

Số: 82/2023/CV-LEC-TCKT

"V/v: Công bố BCTC riêng bán  
niên năm 2023 đã được soát xét"

Đà Nẵng, ngày 15 tháng 09 năm 2023

**CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CÔNG 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: Thành viên HĐQT kiêm người được ủy quyền công bố thông tin
- 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 riêng bán niên năm 2023 đã được soát xét.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 15/09/2023 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 riêng 6 tháng 2023

Nơi nhận:

- Như trên,
- Lưu HCNS

**ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC NIÊM YẾT**

**KT. Tổng Giám Đốc  
Thành viên HĐQT**



**Phạm Ngọc Bình**

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

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã được soát xét  
cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2023



**MỤC LỤC**

	Trang
<b>BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC</b>	2 - 3
<b>BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ</b>	4 - 5
<b>BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ</b>	
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ	6 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	9
Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	10 - 28

# 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 cùng với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2023 của Công ty.

### 1. Thông tin chung

Công ty cổ phần Bất động sản Điện lực Miền Trung (sau đây gọi tắt là "Công ty") là Công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3203001727 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Đà Nẵng cấp lần đầu ngày 6/12/2007.

Trong quá trình hoạt động, Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh của Công ty đã được điều chỉnh nhiều lần, và lần điều chỉnh gần đây nhất là Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0400592801, đăng ký thay đổi lần thứ 8, ngày 18/04/2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Đà Nẵng cấp.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại: Lô A5, đường Phạm Văn Đồng, phường An Hải Bắc, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

### 2. Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc

Các thành viên của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong kỳ kế toán và đến ngày lập báo cáo này gồm:

#### Hội đồng quản trị

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

#### Ban Tổng Giám đốc

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

### 3. Đánh giá tình hình kinh doanh

Kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2023 và tình hình tài chính kết thúc cùng ngày được thể hiện trong Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đính kèm.

### 4. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ tài chính giữa niên độ

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định không có sự kiện nào phát sinh sau ngày 30/6/2023 cho đến thời điểm lập báo cáo này mà chưa được xem xét điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

### 5. Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam - Chi nhánh Hà Thành được chỉ định soát xét Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2023 của Công ty.

### 6. Công bố trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc đối với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ để phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ. Trong việc lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc phải:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán.
- Thực hiện các xét đoán và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng.

## 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 (Tiếp theo)

- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính.
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo các sổ kế toán có liên quan được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính, tình hình hoạt động của Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các sổ kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm quản lý các tài sản của Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các qui định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Ngoài ra, Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC, ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.

#### 7. Phê duyệt báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Chúng tôi phê duyệt Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đính kèm được trình bày từ trang 06 đến trang 28, báo cáo này đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cùng với bản thuyết minh giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc



**Lê Hoài Nam**

Tổng Giám đốc

Lập, ngày 13 tháng 9 năm 2023



Số: 001/2023/BCSX-HT.00171

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

**Kính gửi: Các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc  
Công ty cổ phần Bất động sản Điện Lực Miền Trung**

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty cổ phần Bất động sản Điện Lực Miền Trung (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 13 tháng 9 năm 2023, từ trang 06 đến trang 28, bao gồm: Bảng cân đối kế toán giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ.

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về báo cáo tài chính riêng giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

### Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của đơn vị tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, và kết quả hoạt động kinh doanh riêng và lưu chuyển tiền tệ riêng của đơn vị cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

### Vấn đề khác

Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 đã được kiểm toán bởi Kiểm toán viên và Doanh nghiệp kiểm toán khác. Kiểm toán viên và Doanh nghiệp kiểm toán này đã đưa ra ý kiến kiểm toán chấp nhận toàn phần đối với Báo cáo tài chính riêng này tại ngày 30 tháng 3 năm 2023.

**BÁO CÁO SOÁT XÉT  
THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

**Vấn đề khác (tiếp theo)**

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2022 đã được soát xét bởi Kiểm toán viên và Doanh nghiệp kiểm toán khác. Kiểm toán viên và Doanh nghiệp kiểm toán này đã đưa ra kết luận chấp nhận toàn phần đối với Báo cáo tài chính riêng tại ngày 29 tháng 8 năm 2022.



**PHẠM QUANG KHẢI**

Phó Giám đốc

Giấy chứng nhận Đăng ký hành nghề

Kiểm toán số 4018-2022-009-1

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN AFC VIỆT NAM – CHI NHÁNH HÀ THÀNH**

Hà Nội, ngày 15 tháng 9 năm 2023

5-C  
T.Y  
H. 6-C  
T.Y  
H. AM  
I. AM  
H.  
T. H  
H.

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**  
 Tại ngày 30/6/2023

Đơn vị tính: VND

<b>TÀI SẢN</b>	<b>MÃ SỐ</b>	<b>THUYẾT MINH</b>	<b>30/6/2023</b>	<b>01/01/2023</b>
<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>			
<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5.1</b>	<b>426.303.008</b>	<b>459.309.774</b>
Tiền	111		426.303.008	459.309.774
<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>6.689.552.579</b>	<b>9.655.582.080</b>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	128.407.598	3.174.917.593
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	2.860.966.260	2.859.171.169
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5.5	3.239.753.750	3.239.753.750
Phải thu ngắn hạn khác	136	5.6	6.753.424.971	6.774.739.568
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(6.293.000.000)	(6.393.000.000)
<b>Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>43.589.576</b>	<b>44.400.826</b>
Hàng tồn kho	141	5.7	43.589.576	44.400.826
<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>1.361.613.642</b>	<b>1.341.707.345</b>
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	5.13	1.361.613.642	1.341.707.345
<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>306.465.968.284</b>	<b>306.504.990.100</b>
<b>Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>241.446.684</b>	<b>280.468.500</b>
Tài sản cố định hữu hình	221	5.8	241.446.684	280.468.500
- Nguyên giá	222		3.993.641.641	3.993.641.641
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(3.752.194.957)	(3.713.173.141)
<b>Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		<b>58.838.521.600</b>	<b>58.838.521.600</b>
- Nguyên giá	231	5.9	58.838.521.600	58.838.521.600
- Giá trị hao mòn lũy kế	232			
<b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>5.2</b>	<b>247.386.000.000</b>	<b>247.386.000.000</b>
Đầu tư vào công ty con	251		247.386.000.000	247.386.000.000
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>314.987.027.089</b>	<b>318.005.990.125</b>



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**  
Tại ngày 30/6/2023

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	30/6/2023	01/01/2023
<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>13.600.477.856</b>	<b>16.366.767.833</b>
<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>13.600.477.856</b>	<b>16.366.767.833</b>
Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.10	1.039.268.863	1.009.314.438
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.11	2.031.171.292	5.137.452.792
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.12	196.588.555	262.050.400
Phải trả người lao động	314		319.878.715	192.283.135
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.13	533.510.487	443.510.487
Phải trả ngắn hạn khác	319	5.14	2.870.024.526	2.712.121.163
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.15	6.600.000.000	6.600.000.000
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		10.035.418	10.035.418
<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>301.386.549.233</b>	<b>301.639.222.292</b>
<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>5.16</b>		
Vốn góp của chủ sở hữu	411		301.386.549.233	301.639.222.292
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		261.000.000.000	261.000.000.000
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		1.184.000.000	1.184.000.000
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		39.202.549.233	39.455.222.292
- LNST chưa PP lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		39.455.222.292	40.145.103.950
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(252.673.059)	(689.881.658)
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>314.987.027.089</b>	<b>318.005.990.125</b>

Người lập biểu

Trần Minh Tuấn

Kế toán trưởng

Trần Minh Tuấn

Lập, ngày 13 tháng 9 năm 2023

Tổng Giám đốc



Lê Hoài Nam

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**  
Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2023

Đơn vị tính:  
VND

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023	Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	916.223.446	5.729.840.479
Các khoản giảm trừ doanh thu	02			
Doanh thu thuần về bán hàng hoá và cung cấp DV	10		916.223.446	5.729.840.479
Giá vốn hàng bán	11	6.2	519.859.424	4.811.844.486
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		396.364.022	917.995.993
Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	80.357.954	136.534.880
Chi phí tài chính	22	6.4	196.370.000	197.560.000
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		196.370.000	197.560.000
Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	6.5	533.025.035	1.115.318.811
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(252.673.059)	(258.347.938)
Thu nhập khác	31			
Chi phí khác	32			
Lợi nhuận khác (40=31-32)	40			
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(252.673.059)	(258.347.938)
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		0	0
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52			
Lợi nhuận sau thuế TNDN (60=50-51-52)	60		(252.673.059)	(258.347.938)

Người lập biểu

Trần Minh Tuấn

Kế toán trưởng

Trần Minh Tuấn

Lập, ngày 13 tháng 9 năm 2023

Tổng Giám đốc



Lê Hoài Nam



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**  
(Theo phương pháp gián tiếp)

Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2023

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023	Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH</b>				
Lợi nhuận trước thuế	01		(252.673.059)	(258.347.938)
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		39.021.816	39.021.816
Các khoản dự phòng	03		(100.000.000)	-
Lãi lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(80.357.954)	(136.534.880)
Chi phí lãi vay	06		196.370.000	197.560.000
Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>		<b>(197.639.197)</b>	<b>(158.301.002)</b>
(Tăng)/Giảm các khoản phải thu	09		3.126.453.204	5.352.531.194
(Tăng)/Giảm hàng tồn kho	10		811.250	-
Tăng/(Giảm) các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		(2.912.460.177)	(4.847.052.897)
Tiền lãi vay đã trả	14		(49.831.200)	(60.014.980)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(32.666.120)</b>	<b>287.162.315</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		27.954	45.164.880
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>27.954</b>	<b>45.164.880</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(368.600)	(890.720)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(368.600)</b>	<b>(890.720)</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ</b>	<b>50</b>		<b>(33.006.766)</b>	<b>331.436.475</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>		<b>459.309.774</b>	<b>113.056.508</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	<b>70</b>	<b>5.1</b>	<b>426.303.008</b>	<b>444.492.983</b>

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Lập, ngày 13 tháng 9 năm 2023

Tổng Giám đốc



Trần Minh Tuấn



Trần Minh Tuấn



Lê Hoài Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2023

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính*

**1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG**

**1.1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty cổ phần Bất động sản Điện lực Miền Trung (sau đây gọi tắt là "Công ty") là Công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3203001727 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Đà Nẵng cấp lần đầu ngày 6/12/2007.

Trong quá trình hoạt động, Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh của Công ty đã được điều chỉnh nhiều lần, và lần điều chỉnh gần đây nhất là Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0400592801, đăng ký thay đổi lần thứ 8, ngày 18/04/2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Đà Nẵng cấp.

**1.2. Lĩnh vực kinh doanh: Sản xuất và Kinh doanh thương mại, Kinh doanh bất động sản.**

**1.3. 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 lĩnh vực nội địa và Quốc tế;

Sân bóng đá mini;

Kinh doanh cơ sở lưu trú du lịch.

**1.4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường:**

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty là trong vòng 12 tháng.

**1.5. Cấu trúc doanh nghiệp**

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại: Lô A5, đường Phạm Văn Đồng, phường An Hải Bắc, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30/6/2023 là 08 người (tại ngày 01/01/2023 là: 10 người).

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2023

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính*

**Các công ty con tại ngày 30/6/2023, bao gồm:**

STT	Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ của Công ty	
			% quyền biểu quyết	% lợi ích
1	Công ty cổ phần Vui chơi Thế Hệ Mới	Hà Nội	99,00%	99,00%
2	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Phúc Tiến	Hòa Bình	85,00%	85,00%
3	Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng P&P	Hà Nội	54,00%	54,00%

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

Công ty áp dụng nhất quán các chính sách kế toán theo Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành kèm theo thông tư số 200/2014/TT/BTC ngày 22/12/2014 và các quy định pháp lý khác có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính, do đó, thông tin và số liệu trình bày trên Báo cáo tài chính giữ niên độ là có thể so sánh được.

Số liệu so sánh là số liệu Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2022 đã được soát xét, và Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 đã được kiểm toán.

**2. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**

**2.1 Kỳ kế toán năm**

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

Báo cáo tài chính giữa niên độ này được lập cho kỳ kế toán 06 tháng bắt đầu từ ngày 01/01/2023 và kết thúc ngày 30/6/2023.

**2.2 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán và trình bày báo cáo tài chính**

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

**3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

**3.1 Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành.

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ được lập và trình bày theo đúng quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2023

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính*

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

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

Những chính sách kế toán được công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhất quán với các chính sách kế toán áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính riêng năm gần nhất.

**4.1 Cơ sở lập Báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

Báo cáo tài chính kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

Người sử dụng Báo cáo tài chính này nên đọc kết hợp với Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của Tập đoàn.

**4.2 Các giao dịch bằng ngoại tệ**

Các giao dịch bằng các đơn vị tiền khác VND trong kỳ tài chính giữa niên độ được quy đổi sang VND theo tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch.

Các khoản mục tài sản và nợ phải trả có gốc bằng đơn vị tiền tệ khác VND được quy đổi sang VND theo tỷ giá mua chuyển khoản/bán chuyển khoản của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm từ các giao dịch bằng ngoại tệ được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính.

Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ tài chính sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính.

**4.3 Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền đang chuyển.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn nắm giữ đến ngày đáo hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

**4.4 Các khoản đầu tư tài chính**

**Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết**

**Công ty con** là những công ty mà Công ty có quyền kiểm soát các chính sách về tài chính và hoạt động. Trên Bảng cân đối kế toán riêng, các khoản đầu tư vào công ty con được ghi nhận theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công ty con được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2023

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính*

Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con được trích lập khi công ty con bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại công ty con và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại công ty con. Nếu công ty con là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con cần phải trích lập tại ngày kết thúc mỗi kỳ tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

#### **4.5 Các khoản phải thu**

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

Các khoản phải thu được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua-bán giữa Công ty và người mua (là đơn vị độc lập với người bán, gồm cả các khoản phải thu giữa công ty mẹ và công ty con, liên doanh, liên kết).
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch có tính chất mua-bán.

Phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác được phân loại là các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ, được đánh giá lại theo tỷ giá thực tế tại ngày báo cáo.

Phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác được ghi nhận theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên), hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

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

#### **4.6 Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Dự phòng cho hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời...) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hoá tồn kho thuộc quyền sở hữu của Tập đoàn dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trong kỳ.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2023

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính*

**4.7 Tài sản cố định hữu hình**

**Nguyên giá**

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

**Khấu hao**

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên nguyên giá và thời gian hữu dụng ước tính.

Thời gian hữu dụng ước tính của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc 06 năm
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn 06 năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý 05 năm
- Tài sản cố định khác 05 năm

**4.8 Bất động sản đầu tư**

**Nguyên giá**

Bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá ban đầu của bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản đến điều kiện cần thiết để tài sản có thể hoạt động theo cách thức đã dự kiến của Ban Tổng Giám đốc.

Các chi phí phát sinh sau khi bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê đã được đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa và bảo trì được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong năm mà các chi phí này phát sinh. Trong các trường hợp có thể chứng minh một cách rõ ràng rằng các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng bất động sản nắm giữ để cho thuê vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu, thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của bất động sản đầu tư.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính.

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



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2023

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính*

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).

**4.9 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.

**4.10 Các khoản 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.

Các khoản phải trả được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán (là đơn vị độc lập với người mua, gồm cả các khoản phải trả giữa công ty mẹ và công ty con, liên doanh, liên kết);
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Phải trả người bán và các khoản phải trả khác được ghi nhận theo giá gốc. Phải trả người bán và các khoản phải trả khác được phân loại là các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ, được đánh giá lại theo tỷ giá thực tế tại ngày báo cáo.

Khi lập Báo cáo tài chính riêng, kế toán căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả để phân loại là dài hạn hoặc ngắn hạn. Khi có các bằng chứng cho thấy một khoản tổn thất có khả năng chắc chắn xảy ra, kế toán ghi nhận ngay một khoản phải trả theo nguyên tắc thận trọng.

**4.11 Chi phí phải trả**

Các khoản chi phí phải trả bao gồm các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán trong năm 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 dựa trên điều khoản ghi trong các hợp đồng tương ứng. Chi phí phải trả bao gồm: lãi vay phải trả, lãi trái phiếu phát hành và các khoản chi phí phải trả khác.

**4.12 Vay và nợ phải trả thuê tài chính**

Các khoản tiền vay được phản ánh theo giá gốc, được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn của từng khoản vay. Các khoản vay có thời hạn trả nợ hơn 12 tháng kể từ thời điểm lập báo cáo tài chính được trình bày là vay dài hạn. Các khoản vay có thời hạn trả nợ trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm lập báo cáo tài chính được trình bày là vay ngắn hạn.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Tất cả các chi phí lãi vay khác được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2023

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính*

**4.13 Vốn chủ sở hữu**

**Vốn góp của chủ sở hữu:** Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

**Thặng dư vốn cổ phần** được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

**Vốn khác của chủ sở hữu:** Vốn khác được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh.

**4.14 Phân phối lợi nhuận**

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

**4.15 Doanh thu và thu nhập**

**Doanh thu cung cấp dịch vụ**

Doanh thu của giao dịch cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả 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 kết thúc năm tài chính.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

**Doanh thu cho thuê**

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

**Thu nhập từ tiền lãi**

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

**Thu nhập từ cổ tức và lợi nhuận được chia**

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tặng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2023

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính*

**Thu nhập từ thanh lý các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn và dài hạn**

Thu nhập từ thanh lý các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn và dài hạn được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu được chuyển giao cho người mua. Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu chỉ được chuyển giao cho người mua khi hoàn thành giao dịch mua bán (đối với chứng khoán đã niêm yết) hoặc hoàn thành hợp đồng chuyển nhượng tài sản (đối với chứng khoán chưa niêm yết).

**4.16 Chi phí**

**Giá vốn hàng bán**

Giá vốn hàng bán trong kỳ được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan,... được ghi nhận đầy đủ, kịp thời vào giá vốn hàng bán trong kỳ.

**Chi phí tài chính**

Chi phí tài chính bao gồm: chi phí đi vay vốn. Chi phí lãi vay (kể cả số trích trước) phát sinh trong kỳ tài chính được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của kỳ báo cáo.

**4.17 Thuế thu nhập doanh nghiệp**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại.

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoãn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích lập Báo cáo tài chính và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ được kiểm tra bởi cơ quan thuế. Do sự áp dụng của luật thuế cho từng loại nghiệp vụ và việc giải thích, hiểu cũng như chấp thuận theo nhiều cách khác nhau nên số liệu của báo cáo tài chính có thể sẽ khác với số liệu của cơ quan thuế.

**4.18 Lãi trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi, trả thù lao Hội đồng Quản trị) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2023

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính*

Công ty đồng thời lập cả Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất. Do đó, thông tin về lãi trên cổ phiếu được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất

**4.19 Các bên liên quan**

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động, hoặc có quyền được tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên kia, nhưng không kiểm soát các chính sách đó.

Các bên có liên quan bao gồm:

- Các doanh nghiệp kể cả công ty mẹ, công ty con, 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 kiểm soát với Công ty;
- 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, kể cả các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các nhân viên quản lý chủ chốt có quyền và trách nhiệm về việc lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát các hoạt động của doanh nghiệp báo cáo, bao gồm những người lãnh đạo, các nhân viên quản lý của công ty và các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp được sở hữu bởi những người lãnh đạo hoặc các cổ đông chính của Công ty và những doanh nghiệp có chung một thành viên quản lý chủ chốt với Công ty.

**5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**

**5.1. Tiền**

	<b>30/6/2023</b>	<b>01/01/2023</b>
	VND	VND
Tiền mặt tại quỹ	397.984.724	407.336.423
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	28.318.284	51.973.351
<b>Cộng</b>	<b>426.303.008</b>	<b>459.309.774</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2023

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính*

**5.2. Các khoản đầu tư tài chính**

**Đầu tư vào công ty con**

	30/06/2023		01/01/2023	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND	Giá gốc VND
Công ty cổ phần Vui chơi Thế Hệ Mới	127.710.000.000		(*)	127.710.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Phúc Tiến	25.500.000.000		(*)	25.500.000.000
Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng P&P	94.176.000.000		(*)	94.176.000.000
<b>Cộng</b>	<b>247.386.000.000</b>			<b>247.386.000.000</b>

(\*) Tóm tắt tình hình hoạt động của các công ty con, công ty liên doanh, liên kết và các khoản đầu tư khác trong kỳ

Tên Công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ sở hữu trực tiếp	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính trong kỳ
Công ty cổ phần Vui chơi Thế Hệ Mới	255 đường Hoàng Hoa Thám, phường Liễu Giai, quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội	99%	99%	Kinh doanh thương mại, Kinh doanh bất động sản
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Phúc Tiến	KCN Yên Quang, xã Quang Tiến, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình	100%	100%	Xây dựng và Kinh doanh thương mại
Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng P&P	Số 551 đường Lạc Long Quân, Tổ 23, Cụm 3, phường Xuân La, quận Tây Hồ, Thành phố Hà Nội	54%	54%	Xây dựng, Kinh doanh thương mại, Kinh doanh bất động sản

(\*) Các giao dịch trọng yếu giữa doanh nghiệp và công ty con (xem tại thuyết minh số VII.2)

(\*) Tại ngày báo cáo, Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các công cụ tài chính này để thuyết minh trong báo cáo tài chính riêng bởi vì không có giá niêm yết trên thị trường cho các công cụ tài chính này và các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện không có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật đánh giá. Giá trị hợp lý của các công cụ tài chính này có thể khác với giá trị ghi sổ của chúng.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2023

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính*

**5.3. Phải thu của khách hàng**

	30/6/2023 VND	01/01/2023 VND
a) Phải thu của khách hàng ngắn hạn		
Các khoản phải thu khách hàng khác	128.407.598	90.866.593
<b>Cộng</b>	<b>128.407.598</b>	<b>90.866.593</b>
	30/6/2023 VND	01/01/2023 VND
b) Phải thu của khách hàng là các bên liên quan		
Công ty Cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng	0	3.084.051.000
<b>Cộng</b>	<b>0</b>	<b>3.084.051.000</b>

**5.4. Trả trước cho người bán**

	30/6/2023 VND	01/01/2023 VND
Công ty TNHH SX- TM-DV Hoa và Hơn thế nữa	2.699.647.605	2.699.647.605
Các khoản trả trước cho người bán khác	161.318.655	159.523.564
<b>Cộng</b>	<b>2.860.966.260</b>	<b>2.859.171.169</b>

**5.5. Phải thu về cho vay**

	30/06/2023		01/01/2023	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng P&P	3.239.753.750	0	3.239.753.750	0
<b>Cộng</b>	<b>3.239.753.750</b>	<b>0</b>	<b>3.239.753.750</b>	<b>0</b>

Khoản cho Công ty con - Công ty CP Đầu tư và Xây dựng P&P vay, có thời hạn 12 tháng, mức lãi suất là 5%/năm.

**5.6. Phải thu khác**

	30/06/2023		01/01/2023	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Phải thu người lao động (tạm ứng)	6.293.000.000	6.293.000.000	6.393.000.000	6.393.000.000
Phải thu khác	141.784.971		143.429.568	
Phải thu bên liên quan - Công ty CP Đầu tư và Xây dựng P&P- Lãi vay	318.640.000		238.310.000	
<b>Cộng</b>	<b>6.753.424.971</b>	<b>6.293.000.000</b>	<b>6.774.739.568</b>	<b>6.293.000.000</b>

**5.7. Hàng tồn kho**

	30/06/2023		01/01/2023	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	43.589.576	0	43.589.576	0
<b>Cộng</b>	<b>43.589.576</b>	<b>0</b>	<b>44.400.826</b>	<b>0</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2023

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính*

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

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị dụng cụ quản lý VND	Tài sản cố định khác VND	Tổng cộng VND
<b>Nguyên giá</b>						
Số dư tại ngày 01/01/2023	560.317.467		1.556.297.814	90.880.909	1.786.145.451	3.993.641.641
Đầu tư XDCB hoàn thành						
Tăng do phân loại lại						
Chuyển sang bất động sản đầu tư						
Giảm do phân loại lại						
Thanh lý, nhượng bán						
<b>Số dư tại ngày 30/06/2023</b>	<b>560.317.467</b>	<b>0</b>	<b>1.556.297.814</b>	<b>90.880.909</b>	<b>1.786.145.451</b>	<b>3.993.641.641</b>
<b>Giá trị đã hao mòn lũy kế</b>						
Số dư tại ngày 01/01/2023	560.317.467		1.275.829.314	90.880.909	1.786.145.451	3.713.173.141
Khấu hao trong kỳ			39.021.816			39.021.816
Tăng do phân loại lại						
Tăng khác						
Chuyển sang bất động sản đầu tư						
Thanh lý, nhượng bán						
Giảm do phân loại lại						
Giảm khác						
<b>Số dư tại ngày 30/06/2023</b>	<b>560.317.467</b>	<b>0</b>	<b>1.314.851.130</b>	<b>90.880.909</b>	<b>1.786.145.451</b>	<b>3.752.194.957</b>
<b>Giá trị còn lại</b>						
Tại ngày 01/01/2023	0	0	280.468.500	0	0	280.468.500
Tại ngày 30/06/2023	0	0	241.446.684	0	0	241.446.684

(\*) Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng 3.213.205.277 VND

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2023

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính***5.9. Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư 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. Bất động sản này được dự định để thực hiện triển khai dự án Harmony Tower giai đoạn 2.

Tại ngày 30/06/2023 Quyền sử dụng đất này được dùng để bảo đảm cho các khoản vay của công ty con của Công ty.

**5.10. Phải trả người bán**

	30/06/2023		01/01/2023	
	Giá trị nợ VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị nợ VND	Số có khả năng trả nợ VND
a) Các khoản phải trả người bán ngắn hạn				
Công ty TNHH ĐTXD và DVTM Trường Sơn	110.964.000	110.964.000	110.964.000	110.964.000
Công ty TNHH America Indochina Management Vietnam	867.939.340	867.939.340	867.939.340	867.939.340
Phải trả cho các đối tượng khác	60.365.523	60.365.523	30.411.098	30.411.098
<b>Cộng</b>	<b>1.039.268.863</b>	<b>1.039.268.863</b>	<b>1.009.314.438</b>	<b>1.009.314.438</b>

**5.11. Người mua trả tiền trước**

	30/6/2023 VND	01/01/2023 VND
a) Người mua trả tiền trước ngắn hạn		
Các khoản người mua trả tiền trước khác	4.755.275	26.985.775
b) Người mua trả tiền trước ngắn hạn là bên liên quan		
Công ty cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng	2.026.416.017	5.110.467.017
<b>Cộng</b>	<b>2.031.171.292</b>	<b>5.137.452.792</b>

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

a) Phải nộp	01/01/2023 VND	Số phải nộp trong kỳ VND	Số đã thực nộp trong kỳ VND	30/06/2023 VND
Thuế giá trị gia tăng	40.461.845	55.691.914	96.153.759	0
Thuế thu nhập cá nhân	6.863.502	0	0	6.863.502
Các loại thuế khác	214.725.053	0	25.000.000	189.725.053
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	0	3.000.000	3.000.000	0
<b>Cộng</b>	<b>262.050.400</b>	<b>61.691.914</b>	<b>127.153.759</b>	<b>196.588.555</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2023

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính*

b) Phải thu

	01/01/2023	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	30/06/2023
	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	0	0	19.906.297	19.906.297
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.341.707.345	0	0	1.341.707.345
<b>Cộng</b>	<b>1.341.707.345</b>	<b>0</b>	<b>19.906.297</b>	<b>1.361.613.642</b>

5.13. Chi phí phải trả

	30/6/2023	01/01/2023
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Các khoản trích trước khác	533.510.487	443.510.487
<b>Cộng</b>	<b>533.510.487</b>	<b>443.510.487</b>

5.14. Phải trả khác

	30/6/2023	01/01/2023
	VND	VND
Kinh phí công đoàn	19.960.320	16.311.840
Bảo hiểm xã hội	8.084.683	0
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	1.565.475.871	1.565.844.471
Thủ lao phải trả HĐQT	507.833.828	507.833.828
Lãi vay 2% phí Bảo trì giữ lại	380.504.804	341.076.004
Lãi vay Hoàng Thị Thu Trang	324.300.000	217.190.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	63.865.020	63.865.020
<b>Cộng</b>	<b>2.870.024.526</b>	<b>2.712.121.163</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2023

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính*

**5.15. Vay và nợ thuê tài chính**

Thuyết minh	30/06/2023		Trong kỳ		01/01/2023	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ
<b>a) Vay ngắn hạn</b>						
Ban quản trị tòa nhà Harmony	3.000.000.000	3.000.000.000	0	0	3.000.000.000	3.000.000.000
Hoàng Thị Thu Trang	3.600.000.000	3.600.000.000	0	0	3.600.000.000	3.600.000.000
<b>Cộng</b>	<b>6.600.000.000</b>	<b>6.600.000.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6.600.000.000</b>	<b>6.600.000.000</b>

Khoản vay Quỹ bảo trì tòa nhà có thời hạn hoàn trả 12 tháng kể từ ngày 01/01/2023, chịu lãi suất 6%/năm và không có tài sản đảm bảo.

Hợp đồng vay vốn với bà Hoàng Thị Thu Trang ngày 29/12/2022, số tiền 3.600.000.000 đồng thời hạn vay 12 tháng với lãi suất 6%/ năm.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

**5.16. Vốn chủ sở hữu**

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

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Vốn khác của chủ sở hữu VND	LNST thuế chưa phân phối VND	Cộng VND
Số dư 01/01/2022	261.000.000.000	1.184.000.000	40.145.103.950	302.329.103.950
Lãi/(lỗ) trong kỳ			(258.347.938)	(258.347.938)
<b>Số dư 30/06/2022</b>	<b>261.000.000.000</b>	<b>1.184.000.000</b>	<b>39.886.756.012</b>	<b>302.070.756.012</b>
Số dư 01/01/2023	261.000.000.000	1.184.000.000	39.455.222.292	301.639.222.292
Lãi/(lỗ) trong kỳ			(252.673.059)	(252.673.059)
<b>Số dư 30/06/2023</b>	<b>261.000.000.000</b>	<b>1.184.000.000</b>	<b>39.202.549.233</b>	<b>301.386.549.233</b>

**b) Chi tiết vốn góp  
của chủ sở hữu**

	30/06/2023		01/01/2023	
	Tỷ lệ (%)	Giá trị VND	Tỷ lệ (%)	Giá trị VND
Đối tượng khác	100,00	261.000.000.000	100,00	261.000.000.000
	<b>100,00</b>	<b>261.000.000.000</b>	<b>100,00</b>	<b>261.000.000.000</b>

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

	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022 VND
<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

**d) Cổ phiếu**

	30/06/2023	01/01/2023
<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>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2023

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính*

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

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

	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023	Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022
	VND	VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ	588.677.994	530.265.041
Doanh thu dịch vụ xây lắp	0	5.017.757.257
Doanh thu khác	327.545.452	181.818.181
<b>Cộng</b>	<b>916.223.446</b>	<b>5.729.840.479</b>

**6.2. Giá vốn hàng bán**

	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023	Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022
	VND	VND
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	519.859.424	554.831.030
Giá vốn dịch vụ xây lắp	0	4.257.013.456
<b>Cộng</b>	<b>519.859.424</b>	<b>4.811.844.486</b>

**6.3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023	Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	80.357.954	136.534.880
<b>Cộng</b>	<b>80.357.954</b>	<b>136.534.880</b>

**6.4. Chi phí tài chính**

	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023	Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022
	VND	VND
Lãi tiền vay	196.370.000	197.560.000
<b>Cộng</b>	<b>197.560.000</b>	<b>197.560.000</b>

**6.5. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023	Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu		
Chi phí nhân công	363.448.640	528.067.900
Chi phí khấu hao tài sản cố định	39.021.816	39.021.816
Chi phí dịch vụ mua ngoài	208.738.603	513.355.139
Chi phí khác bằng tiền	21.815.976	34.873.956
Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	(100.000.000)	0
<b>Cộng</b>	<b>533.025.035</b>	<b>1.115.318.811</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

**6.6. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố**

	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023	Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu		
Chi phí nhân công	541.345.640	709.553.900
Chi phí khấu hao tài sản cố định	39.021.816	39.021.816
Chi phí dịch vụ mua ngoài	245.299.177	926.263.290
Chi phí khác bằng tiền	227.217.826	149.840.940
<b>Cộng</b>	<b>1.052.884.459</b>	<b>1.824.679.946</b>

**6.7. Lãi trên cổ phiếu**

Thông tin về lãi trên cổ phiếu được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất.

**7. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**

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

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính

**7.2. Thông tin về các bên liên quan**

**a) Thông tin về các bên liên quan**

TT	Tên bên liên quan	Mối quan hệ
1	Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng P&P	Công ty con
2	Công ty cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng	Công ty liên quan
3	Ban Tổng giám đốc	Quản lý chủ chốt của Công ty

**b) Giao dịch trọng yếu với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan**

Các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan bao gồm: các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, kế toán trưởng và các thành viên mật thiết trong gia đình các cá nhân này

Giao dịch trọng yếu với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan như sau:

TT	Bên liên quan	Mối quan hệ	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023	Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022
			VND	VND
	Tiền lương, thưởng, phụ cấp, thù lao			
	Ông Lê Hoài Nam	Tổng Giám đốc	75.749.000	54.615.000
	Ông Phạm Ngọc Bình	Tổng Giám đốc		122.577.000
	Bà Phạm Thị Nghi Xuân	Phó Tổng Giám đốc		54.615.000

**c) Giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan khác**

TT	Bên liên quan	Mối quan hệ	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023	Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022
			VND	VND
1	Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng P&P	Công ty con		
-	Cổ tức, lợi nhuận được chia		0	345.000.000

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

TT	Bên liên quan	Mối quan hệ	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023	Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022
-	Lãi cho vay			
2	Công ty cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng	Công ty liên quan	80.330.000	136.370.000
-	Bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ		0	5.017.757.257

**d) Số dư phải thu, phải trả với các bên liên quan**

Số dư với các bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ kế toán được trình bày tại Thuyết minh 5.

**7.3. Báo cáo bộ phận**

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

**7.4. Thông tin so sánh**

Số liệu dùng để so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/06/2022 và Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2022 của Công ty đã được soát xét và kiểm toán.

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Lập, ngày 13 tháng 9 năm 2023  
Tổng Giám đốc



Trần Minh Tuấn

Trần Minh Tuấn

Lê Hoài Nam