    | 2.231.950.975          | 1.641.624.885          |
| Chi phí bằng tiền khác                                       | 869.392.117            | 929.347.490            |
| Phân bổ lợi thế thương mại                                   | 7.296.813.144          | 7.296.813.144          |
|  | <b>20.199.961.778</b>  | <b>20.925.292.298</b>  |

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

Lô A5, đường Phạm Văn Đồng, phường An Hải Bắc,  
quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng

**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

| 6. Thu nhập khác  | Năm 2021               | Năm 2020               |
|---|------------------------|------------------------|
| Các khoản khác  | 6.869                  | 1                      |
|   | <b>6.869</b>           | <b>1</b>               |
| 7. Chi phí khác   | Năm 2021               | Năm 2020               |
| Các khoản bị phạt   | 642.834.464            | 191.916.732            |
| Chi phí khác  | 21.834.777             | 2.900.699              |
|   | <b>664.669.241</b>     | <b>194.817.431</b>     |
| 8. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố                 | Năm 2021               | Năm 2020               |
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu                               | 235.187.767.643        | 187.115.028.150        |
| Chi phí nhân công   | 135.424.976.404        | 140.831.745.721        |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định                            | 5.000.856.785          | 2.802.977.366          |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài                                   | 4.492.473.646          | 5.144.823.937          |
| Chi phí khác bằng tiền                                      | 888.063.026            | 7.154.476.292          |
|   | <b>380.994.137.504</b> | <b>343.049.051.466</b> |
| 9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành             | Năm 2021               | Năm 2020               |
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN                      | 5.946.350.860          | 4.047.988.114          |
| <b>Chi phí thuế hiện hành</b>                               |                        |                        |
| Thuế tính theo thuế suất hiện hành                          | 1.189.270.172          | 809.597.623            |
| Chi phí không được khấu trừ thuế                            | 128.566.892            | 38.383.347             |
| Thu nhập không tính thuế                                    | (620.956.188)          | (209.550.150)          |
| Phát sinh và hoàn nhập các chênh lệch tạm thời              | 1.816.161.216          | 2.240.630.441          |
| Lỗi tính thuế không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 415.891.871            | 599.271.245            |
| Thuế dự phòng thiếu những năm trước                         | -                      | 11.654.545             |
| <b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>         | <b>2.928.933.963</b>   | <b>3.489.987.051</b>   |
| 10. Lãi cơ bản trên cổ phiếu                                | Năm 2021               | Năm 2020               |
| Lợi nhuận thuần sau thuế                                    | 2.527.111.542          | 103.416.671            |
| Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông                    | 2.527.111.542          | 103.416.671            |
| Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ              | 26.100.000             | 26.100.000             |
| <b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>                             | <b>97</b>              | <b>4</b>               |

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



**VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**

Đơn vị tính: VND

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

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

**2. Thông tin về các bên liên quan**

**2.1. Danh sách các bên liên quan**

**Bên liên quan**

Công ty cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng  
Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ Tầng PPC An Thịnh VN  
Công ty cổ phần Đầu tư Thương mại Mẫu Hùng  
Công ty cổ phần An Việt Hòa Bình  
Bà Nguyễn Thị Minh Phượng  
Ông Vũ Anh Sơn  
Ông Bạch Trung Hiếu  
Bà Nguyễn Thị Hương  
Bà Trịnh Thị Thu Thương  
Ông Lê Hoài Nam

**Mối quan hệ**

Công ty liên quan  
Công ty liên quan  
Công ty liên quan  
Công ty liên quan  
Thành viên HĐQT Công ty mẹ  
Chủ tịch HĐQT công ty con  
Tổng Giám đốc Công ty con  
Cố đồng của Công ty con  
Thành viên HĐQT Công ty con  
Phó Giám đốc Công ty con

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

| <b>Bên liên quan/Nội dung</b>                                       | <b>Năm 2021</b> | <b>Năm 2020</b> |
|---|-----------------|-----------------|
| <b>Công ty cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng</b>                         |                 |                 |
| Bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ                                      | 387.705.587.751 | 382.103.635.991 |
| Cho vay   | -               | 64.707.623.134  |
| Thu hồi cho vay   | 23.808.412.503  | -               |
| Lãi cho vay   | 7.117.838.544   | 3.568.669.736   |
| <b>Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ Tầng PPC An Thịnh VN</b> |                 |                 |
| Bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ                                      | 2.085.137.273   | 18.751.971.898  |
| <b>Công ty cổ phần Đầu tư Thương mại Mẫu Hùng</b>                   |                 |                 |
| Bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ                                      | 4.769.497.589   | -               |
| <b>Công ty cổ phần An Việt Hòa Bình</b>                             |                 |                 |
| Cho vay   | 48.900.000.000  |                 |
| Thu hồi cho vay   | 13.050.000.000  |                 |
| Lãi cho vay   | 1.390.352.055   | -               |
| <b>Bà Nguyễn Thị Hương</b>  |                 |                 |
| Tạm ứng   | -               | 12.878.000.000  |
| Hoàn ứng  | -               | 19.861.000.000  |
| Vay tiền  | 8.500.000.000   | 37.400.000.000  |
| Trả tiền vay  | 27.516.224.000  | 18.383.776.000  |

**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG**Lô A5, đường Phạm Văn Đồng, phường An Hải Bắc,  
quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

|                                  |                |                |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Bà Nguyễn Thị Minh Phượng</b> |                |                |
| Thu hồi cho vay                  | -              | 10.000.000.000 |
| Vay tiền                         | 3.980.000.000  | -              |
| Trả tiền vay                     | 3.980.000.000  | -              |
| <b>Ông Bạch Trung Hiếu</b>       |                |                |
| Vay tiền                         | -              | 15.739.000.000 |
| Trả tiền vay                     | 15.739.000.000 | -              |
| <b>Ông Lê Hoài Nam</b>           |                |                |
| Vay tiền                         | -              | 1.000.000.000  |
| Trả tiền vay                     | -              | 5.380.000.000  |
| <b>Bà Trịnh Thị Thu Thương</b>   |                |                |
| Cho vay                          | 11.900.000.000 | 6.500.000.000  |
| Thu hồi cho vay                  | 18.400.000.000 | -              |
| <b>Ông Vũ Anh Sơn</b>            |                |                |
| Cho vay                          | 3.000.000.000  | -              |

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

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

**2.4. Thu nhập của Ban Giám đốc và HĐQT**

|   | Năm 2021    | Năm 2020    |
|---|-------------|-------------|
| Tổng Giám đốc (Ông Nguyễn Khánh Chiến)  | 88.020.000  | 232.154.000 |
| Tổng Giám đốc (Ông Phạm Ngọc Bình)  | 211.000.000 | -           |
| Phó Tổng Giám đốc (Bà Phạm Thị Nghi Xuân)   | 154.948.000 | 171.855.500 |
| Chủ tịch HĐQT (Ông Nguyễn Khánh Chiến)  | 30.000.000  | 90.000.000  |
| Thành viên HĐQT (Ông Phạm Ngọc Bình, Bà Nguyễn Thị Minh Phượng, Ông Nguyễn Trung Thực, Ông Phạm Đức Hạnh) | 15.000.000  | 45.000.000  |

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

Báo cáo bộ phận cơ bản của Công ty là dựa theo bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh.

**Báo cáo bộ phận chính yếu - Theo lĩnh vực kinh doanh**

Công ty gồm các bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh chính là Dịch vụ xây lắp, Dịch vụ thương mại và Dịch vụ khác.

|  | Năm 2021        |                    |                 |                  |                             |
|--|-----------------|--------------------|-----------------|------------------|-----------------------------|
|  | Dịch vụ xây lắp | Dịch vụ thương mại | Dịch vụ khác    | Loại trừ         | Tổng cộng toàn doanh nghiệp |
| Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài       | 444.543.584.319 | 109.611.660.809    | 3.380.778.979   | (22.661.804.145) | 534.874.219.962             |
| Khấu hao và chi phí phân bổ                    | 428.041.452.599 | 109.375.174.962    | 4.427.577.232   | (13.580.998.063) | 528.263.206.730             |
| <b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b> | 16.502.131.720  | 236.485.847        | (1.046.798.253) | (9.080.806.082)  | 6.611.013.232               |



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

Lô A5, đường Phạm Văn Đồng, phường An Hải Bắc,  
quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng

**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

|                             | 31/12/2021               |                        |                        |                          | Tổng cộng toàn<br>doanh nghiệp |
|-----------------------------|--------------------------|------------------------|------------------------|--------------------------|--------------------------------|
| Dịch vụ xây lắp             | Dịch vụ thương<br>mại    | Dịch vụ khác           | Loại trừ               |                          |                                |
| Tài sản bộ phận             | 787.616.586.853          | 219.245.830.338        | 322.868.499.862        | (344.390.959.804)        | 985.339.957.249                |
| Đầu tư vào công ty con      | 247.386.000.000          | 70.224.000.000         |                        | (317.610.000.000)        | -                              |
| <b>Tổng tài sản</b>         | <b>1.035.002.586.853</b> | <b>289.469.830.338</b> | <b>322.868.499.862</b> | <b>(662.000.959.804)</b> | <b>985.339.957.249</b>         |
| Nợ phải trả của các bộ phận | 531.711.498.539          | 119.005.557.730        | 20.539.395.912         |                          | 671.256.452.181                |
| Nợ phải trả không phân bổ   |                          |                        |                        | (85.912.049.278)         | (85.912.049.278)               |
| <b>Tổng nợ phải trả</b>     | <b>531.711.498.539</b>   | <b>119.005.557.730</b> | <b>20.539.395.912</b>  | <b>(85.912.049.278)</b>  | <b>585.344.402.903</b>         |

|  | Năm 2020              |                      |                        |                         | Tổng cộng toàn<br>doanh nghiệp |
|--|-----------------------|----------------------|------------------------|-------------------------|--------------------------------|
| Dịch vụ xây lắp                                    | Dịch vụ thương<br>mại | Dịch vụ khác         | Loại trừ               |                         |                                |
| Doanh thu thuần từ bán hàng ra<br>bên ngoài        | 413.988.166.312       | 174.984.185.999      | 1.564.999.891          | (37.405.645.420)        | 553.131.706.782                |
| Khấu hao và chi phí phân bổ                        | 399.026.377.495       | 171.693.769.312      | 4.371.247.648          | (26.202.493.217)        | 548.888.901.238                |
| <b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động<br/>kinh doanh</b> | <b>14.961.788.817</b> | <b>3.290.416.687</b> | <b>(2.806.247.757)</b> | <b>(11.203.152.203)</b> | <b>4.242.805.544</b>           |

|                             | 31/12/2020             |                        |                        |                          | Tổng cộng toàn<br>doanh nghiệp |
|-----------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|--------------------------|--------------------------------|
| Dịch vụ xây lắp             | Dịch vụ thương<br>mại  | Dịch vụ khác           | Loại trừ               |                          |                                |
| Tài sản bộ phận             | 727.343.031.336        | 174.282.836.752        | 309.155.946.575        | (273.443.257.312)        | 937.338.557.351                |
| Đầu tư vào công ty con      | 240.186.000.000        | 70.224.000.000         |                        | (310.410.000.000)        | -                              |
| <b>Tổng tài sản</b>         | <b>967.529.031.336</b> | <b>244.506.836.752</b> | <b>309.155.946.575</b> | <b>(583.853.257.312)</b> | <b>937.338.557.351</b>         |
| Nợ phải trả của các bộ phận | 544.852.191.903        | 73.773.330.810         | 5.780.050.057          |                          | 624.405.572.770                |
| Nợ phải trả không phân bổ   |                        |                        |                        | (31.245.152.868)         | (31.245.152.868)               |
| <b>Tổng nợ phải trả</b>     | <b>544.852.191.903</b> | <b>73.773.330.810</b>  | <b>5.780.050.057</b>   | <b>(31.245.152.868)</b>  | <b>593.160.419.902</b>         |

**4. Thông tin so sánh**

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 đã được kiểm toán.

Người lập biểu



Trần Minh Tuấn

Kế toán trưởng



Trần Minh Tuấn

Đà Nẵng, ngày 30 tháng 03 năm 2022

Tổng Giám đốc



Phạm Ngọc Bình