

Số: 50/2024/CV-LEC-TCKT  
"V/v: Công bố BCTC công ty mẹ  
năm 2023 đã được kiểm toán"

Đà Nẵng, ngày 12 tháng 06 năm 2024

## CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ

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 công ty mẹ năm 2023 đã được kiểm toán.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 12/06/2024 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 CTY mẹ năm 2023 đã kiểm toán

### Nơi nhận:

- Như trên,
- Lưu HCNS

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC NIÊM YẾT

KT: Tổng Giám Đốc



Phạm Ngọc Bình

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

Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

**MỤC LỤC**

	Trang
<b>BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC</b>	2 - 3
<b>BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP</b>	4 - 5
<b>BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG</b>	
Bảng cân đối kế toán riêng	6 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	9
Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng	10 - 29

# CÔNG TY CỔ PHẦN BẮT 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 Bắt 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 cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 của Công ty.

### 1. Thông tin chung

Công ty Cổ phần Bắt 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 0400592801 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, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Đà Nẵng cấp ngày 18/04/2022.

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, Ban kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc

Các thành viên của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo này gồm:

#### Hội đồng quản trị

Ông Nguyễn Kháng Chiến	Chủ tịch
Bà Nguyễn Thị Minh Phượng	Thành viên
Ông Phạm Ngọc Bình	Thành viên
Ông Phạm Đức Hạnh	Thành viên
Ông Nguyễn Xuân Trường	Thành viên (từ ngày 27/4/2023)
Ông Nguyễn Trung Thực	Thành viên (đến ngày 27/4/2023)

#### Ban Kiểm soát

Bà Phạm Thị Thanh Hằng	Trưởng ban (từ ngày 27/4/2023)
Ông Đào Ngọc Long	Trưởng ban (đến ngày 27/4/2023)
Bà Nguyễn Thị Hương	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Huệ	Thành viên

#### Ban Tổng Giám đốc

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

#### Đại diện theo pháp luật

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 năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 và tình hình tài chính kết thúc cùng ngày được thể hiện trong Báo cáo tài chính riêng đính kèm.

### 4. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định không có sự kiện nào phát sinh sau ngày 31/12/2023 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 kiểm toán Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 của Công ty.



**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)**

**6. Công bố trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc đối với Báo cáo tài chính riêng**

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính riêng 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 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. 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.

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 quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.

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

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**

Chúng tôi phê duyệt Báo cáo tài chính riêng đính kèm được trình bày từ trang 06 đến trang 29, 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 31 tháng 12 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cùng với bản thuyết minh cho năm tài chính 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.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc



**Lê Hoài Nam**

Tổng Giám đốc

Lập, ngày 06 tháng 6 năm 2024



Số: 041/2024/BCKT-HT.000171

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Các cổ đông, 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 kiểm toán Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty cổ phần Bất động sản Điện lực Miền Trung (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 06 tháng 6 năm 2024, từ trang 06 đến trang 29, bao gồm Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng.

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

### Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Miền Trung tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (Tiếp theo)

### Vấn đề khác

Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 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.



**NGUYỄN TRUNG THÀNH**

Giám đốc

Giấy chứng nhận Đăng ký hành nghề

Kiểm toán số 1673-2023-009-1

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

Hà Nội, ngày 11 tháng 6 năm 2024

**PHẠM QUANG KHẢI**

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận Đăng ký hành nghề

Kiểm toán số 4018-2022-009-1

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**

Tại ngày 31/12/2023

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>6.193.409.483</b>	<b>11.501.000.025</b>
<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	5.1	<b>560.773.846</b>	<b>459.309.774</b>
Tiền	111		560.773.846	459.309.774
<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>2.542.853.002</b>	<b>9.655.582.080</b>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	121.918.799	3.174.917.593
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	2.300.878.603	2.859.171.169
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5.5	-	3.239.753.750
Phải thu ngắn hạn khác	136	5.6	6.413.055.600	6.774.739.568
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.6	(6.293.000.000)	(6.393.000.000)
<b>Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	5.7	<b>1.570.354.799</b>	<b>44.400.826</b>
Hàng tồn kho	141		1.570.354.799	44.400.826
<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>1.519.427.836</b>	<b>1.341.707.345</b>
Thuế GTGT được khấu trừ	152		69.128.380	-
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.12	1.450.299.456	1.341.707.345
<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>306.426.946.468</b>	<b>306.504.990.100</b>
<b>Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>202.424.868</b>	<b>280.468.500</b>
Tài sản cố định hữu hình	221	5.8	202.424.868	280.468.500
Nguyên giá	222		3.993.641.641	3.993.641.641
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(3.791.216.773)	(3.713.173.141)
<b>Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	5.9	<b>58.838.521.600</b>	<b>58.838.521.600</b>
Nguyên giá	231		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>	5.2	<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>312.620.355.951</b>	<b>318.005.990.125</b>



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (Tiếp theo)

Tại ngày 31/12/2023

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>12.017.557.918</b>	<b>16.366.767.833</b>
<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>12.017.557.918</b>	<b>16.366.767.833</b>
Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.10	1.857.026.398	1.009.314.438
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.11	3.194.275.992	5.137.452.792
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.12	221.588.551	262.050.400
Phải trả người lao động	314		333.890.135	192.283.135
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.13	433.190.000	443.510.487
Phải trả ngắn hạn khác	319	5.14	2.167.551.424	2.712.121.163
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.15	3.800.000.000	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>300.602.798.033</b>	<b>301.639.222.292</b>
<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	5.16	<b>300.602.798.033</b>	<b>301.639.222.292</b>
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
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		1.184.000.000	1.184.000.000
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		38.418.798.033	39.455.222.292
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		39.455.222.292	40.145.103.950
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(1.036.424.259)	(689.881.658)
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>312.620.355.951</b>	<b>318.005.990.125</b>

Người lập biểu



Trần Minh Tuấn

Kế toán trưởng



Trần Minh Tuấn

Lập, ngày 06 tháng 6 năm 2024

Tổng Giám đốc



Lê Hoài Nam



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	Năm 2023	Năm 2022
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	1.743.272.464	6.650.611.718
<b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>10</b>		<b>1.743.272.464</b>	<b>6.650.611.718</b>
Giá vốn hàng bán	11	6.2	1.043.925.808	5.314.386.460
<b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>20</b>		<b>699.346.656</b>	<b>1.336.225.258</b>
Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	99.003.086	238.635.582
Chi phí tài chính	22	6.4	321.530.000	397.190.000
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>321.530.000</i>	<i>397.190.000</i>
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	1.513.244.001	1.867.552.498
<b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>30</b>		<b>(1.036.424.259)</b>	<b>(689.881.658)</b>
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>50</b>		<b>(1.036.424.259)</b>	<b>(689.881.658)</b>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		-	-
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>60</b>		<b>(1.036.424.259)</b>	<b>(689.881.658)</b>

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Lập, ngày 06 tháng 6 năm 2024  
Tổng Giám đốc

Trần Minh Tuấn

Trần Minh Tuấn



Lê Hoài Nam

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG**  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2023	Năm 2022
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>	I			
Lợi nhuận trước thuế	01		(1.036.424.259)	(689.881.658)
Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		78.043.632	78.043.632
- Các khoản dự phòng	03		(100.000.000)	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(99.003.086)	(238.635.582)
- Chi phí lãi vay	06		321.530.000	397.190.000
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(835.853.713)	(453.283.608)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		3.559.054.691	2.914.062.697
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(1.525.953.973)	(43.589.576)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(1.570.739.915)	(4.171.314.039)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(300.000.000)	(397.190.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(673.492.910)	(2.151.314.526)
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>	II			
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		3.239.753.750	2.260.246.250
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và LN được chia	27		335.571.832	238.635.582
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		3.575.325.582	2.498.881.832
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>	III			
Tiền thu từ đi vay	33	7.1	200.000.000	-
Tiền trả nợ gốc vay	34	7.2	(3.000.000.000)	-
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(368.600)	(1.314.040)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(2.800.368.600)	(1.314.040)
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG NĂM</b>	50		101.464.072	346.253.266
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		459.309.774	113.056.508
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	5.1	560.773.846	459.309.774

Người lập biểu



Trần Minh Tuấn

Kế toán trưởng



Trần Minh Tuấn

Lập, ngày 06 tháng 6 năm 2024

Tổng Giám đốc



Lê Hoài Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

*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 0400592801 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, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Đà Nẵng cấp ngày 18/04/2022.

**1.2. Lĩnh vực kinh doanh:** Thi công xây lắp và 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 lữ hành 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 31/12/2023 là 08 người (tại ngày 31/12/2022 là: 10 người).

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

*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 31/12/2023, bao gồm:**

STT	Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ vốn góp
1	Công ty Cổ phần Vui chơi Thế Hệ Mới	Hà Nội	99,00%	99,00%	99,00%
2	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Phúc Tiến	Hòa Bình	85,00%	85,00%	85,00%
3	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng P&P	Hà Nội	54,00%	54,00%	54,00%
4	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Ánh Dương Hòa Bình (*)	Hòa Bình	51,00%	47,52%	00,00%

(\*) Chi tiết thông tin tỷ lệ quyền biểu quyết, tỷ lệ vốn góp và tỷ lệ lợi ích của Công ty tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Ánh Dương Hòa Bình ("Công ty Ánh Dương Hòa Bình")

Công ty Cổ phần Vui chơi Thế Hệ Mới ("Công ty Thế Hệ Mới") là công ty con của Công ty do Công ty sở hữu trực tiếp 99,00% cổ phần của Công ty Thế Hệ Mới. Đồng thời, Công ty Thế Hệ Mới nắm giữ 51% quyền biểu quyết trên vốn điều lệ tại Công ty Ánh Dương Hòa Bình và là công ty mẹ của Công ty Ánh Dương Hòa Bình. Theo đó, Công ty Ánh Dương Hòa Bình trở thành công ty con của Công ty.

Công ty Thế Hệ Mới nắm giữ 4.560.000 cổ phần, chiếm 48,00% vốn điều lệ của Công ty Ánh Dương Hòa Bình. Đồng thời, ngày 29/12/2022 các cổ đông khác của Công ty Ánh Dương Hòa Bình có thỏa thuận dành cho Công ty Thế Hệ Mới 51,00% quyền biểu quyết. Do đó, Công ty Thế Hệ Mới có tỷ lệ lợi ích là 48,00% và tỷ lệ quyền biểu quyết là 51,00% trong Công ty Ánh Dương Hòa Bình.

Tỷ lệ lợi ích và tỷ lệ quyền biểu quyết trong Công ty Ánh Dương Hòa Bình khác nhau do Công ty kiểm soát Công ty Ánh Dương Hòa Bình gián tiếp thông qua Công ty Thế Hệ Mới.

## **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 riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 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.

### **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



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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

**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 này.

Những chính sách kế toán được công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính riêng 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 riêng được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

Báo cáo tài chính riêng 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 riêng này nên đọc kết hợp với Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 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 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.

**4.3 Các khoản đầu tư tài chính**

**Các khoản đầu tư vào công ty con**

**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.



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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

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 trị khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

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

**4.4 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).
- 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.

**4.5 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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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

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 năm.

**4.6 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

**4.7 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.



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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

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 BĐSDT 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 BĐSDT 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).

**4.8 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.

**4.9 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);
- 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.

**4.10 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.

**4.11 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.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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

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.

**4.12 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.

**4.13 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.

**4.14 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**



## **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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

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 tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

### **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).

## **4.15 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.

## **4.16 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 hoàn 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.

## **4.17 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



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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

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.

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.

**4.18 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**

	<u>31/12/2023</u> VND	<u>01/01/2023</u> VND
Tiền mặt	482.718.907	407.336.423
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	78.054.939	51.973.351
<b>Cộng</b>	<b><u>560.773.846</u></b>	<b><u>459.309.774</u></b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**  
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

*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**

	31/12/2023			01/01/2023		
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND
Công ty Cổ phần Vui chơi Thể Hệ Mới	127.710.000.000	-	(**)	127.710.000.000	-	(**)
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Phúc Tiến	25.500.000.000	-	(**)	25.500.000.000	-	(**)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng P&P	94.176.000.000	-	(**)	94.176.000.000	-	(**)
<b>Cộng</b>	<b>247.386.000.000</b>	<b>-</b>		<b>247.386.000.000</b>	<b>-</b>	

(\*) Thông tin chi tiết của các công ty con tại ngày 31/12/2023

Tên Công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính trong kỳ
Công ty Cổ phần Vui chơi Thể Hệ Mới	255 đường Hoàng Hoa Thám, phường Liễu Giai, quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội	99,00%	99,00%	Kinh doanh thương mại, Kinh doanh bất động sản
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Phúc Tiến	KCN Yên Quang, xã Quang Tiến, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình	85,00%	85,00%	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	54,00%	54,00%	Thi công xây lắp

(\*) Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty và công ty con (xem tại thuyết minh số 8.2)

(\*\*) Tại ngày báo cáo, Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này để thuyết minh trong báo cáo tài chính riêng bởi vì không có giá niêm yết trên thị trường cho các khoản đầu tư 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 khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ của chúng.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

*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 ngắn hạn**

a) Phải thu của khách hàng ngắn hạn

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Công ty Cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng	-	3.084.051.000
Ông Lê Thế Hùng	80.000.000	50.000.000
Công ty Cổ phần Mai Linh Miền Trung	23.000.000	23.000.000
Công ty Cổ phần Mặt Trời Vàng	18.900.000	-
Các khoản phải thu khách hàng khác	18.799	17.866.593
<b>Cộng</b>	<b>121.918.799</b>	<b>3.174.917.593</b>

b) Phải thu của khách hàng ngắn hạn là các bên liên quan

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Công ty Cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng	-	3.084.051.000
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>3.084.051.000</b>

**5.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Công ty TNHH Sản xuất – Thương mại -Dịch vụ (i) hoa và Hôn Thế Nữ	2.232.151.039	2.699.647.605
Các khoản trả trước cho người bán khác	68.727.564	159.523.564
<b>Cộng</b>	<b>2.300.878.603</b>	<b>2.859.171.169</b>

(i) Đây là khoản tiền tạm ứng cho Công ty TNHH Sản xuất – Thương mại -Dịch vụ hoa và Hôn Thế Nữ - không phải là bên liên quan của Công ty, liên quan đến hợp đồng thiết kế, cung cấp và thi công cảnh quan tầng 01 Tòa D - công trình Tổ hợp Ánh Dương Soleil Đà Nẵng. Số tiền tạm ứng được Công ty thu hồi vào các kỳ thanh toán và thu hồi hết khi thanh toán đạt 80% giá trị hợp đồng, tỷ lệ thu hồi là 30% giá trị được thanh toán từng kỳ.

**5.5. Phải thu về cho vay ngắn hạn**

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng P&P (i)	-	3.239.753.750
Các khoản phải thu về cho vay khác	-	-
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>3.239.753.750</b>

(i) Đây là khoản phải thu về cho vay đối với Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng P&P (công ty con cấp 1). Khoản cho vay này có thời hạn cho vay là 12 tháng, lãi suất là 5%/năm. Trong năm 2023, khoản phải thu về cho vay đã đáo hạn và được thu hồi.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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

**5.6. Phải thu khác**

		31/12/2023		01/01/2023	
		Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ông Phạm Thành Thái Lĩnh	(i)	6.293.000.000	6.293.000.000	6.393.000.000	6.393.000.000
Phải thu tiền lãi cho vay	(ii)	1.943.750	-	238.310.000	-
Phải thu khác		118.111.850	-	143.429.568	-
<b>Cộng</b>		<b>6.413.055.600</b>	<b>6.293.000.000</b>	<b>6.774.739.568</b>	<b>6.293.000.000</b>

- (i) Đây là khoản tạm ứng cho ông Phạm Thành Thái Lĩnh - cựu thành viên Hội đồng Quản trị kiêm Tổng Giám đốc (đến ngày 15 tháng 11 năm 2016). Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Ban Tổng Giám đốc đánh giá rằng mặc dù ông Lĩnh đã hoàn trả một phần số tiền tạm ứng nhưng việc hoàn trả chưa tuân theo đúng thỏa thuận trả nợ mà hai bên thống nhất trong năm 2017. Ban Tổng Giám đốc đã đánh giá khả năng thu hồi và quyết định trích lập dự phòng là 6,293 tỷ VND tại ngày 31 tháng 12 năm 2023.
- (ii) Đây là khoản phải thu tiền lãi cho vay đối với Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng P&P (công ty con cấp 1)

**5.7. Hàng tồn kho**

		31/12/2023		01/01/2023	
		Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	(i)	1.570.354.799	-	43.589.576	-
Hàng hóa		-	-	811.250	-
<b>Cộng</b>		<b>1.570.354.799</b>	<b>-</b>	<b>44.400.826</b>	<b>-</b>

- (i) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang tại ngày 01/01/2023 và tại ngày 31/12/2023 là chi phí thi công cảnh quan tầng 01 Tòa D - công trình Tổ hợp Ánh Dương Soleil Đà Nẵng.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

*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**

<b>Khoản mục</b>	<b>Nhà cửa, vật kiến trúc VND</b>	<b>Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND</b>	<b>Thiết bị dụng cụ quản lý VND</b>	<b>Tài sản cố định khác VND</b>	<b>Tổng cộng VND</b>
<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
Mua trong năm	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
Số dư tại ngày 31/12/2023	<u>560.317.467</u>	<u>1.556.297.814</u>	<u>90.880.909</u>	<u>1.786.145.451</u>	<u>3.993.641.641</u>
<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 năm	-	78.043.632	-	-	78.043.632
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
Số dư tại ngày 31/12/2023	<u>560.317.467</u>	<u>1.353.872.946</u>	<u>90.880.909</u>	<u>1.786.145.451</u>	<u>3.791.216.773</u>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Tại ngày 01/01/2023	-	280.468.500	-	-	280.468.500
Tại ngày 31/12/2023	<u>-</u>	<u>202.424.868</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>202.424.868</u>

Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 3.213.205.277 VND



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**  
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

*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 nắm giữ chờ tăng giá**

	<b>Quyền sử dụng đất VND</b>
<b>Nguyên giá</b>	
Số dư 01/01/2023	58.838.521.600
Số dư 31/12/2023	<u>58.838.521.600</u>
<b>Tồn thất do suy giảm giá trị</b>	
Số dư 01/01/2023	-
Số dư 31/12/2023	<u>-</u>
<b>Giá trị còn lại</b>	
Số dư 01/01/2023	58.838.521.600
Số dư 31/12/2023	<u>58.838.521.600</u>

Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá của Công ty là quyền sử dụng đất 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 BT878091 do Ủy ban Nhân dân thành phố Đà Nẵng cấp ngày 04/04/2014. Hiện tại, mục đích sử dụng của diện tích đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này được dùng để thực hiện triển khai dự án Harmony Tower giai đoạn 2 theo Giấy chứng nhận đầu tư số 32121000034, chứng nhận lần đầu ngày 01/01/2009 của UBND thành phố Đà Nẵng về thực hiện dự án đầu tư Khu phức hợp EVN - Land Central Đà Nẵng và theo Quyết định số 7355/QĐ-UBND ngày 24/09/2009 của UBND thành phố Đà Nẵng v/v phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết Khu phức hợp EVN - Land Central Đà Nẵng.

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 cho loại bất động sản đầu tư này.

Tại ngày 31/12/2023 Quyền sử dụng đất này được dùng để bảo đảm cho các khoản vay của công ty con - Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng P&P của Công ty.

**5.10. Phải trả người bán**

	<b>31/12/2023</b>		<b>01/01/2023</b>	
	<b>Giá trị nợ VND</b>	<b>Số có khả năng trả nợ VND</b>	<b>Giá trị nợ VND</b>	<b>Số có khả năng trả nợ VND</b>
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	1.311.449.827	1.311.449.827	867.939.340	867.939.340
Công ty TNHH MTV XL&TM Dũng Tín	371.969.323	371.969.323	-	-
Phải trả cho các đối tượng khác	62.643.248	62.643.248	30.411.098	30.411.098
<b>Cộng</b>	<u><b>1.857.026.398</b></u>	<u><b>1.857.026.398</b></u>	<u><b>1.009.314.438</b></u>	<u><b>1.009.314.438</b></u>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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

**5.11. Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

a) Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Công ty Cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng	3.186.416.017	5.110.467.017
Các khoản người mua trả tiền trước khác	7.859.975	26.985.775
<b>Cộng</b>	<b>3.194.275.992</b>	<b>5.137.452.792</b>

b) Người mua trả tiền trước ngắn hạn là các bên liên quan

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Công ty Cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng (i)	3.186.416.017	5.110.467.017
<b>Cộng</b>	<b>3.186.416.017</b>	<b>5.110.467.017</b>

(i) Đây là khoản Công ty Cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng - bên liên quan của Công ty tạm ứng theo các hợp đồng thi công, xây lắp các hạng mục của tòa D và tòa A1 thuộc Tổ hợp dự án Ánh Dương Soleil Đà Nẵng do Công ty này là chủ đầu tư. Các hạng mục thi công bao gồm: cung cấp và lắp đặt vách ngăn di động Dorma, thi công cảnh quan tầng 01 của tòa D, cung cấp và hoàn thiện lắp đặt thảm. Tại ngày báo cáo này, các hợp đồng đang được thực hiện.

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

a) Phải nộp

	01/01/2023 VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã thực nộp trong năm VND	31/12/2023 VND
Thuế giá trị gia tăng	40.461.845	26.946.568	67.408.413	-
Thuế thu nhập cá nhân	6.863.502	-	-	6.863.502
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	214.725.053	214.725.053	214.725.057	214.725.049
Thuế bảo vệ môi trường và các loại thuế khác	-	3.000.000	3.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>262.050.400</b>	<b>244.671.621</b>	<b>285.133.470</b>	<b>221.588.551</b>

b) Phải thu

	01/01/2023 VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã thực nộp trong năm VND	31/12/2023 VND
Thuế giá trị gia tăng	-	-	108.592.111	108.592.111
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.341.707.345	-	-	1.341.707.345
<b>Cộng</b>	<b>1.341.707.345</b>	<b>-</b>	<b>108.592.111</b>	<b>1.450.299.456</b>

**5.13. Chi phí phải trả ngắn hạn**

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Lãi đi vay phải trả	433.190.000	-
Trích trước chi phí thi công xây lắp	-	443.510.487
<b>Cộng</b>	<b>433.190.000</b>	<b>443.510.487</b>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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

**5.14. Phải trả khác**

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Kinh phí công đoàn	23.608.800	16.311.840
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	24.000.000	24.000.000
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	1.565.475.871	1.565.844.471
Thù lao phải trả HĐQT	492.000.000	492.000.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	62.466.753	613.964.852
<b>Cộng</b>	<b>2.167.551.424</b>	<b>2.712.121.163</b>

**5.15. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn**

	31/12/2023 Giá trị và số có khả năng trả nợ VND	Trong năm		01/01/2023 Giá trị và số có khả năng trả nợ VND
		Tăng VND	Giảm VND	
Ban Quản trị tòa nhà Harmony	-	-	3.000.000.000	3.000.000.000
Bà Hoàng Thị Thu Trang	3.600.000.000	-	-	3.600.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng P&P	200.000.000	200.000.000	-	-
<b>Cộng</b>	<b>3.800.000.000</b>	<b>200.000.000</b>	<b>3.000.000.000</b>	<b>6.600.000.000</b>

- (1) Khoản vay có thời hạn hoàn trả là 12 tháng kể từ ngày 01/01/2023, chịu lãi suất 6%/năm và không có tài sản đảm bảo. Trong năm Công ty đã chuyển trả toàn bộ số tiền vay trước thời hạn.
- (2) Khoản tiền vay Bà Hoàng Thị Thu Trang theo hợp đồng vay vốn ngày 29 tháng 12 năm 2021. Khoản vay này có thời hạn vay không quá 12 tháng, chịu lãi suất 6,00%/năm và không có tài sản đảm bảo. Tại ngày 01/01/2023, khoản vay này có thời hạn hoàn trả là 12 tháng kể từ ngày 29/12/2022 theo phụ lục hợp đồng vay vốn ký ngày 29/12/2022. Tại ngày 31/12/2023, khoản vay này có thời hạn hoàn trả là 12 tháng kể từ ngày 29/12/2023 theo phụ lục hợp đồng vay vốn ký ngày 29/12/2023.
- (3) Đây là khoản vay với bên liên quan, là khoản tiền Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng P&P (công ty con cấp 1) cho Công ty vay, có thời hạn hoàn trả là 12 tháng, chịu lãi suất 5,00%/ năm và không có tài sản đảm bảo.

**5.16. Vốn chủ sở hữu**

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

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu VND	LNST thuế chưa phân phối VND	Cộng VND
Số dư tại ngày 01/01/2022	261.000.000.000	1.184.000.000	40.145.103.950	302.329.103.950
Lãi/ (lỗ) trong năm	-	-	(689.881.658)	(689.881.658)
Số dư tại ngày 01/01/2023	261.000.000.000	1.184.000.000	39.455.222.292	301.639.222.292
Lãi/ (lỗ) trong năm	-	-	(1.036.424.259)	(1.036.424.259)
Số dư tại ngày 31/12/2023	261.000.000.000	1.184.000.000	38.418.798.033	300.602.798.033



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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

b) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	261.000.000.000	261.000.000.000
+ Vốn góp tăng trong năm	-	-
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	261.000.000.000	261.000.000.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

c) Cổ phiếu	31/12/2023	01/01/2023
	- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	26.100.000
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	26.100.000	26.100.000
+ Cổ phiếu phổ thông	26.100.000	26.100.000
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	26.100.000	26.100.000
+ Cổ phiếu phổ thông	26.100.000	26.100.000

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành : 10.000 đồng/cổ phiếu

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

**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**

a) Doanh thu	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Doanh thu dịch vụ xây lắp	-	5.017.757.257
Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.743.272.464	1.632.854.461
<u>Trong đó:</u>		
+ Doanh thu dịch vụ quản lý căn hộ	1.142.999.742	1.119.399.920
+ Doanh thu cho thuê mặt bằng	600.272.722	513.454.541
<b>Cộng</b>	<b>1.743.272.464</b>	<b>6.650.611.718</b>

b) Doanh thu đối với các bên liên quan			
Bên liên quan	Nội dung giao dịch	Năm 2023	Năm 2022
		VND	VND
Công ty Cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng	Dịch vụ thiết kế, cung cấp và thi công cảnh quan Tầng 1 Tòa D, dự án Tổ hợp ánh dương Soleil Đà Nẵng	-	5.017.757.257
<b>Cộng</b>		<b>-</b>	<b>5.017.757.257</b>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính***6.2. Giá vốn hàng bán**

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Giá vốn dịch vụ xây lắp	-	4.391.225.305
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	1.043.925.808	923.161.155
<u>Trong đó:</u>		
+ Giá vốn dịch vụ quản lý căn hộ	1.043.925.808	923.161.155
+ Giá vốn cho thuê mặt bằng	-	-
<b>Cộng</b>	<b>1.043.925.808</b>	<b>5.314.386.460</b>

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

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	99.003.086	238.635.582
<b>Cộng</b>	<b>99.003.086</b>	<b>238.635.582</b>

**6.4. Chi phí tài chính**

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Lãi tiền vay	321.530.000	397.190.000
<b>Cộng</b>	<b>321.530.000</b>	<b>397.190.000</b>

**6.5. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí nhân công	712.269.546	923.688.420
Chi phí khấu hao tài sản cố định	78.043.632	78.043.632
Thuế, phí và lệ phí	244.089.329	182.407.079
Chi phí dịch vụ mua ngoài	386.691.559	436.411.595
Chi phí khác bằng tiền	192.149.935	247.001.772
Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	(100.000.000)	-
<b>Cộng</b>	<b>1.513.244.001</b>	<b>1.867.552.498</b>

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

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí nhân công	1.040.872.546	1.236.402.420
Chi phí khấu hao tài sản cố định	78.043.632	78.043.632
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.364.671.085	4.951.806.972
Chi phí khác bằng tiền	600.347.769	959.275.510
<b>Cộng</b>	<b>4.083.935.032</b>	<b>7.225.528.534</b>

**6.7. Lãi trên cổ phiếu**

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.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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

**7. THÔNG TIN BỔ SUNG VỀ BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG**

**7.1 Số tiền đi vay thực thu trong năm**

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
+ Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	200.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>200.000.000</b>	<b>-</b>

**7.2 Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm**

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
+ Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	3.000.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>3.000.000.000</b>	<b>-</b>

**8. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**

**8.1. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính**

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

**8.2. 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 Xây dựng P&P	Công ty con
2	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Phúc Tiến	Công ty con
3	Công ty Cổ phần Vui chơi Thể Hệ Mới	Công ty con
4	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Ánh Dương Hòa Bình	Công ty con
5	Công ty Cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng	Đại diện pháp luật là Thành viên HĐQT Công ty
6	Thành viên Ban Tổng giám đốc, Hội đồng Quản trị và Ban kiểm soát	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, Ban kiểm soát 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:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Năm 2023	Năm 2022
		VND	VND
<b>Tiền lương, thưởng, phụ cấp, thù lao</b>			
Ông Lê Hoài Nam	Tổng Giám đốc	137.249.000	175.115.000
Ông Phạm Ngọc Bình	Tổng Giám đốc	-	122.577.000



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ/nội dung giao dịch	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng P&P	Công ty con		
	Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	345.000.000
	Thu hồi tiền cho vay	3.239.753.750	-
	Lãi cho vay	98.880.000	238.310.000
	Thu hồi tiền lãi cho vay	335.246.250	224.520.000
	Đi vay tiền	200.000.000	-

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Lập, ngày 06 tháng 6 năm 2024  
Tổng Giám đốc



Trần Minh Tuấn



Trần Minh Tuấn



Lê Hoài Nam