

Số: 105/2024/CV-LEC-TCKT

"V/v: Công bố BCTC Riêng
Quý 3 năm 2024"

Đà Nẵng, ngày 30 tháng 10 năm 2024

CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ CỦA
ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC VÀ SGDCK 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 (công ty mẹ) quý 3 năm 2024

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 30/10/2024 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 riêng quý 3/2024

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 công ty mẹ

Cho Quý 3 năm 2024

MỤC LỤC

Nội dung	Trang
Bảng cân đối kế toán riêng	02 - 03
Báo cáo kết quả kinh doanh riêng	04 - 04
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	05 - 06
Bản Thuyết minh báo cáo riêng	07 - 27

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2024

Mẫu số B 01a - DN

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

ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	30/09/2024 VND	1/1/2024 VND
TÀI SẢN				
Tài sản ngắn hạn (100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)	100		6.645.436.433	6.193.409.483
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	412.348.201	560.773.846
Tiền	111		412.348.201	560.773.846
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		2.611.595.416	2.542.853.002
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	125.243.060	121.918.799
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		2.392.060.421	2.300.878.603
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	7	-	-
Phải thu ngắn hạn khác	136	8	6.387.291.935	6.413.055.600
Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi			(6.293.000.000)	(6.293.000.000)
Hàng tồn kho	140	9	2.130.032.419	1.570.354.799
Hàng tồn kho	141		2.130.032.419	1.570.354.799
Tài sản ngắn hạn khác	150		1.491.460.397	1.519.427.836
Thuế GTGT được khấu trừ			-	69.128.380
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	13(a)	1.491.460.397	1.450.299.456
Tài sản dài hạn (200 = 210 + 220 + 230 + 250 + 260)	200		306.368.413.744	306.426.946.468
Tài sản cố định	220		143.892.144	202.424.868
Tài sản cố định hữu hình	221	10	143.892.144	202.424.868
Nguyên giá	222		3.993.641.641	3.993.641.641
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(3.849.749.497)	(3.791.216.773)
Bất động sản đầu tư	230			
Nguyên giá	231			
Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
Tài sản dở dang dài hạn	240	11	58.838.521.600	58.838.521.600
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	242		58.838.521.600	58.838.521.600
Đầu tư tài chính dài hạn	250	5	247.386.000.000	247.386.000.000
Đầu tư vào công ty con	251		247.386.000.000	247.386.000.000
Tài sản dài hạn khác	260		-	-
Chi phí trả trước dài hạn	261	12	-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		313.013.850.177	312.620.355.951

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (TIẾP THEO)

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2024.

	Mã số	Thuyết minh	30/09/2024 VND	1/1/2024 VND
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310)	300		13.102.973.978	12.017.557.918
Nợ ngắn hạn	310		13.102.973.978	12.017.557.918
Phải trả người bán ngắn hạn	311		2.112.037.187	1.413.515.911
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		3.204.368.895	3.194.275.992
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	13(b)	176.588.551	221.588.551
Phải trả người lao động	314		353.199.055	333.890.135
Chi phí phải trả	315		553.990.000	443.510.487
Doanh thu trả trước ngắn hạn	318		9.409.091	-
Phải trả ngắn hạn khác	319	14	2.167.345.781	2.600.741.424
Vay ngắn hạn	320	15	4.516.000.000	3.800.000.000
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		10.035.418	10.035.418
VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)	400	16	299.910.876.199	300.602.798.033
Vốn chủ sở hữu	410	17	299.910.876.199	300.602.798.033
Vốn cổ phần	411		261.000.000.000	261.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a	18	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		37.726.876.199	38.418.798.033
- LNST chưa phân phối đến cuối năm trước	421a		38.418.798.033	39.455.222.292
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		(691.921.834)	(1.036.424.259)
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		313.013.850.177	312.620.355.951
(440 = 300 + 400)				

Lập ngày 29 tháng 10 năm 2024

Người lập biểu



Trần Minh Tuấn

Kế toán trưởng



Trần Minh Tuấn

KT. Tổng Giám đốc
TV HĐQT



Phạm Ngọc Bình

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Lũy kế 9 tháng năm 2024

Mẫu số B 02a - DN

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

ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý III/2024	Quý III/2023	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý III/2024	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý III/2023
			VND	VND	VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	19	477.637.184	411.588.743	1.336.597.499	1.327.812.189
Giá vốn hàng bán	11	20	264.265.243	251.976.666	808.926.185	771.836.090
Lợi nhuận gộp (20 = 10 - 11)	20		213.371.941	159.612.077	527.671.314	555.976.099
Doanh thu hoạt động tài chính	21	21	10.651	69.496	41.254	80.427.450
Chi phí tài chính	22				120.800.000	196.370.000
Trong đó: Chi phí lãi vay	23				120.800.000	196.370.000
Chi phí bán hàng	25	22			-	
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	23	341.072.793	268.396.674	1.095.619.110	801.421.709
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	30		(127.690.201)	(108.715.101)	(688.706.542)	(361.388.160)
Thu nhập khác	31				-	
Chi phí khác	32				3.215.292	
Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40				(3.215.292)	
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		(127.690.201)	(108.715.101)	(691.921.834)	(361.388.160)
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	24				
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51)	60		(127.690.201)	(108.715.101)	(691.921.834)	(361.388.160)
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	25			(27)	(14)

Người lập biểu



Trần Minh Tuấn

Kế toán trưởng



Trần Minh Tuấn

Lập ngày 29 tháng 10 năm 2024



KT. Tổng Giám đốc

PHẠM NGỌC BÌNH

BẤT ĐỘNG SẢN

DIỆN LỰC MIỀN TRUNG

PHẠM NGỌC BÌNH

Q. SƠN TRÀ - TP. ĐÀ NẴNG

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho quý kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024

(Phương pháp gián tiếp)

Mẫu số B 03a - DN

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

Chỉ tiêu	Mã số	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày	
		30/09/2024 VND	30/09/2023 VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
Lợi nhuận trước thuế	01	(691.921.834)	(361.388.160)
Điều chỉnh cho các khoản			
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	58.532.724	58.532.724
Các khoản dự phòng	03		(100.000.000)
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(41.254)	(80.427.450)
Chi phí lãi vay	06	120.800.000	196.370.000
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	(512.630.364)	(286.912.886)
Giảm (Tăng) các khoản phải thu	09	(25.377.699)	3.685.581.122
Giảm/(Tăng) hàng tồn kho	10	(559.677.620)	(205.994.432)
Tăng/(Giảm) các khoản phải trả (không kê lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	354.018.750	(2.718.768.517)
Giảm/(Tăng) chi phí trả trước	12	-	-
Tiền lãi vay đã trả	14	(120.800.000)	(196.370.000)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(864.466.933)	277.535.287
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		2.935.000.000
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		
Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	41.254	80.427.450
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	41.254	3.015.427.450

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho quý kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024

(Phương pháp gián tiếp)

Mẫu số B 03a - DN

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

Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính

Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	31	-	-
Tiền thu từ đi vay	33	716.000.000	-
Tiền trả nợ gốc vay	34	-	(3.000.000.000)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	(368.600)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	716.000.000	(3.000.368.600)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50	(148.425.679)	292.594.137
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	560.773.880	459.309.774
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	412.348.201	751.903.911

Người lập biểu

Trần Minh Tuấn

Kế toán trưởng

Trần Minh Tuấn

Lập ngày 29 tháng 10 năm 2024

KT. Tổng Giám đốc
TV HĐQT



Phạm Ngọc Bình

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)
Cho quý III năm 2024 kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024

1. Đơn vị báo cáo

a) Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam.

b) Hoạt động chính

Các hoạt động chính của Công ty là:

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

c) Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty không xác định được một cách rõ ràng và do đó được mặc định là 12 tháng.

d) Cấu trúc tập đoàn

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2024 Công ty có 4 công ty con (tại ngày 01/01/2024 có 4 công ty con).
Tại ngày 30 tháng 9 năm 2024, Công ty có 9 nhân viên (ngày 31/12/2023: 9 nhân viên).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo) Cho quý III năm 2024 kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024

2. Cơ sở lập báo cáo tài chính

Tuyên bố về tuân thủ

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

Cơ sở đo lường

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

Kỳ kế toán năm

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

Đơn vị tiền tệ kế toán

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

3. Tóm tắt những chính sách kế toán chủ yếu

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

(a) Các giao dịch bằng ngoại tệ

Các giao dịch bằng các đơn vị tiền khác VND trong năm được quy đổi sang VND theo tỷ giá xấp xỉ với 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 bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

(b) Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có tính thanh khoản cao, có thể dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định, không có nhiều rủi ro về thay đổi giá trị và được sử dụng cho mục đích đáp ứng các cam kết chi tiền ngắn hạn hơn là cho mục đích đầu tư hay là các mục đích khác

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)
Cho quý III năm 2024 kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024

(c) Các khoản đầu tư

i) Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh là các loại chứng khoán được Công ty nắm giữ vì mục đích kinh doanh, tức là mua vào bán ra để thu lợi nhuận trong thời gian ngắn. Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua cộng các chi phí mua. Sau ghi nhận ban đầu, chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập khi giá thị trường của chứng khoán giảm xuống thấp hơn giá trị ghi sổ của chúng. Sau khi khoản dự phòng được lập, nếu giá thị trường của chứng khoán tăng lên thì khoản dự phòng sẽ được hoàn nhập. Khoản dự phòng chỉ được hoàn nhập trong phạm vi sao cho giá trị ghi sổ của chứng khoán kinh doanh không vượt quá giá trị ghi sổ của các chứng khoán này khi giá định không có khoản dự phòng nào đã được ghi nhận.

ii) Đầu tư vào công ty con

Cho mục đích của báo cáo tài chính riêng này, các khoản đầu tư vào công ty con được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí mua có liên quan trực tiếp. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, ngoại trừ trường hợp khoản lỗ đó đã nằm trong dự kiến của Công ty khi quyết định đầu tư. Dự phòng giảm giá đầu tư được hoàn nhập khi đơn vị nhận đầu tư sau đó tạo ra lợi nhuận để bù trừ cho các khoản lỗ đã được lập dự phòng trước kia. Khoản dự phòng chỉ được hoàn nhập trong phạm vi sao cho giá trị ghi sổ của khoản đầu tư không vượt quá giá trị ghi sổ của chúng khi giá định không có khoản dự phòng nào đã được ghi nhận.

(d) Các khoản phải thu

Các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác được phản ánh theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

(e) Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được phản ánh theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc được tính theo phương pháp đích danh và bao gồm tất cả các chi phí phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Đối với thành phẩm là các căn hộ được xây để bán và chi phí sản xuất kinh doanh dở dang, giá gốc bao gồm quyền sử dụng đất, các chi phí phát triển đất và cơ sở hạ tầng trên đó, chi phí tiền lãi được vốn hóa, chi phí xây dựng và các chi phí liên quan trực tiếp. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng hóa trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường trừ đi các khoản chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và các chi phí bán hàng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)
Cho quý III năm 2024 kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024

(f) Tài sản cố định hữu hình

(i) Nguyên giá

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua, thuế nhập khẩu, các loại thuế mua hàng không hoàn lại và chi phí liên quan trực tiếp để đưa tài sản đến vị trí và trạng thái hoạt động cho mục đích sử dụng đã dự kiến. Các chi phí phát sinh sau khi tài sản cố định hữu hình đã đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa, bảo dưỡng và đại tu được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong năm mà chi phí phát sinh. 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 tài sản cố định hữu hình vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu, thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của tài sản cố định hữu hình.

(ii) Khấu hao

Khấu hao được tính theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định hữu hình. Thời gian hữu dụng ước tính như sau:

• Nhà cửa	05 - 20 năm
• Máy móc thiết bị	03 - 05 năm
• Phương tiện vận tải	03 - 06 năm
• Sân bóng mini	05 năm

(g) Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá

Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá được phản ánh theo giá gốc trừ đi các khoản giảm giá trị theo giá thị trường. Giá trị ghi sổ của bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá sẽ được ghi giảm nếu có bằng chứng cho thấy giá thị trường của bất động sản đầu tư giảm xuống thấp hơn giá trị ghi sổ của bất động sản này và giá trị khoản tổn thất có thể xác định được một cách đáng tin cậy. Khoản ghi giảm giá trị của bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá được tính vào giá vốn hàng bán.

(h) Chi phí trả trước dài hạn

Công cụ và dụng cụ

Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu VND và do đó không đủ điều kiện ghi nhận là tài sản cố định. Nguyên giá của công cụ và dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 2 đến 3 năm.

(i) Các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác

Các khoản phải trả người bán và khoản phải trả khác thể hiện theo giá gốc.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)
Cho quý III năm 2024 kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024

(j) Vốn cổ phần

Cổ phiếu phổ thông

Cổ phiếu phổ thông được ghi nhận theo mệnh giá. Chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành cổ phiếu, trừ đi ảnh hưởng thuế, được ghi giảm vào thặng dư vốn cổ phần.

(k) Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên lợi nhuận hoặc lỗ của năm bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại. Thuế thu nhập doanh nghiệp được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng ngoại trừ trường hợp có các khoản thuế thu nhập liên quan đến các khoản mục được ghi nhận thẳng vào vốn chủ sở hữu, thì khi đó các khoản thuế thu nhập này cũng được ghi nhận thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế dự kiến phải nộp dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm, sử dụng các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, và các khoản điều chỉnh thuế phải nộp liên quan đến những năm trước.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính theo phương pháp bảng cân đối kế toán cho các chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ cho mục đích báo cáo tài chính và giá trị sử dụng cho mục đích tính thuế của các khoản mục tài sản và nợ phải trả. Giá trị của thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận dựa trên cách thức dự kiến thu hồi hoặc thanh toán giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản và nợ phải trả sử dụng các mức thuế suất có hiệu lực hoặc cơ bản có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận trong phạm vi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để tài sản thuế thu nhập này có thể sử dụng được. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi giảm trong phạm vi không còn chắc chắn là các lợi ích về thuế liên quan này sẽ sử dụng được.

(l) Doanh thu và thu nhập khác

i) Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa được chuyển giao cho người mua. Doanh thu không được ghi nhận nếu như có những yếu tố không chắc chắn trọng yếu liên quan tới khả năng thu hồi các khoản phải thu hoặc liên quan tới khả năng hàng bán bị trả lại.

ii) Cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo tỷ lệ phần trăm hoàn thành của giao dịch tại ngày kết thúc niên độ. Tỷ lệ phần trăm hoàn thành công việc được đánh giá dựa trên khảo sát các công việc đã được thực hiện. Doanh thu không được ghi nhận nếu như có những yếu tố không chắc chắn trọng yếu liên quan tới khả năng thu hồi các khoản phải thu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)
Cho quý III năm 2024 kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024

iii) Doanh thu cho thuê

Doanh thu cho thuê tài sản được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng dựa vào thời hạn của hợp đồng thuê. Các khoản hoa hồng cho thuê được ghi nhận như là một bộ phận hợp thành của tổng doanh thu cho thuê.

iv) Thu nhập từ tiền lãi

Thu nhập từ tiền lãi được ghi nhận theo tỷ lệ tương ứng với thời gian dựa trên số dư gốc và lãi suất áp dụng.

(m) Các khoản thanh toán thuê hoạt động

Các khoản thanh toán thuê hoạt động được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng dựa vào thời hạn của hợp đồng thuê. Các khoản hoa hồng đi thuê được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng như là một bộ phận hợp thành của tổng chi phí thuê.

(n) Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận là chi phí trong năm khi chi phí này phát sinh.

(o) Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm cả các thành viên gia đình thân cận của các cá nhân được coi là liên quan.

Các bên liên quan đề cập tới các cổ đông và các công ty con và công ty liên kết của công ty.

4. Tiền và các khoản tương đương tiền

	30/09/2024	01/01/2024
	VND	VND
Tiền mặt	395.156.239	482.718.907
Tiền gửi ngân hàng	17.191.962	78.054.939
Các khoản tương đương tiền	412.348.201	560.773.846

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)
 Cho quý III năm 2024 kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024

5. Các khoản đầu tư tài chính

a) Đầu tư góp vốn vào Công ty con

	30/09/2024							01/01/2024					
	Địa chỉ	Số lượng cổ phiếu	% sở hữu	% quyền biểu quyết	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Số lượng cổ phiếu	% sở hữu	% quyền biểu quyết	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Công ty Cổ phần Vui chơi thể hệ mới	Hà Nội, Việt Nam	8.910.000	99%	99%	127.710.000.000	-	(*)	8.910.000	99%	99%	127.710.000.000	-	(*)
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Phúc Tiến	Hòa Bình, Việt Nam	-	85%	85%	25.500.000.000	-	(*)	-	85%	85%	25.500.000.000	-	(*)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng P&P	Hà Nội, Việt Nam	6.480.000	54%	54%	94.176.000.000	-	(*)	6.480.000	54%	54%	94.176.000.000	-	(*)
					247.386.000.000						247.386.000.000		

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)
Cho quý III năm 2024 kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024

6. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	30/09/2024	01/01/2024
	VND	VND
Công ty liên quan		
Công ty Cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng	-	-
Các bên thứ ba		
Các khách hàng khác	125.243.060	121.918.799
	<u>125.243.060</u>	<u>121.918.799</u>

7. Phải thu về cho vay ngắn hạn

	30/09/2024	01/01/2024
	VND	VND
Hỗ trợ vốn cho Công ty CP Đầu tư và Xây dựng P&P (i)		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)
 Cho quý III năm 2024 kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024

8. Phải thu ngắn hạn khác

	30/09/2024	01/01/2024
	VND	VND
Tạm ứng cho ông Phạm Thành Thái Lĩnh – thành viên Hội đồng Quản trị đến ngày 15 tháng 11 năm 2016 (*)	6.293.000.000	
Phải thu cổ tức, lãi vay từ Công ty CP Đầu tư và Xây dựng P&P	1.943.750	
Các khoản khác	92.348.185	118.111.850
	6.387.291.935	

(*) Đây là khoản tạm ứng cho ông Phạm Thành Thái Lĩnh – thành viên Hội đồng Quản trị (đến ngày 15 tháng 11 năm 2016). Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Ban Giám đốc Công ty đánh giá rằng mặc dù ông Lĩnh đã hoàn trả một phần số tiền tạm ứng nhưng việc hoàn trả chưa tuân theo đúng thỏa thuận trả nợ mà hai bên đã thống nhất trong năm 2017. Ban Giám đốc Công ty đã đánh giá khả năng thu hồi và quyết định trích lập khoản dự phòng là 6.393 triệu VND tại ngày 30 tháng 9 năm 2024

9. Hàng tồn kho

	30/09/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	2.130.032.419		1.570.354.799	-
				-
	2.130.032.419		1.570.354.799	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)
 Cho quý III năm 2024 kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024

10. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Sân bóng mini	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá					
Số dư đầu kỳ	560.317.467	90.880.909	1.556.297.814	1.786.145.451	3.993.641.641
Tăng trong kỳ	-	-	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	560.317.467	90.880.909	1.556.297.814	1.786.145.451	3.993.641.641
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu kỳ	560.317.467	90.880.909	1.353.872.946	1.786.145.451	3.791.216.773
Khấu hao trong kỳ			58.532.724	-	58.532.724
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	560.317.467	90.880.909	1.412.405.670	1.786.145.451	3.849.749.497
Giá trị còn lại					
Số dư đầu kỳ	-	-	202.424.868	-	202.424.868
Số dư cuối kỳ	-	-	143.892.144	-	143.892.144

Bao gồm trong tài sản cố định hữu hình tại ngày 30 tháng 9 năm 2024 có các tài sản cố định nguyên giá 2.437 triệu VND đã khấu hao hết nhưng vẫn đang được sử dụng (1/1/2024: 2.437 triệu VND).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)
Cho quý III năm 2024 kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024

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

Xây dựng cơ bản dở dang	30/09/2024 VND	01/01/2024 VND
Dự án Khu phức hợp EVN-LAND Central Đà Nẵng (*)	58.838.521.600	58.838.521.600
	58.838.521.600	58.838.521.600

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

Tổng vốn đầu tư của dự án là 775.448.000.000 VND.

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

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

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

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

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

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

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

Tại ngày 30/06/2024, giai đoạn 1 đã hoàn thành bàn giao toàn bộ căn hộ, giai đoạn 2,3 đang trong quá trình thực hiện. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang là giá trị quyền sử dụng đất phân bổ cho diện tích thực hiện của giai đoạn 2 và 3 theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT878091 do Ủy ban Nhân dân thành phố Đà Nẵng cấp ngày 04/04/2014. Đồng thời, quyền sử dụng đất này được dùng để bảo đảm cho các khoản vay của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng P&P - Công ty con của Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)
 Cho quý III năm 2024 kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024

12. Chi phí trả trước dài hạn

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

13. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	01/01/2024 VND	Số phải nộp trong kỳ VND	Số đã nộp/ khấu trừ trong kỳ VND	30/09/2024 VND
a. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.341.707.345			1.341.707.345
Thuế giá trị gia tăng	108.592.111		41.160.941	149.753.052
(a)	1.450.299.456			1.491.460.397
b. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước				
Thuế giá trị gia tăng phải nộp	-	135.173.500	135.173.500	-
Thuế thu nhập cá nhân	6.863.502		5.000.000	1.863.502
Thuế đất phi nông nghiệp	214.725.049			174.725.049
(b)	221.588.551			176.588.551

14. Phải trả ngắn hạn khác

	30/09/2024 VND	01/01/2024 VND
Phải trả phí bảo trì	6.767.905	6.767.905
Cổ tức phải trả	1.565.475.871	1.565.475.871
Phải trả khác	595.102.005	1.028.497.648
Cộng	2.167.345.781	2.600.741.424

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)
Cho quý III năm 2024 kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024

15. Vay ngắn hạn

	1/1/2024 Giá trị ghi sổ và số có khả năng trả nợ VND	Biên động trong năm		30/09/2024 Giá trị ghi sổ và số có khả năng trả nợ VND
		Tăng VND	Giảm VND	
Vay ngắn hạn	3.800.000.000	-	-	4.516.000.000

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

	Loại tiền	Lãi suất năm	30/09/2024 VND	01/01/2024 VND
Bà Hoàng Thị Thu Trang (*)	VND	6%	3.600.000.000	3.600.000.000
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng P&P (**)		5%	916.000.000	200.000.000
			<u>4.516.000.000</u>	<u>3.800.000.000</u>

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)
 Cho quý III năm 2024 kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024

16. Thay đổi vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Quỹ khác thuộc VCSH	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND
Số dư tại ngày 01/01/2024	261.000.000.000	1.184.000.000	38.418.798.033	300.602.798.033
- Lợi nhuận trong kỳ	-	-	(691.921.834)	(691.921.834)
Số dư tại ngày 30/09/2024	261.000.000.000	1.184.000.000	37.726.876.199	299.910.876.199

17. Vốn cổ phần

	30/09/2024		01/01/2024	
	Số cổ phiếu	VND	Số cổ phiếu	VND
Vốn cổ phần được duyệt	26.100.000	261.000.000.000	26.100.000	261.000.000.000
Số cổ phần đã phát hành				
Cổ phiếu phổ thông	26.100.000	261.000.000.000	26.100.000	261.000.000.000
Số cổ phiếu đang lưu hành				
Cổ phiếu phổ thông	26.100.000	261.000.000.000	26.100.000	261.000.000.000

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)
Cho quý III năm 2024 kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024

18. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu

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

19. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

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

	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày	
	30/09/2024 VND	30/09/2023 VND
▪ Cung cấp Dịch vụ cho thuê và quản lý căn hộ	1.009.324.775	918.721.284
▪ Doanh thu khác	327.272.724	409.090.905
	1.336.957.499	1.327.812.189

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)
Cho quý III năm 2024 kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024

20. Giá vốn hàng bán

	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày	
	30/09/2024	30/09/2023
	VND	VND
Tổng giá vốn hàng bán của:		
▪ Dịch vụ cho thuê và quản lý căn hộ	808.926.185	771.836.090
▪ Giá vốn khác	-	-
	<hr/>	<hr/>
	808.926.185	771.836.090
	<hr/>	<hr/>

21. Doanh thu hoạt động tài chính

	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày	
	30/09/2024	30/09/2023
	VND	VND
Lãi tiền gửi	41.254	80.427.450
	<hr/>	<hr/>
	41.254	80.427.450
	<hr/>	<hr/>

22. Chi phí tài chính

	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày	
	30/09/2024	30/09/2023
	VND	VND
Lãi tiền vay	120.800.000	196.370.000
	<hr/>	<hr/>
	120.800.000	196.370.000
	<hr/>	<hr/>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)
Cho quý III năm 2024 kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024

23. Chi phí bán hàng

	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày	
	30/09/2024	30/09/2023
	VND	VND
Chi phí nhân viên	-	-
Chi phí hoa hồng, môi giới	-	-
Chi phí quảng cáo	-	-
Chi phí bán hàng khác	-	-
	-	-

24. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày	
	30/09/2024	30/09/2023
	VND	VND
Chi phí nhân viên	604.191.720	532.560.460
Thù lao Hội đồng Quản trị và Ban kiểm soát	-	-
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	407.602.430	267.100.198
Chi phí khấu hao	58.532.724	58.532.724
Chi phí dự phòng	-	(100.000.000)
Chi phí vé máy bay và công tác phí	-	-
Chi phí khác	25.292.236	43.228.327
	1.095.619.110	801.421.709

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)
Cho quý III năm 2024 kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024

25. Thuế thu nhập

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

	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày	
	30/09/2024 VND	30/09/2023 VND
Chi phí thuế hiện hành		
Năm hiện hành	-	-

b) Đối chiếu thuế suất thực tế

	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày	
	30/09/2024 VND	30/09/2023 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	(691.921.834)	(361.388.160)
Thuế tính theo thuế suất của Công ty	-	-
Chi phí không được khấu trừ thuế	-	-
Lỗi tính thuế mà không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại	-	-
Dự phòng thiếu trong những năm trước	-	-
	-	-

c) Thuế suất áp dụng

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)
Cho quý III năm 2024 kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024

26. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu cho kỳ chín tháng kết thúc ngày 30/09/2024 được dựa trên số lợi nhuận thuộc về cổ đông phổ thông là -691.921.834VND (30/09/2023: -361.388.160VND) và số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền là 26.100.000 cổ phiếu (30/09/2023: 26.100.000 cổ phiếu), chi tiết như sau:

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

	30/09/2024	30/09/2023
Cổ phiếu phổ thông đã phát hành kỳ trước mang sang	26.100.000	26.100.000
Ảnh hưởng của số cổ phiếu phổ thông phát hành trong kỳ	-	-
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông cho kỳ kết thúc ngày 31 tháng 3	26.100.000	26.100.000

(b) Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày	
	30/09/2024	30/09/2023
	VND	VND
Lợi nhuận thuần thuộc về các cổ đông (*)	(691.921.834)	(361.388.160)
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông lưu hành trong năm	26.100.000	26.100.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	(27)	(14)

(*) Lợi nhuận thuần thuộc về các cổ đông của Công ty không bao gồm số phân bổ vào quỹ khen thưởng, phúc lợi vì quỹ khen thưởng, phúc lợi chưa được trích lập cho kỳ kết thúc ngày 30/09/2024. Công ty hiện chưa có kế hoạch phân bổ quỹ khen thưởng, phúc lợi cho năm 2024. Lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể giảm đi do việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)
Cho quý III năm 2024 kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024

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

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

	9 tháng đầu năm 2024 VND
Thu hồi công nợ phải thu các bên liên quan	
Công ty Cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng	-

	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày	
	30/09/2024 VND	30/09/2023 VND
Thu nhập của Ban Giám đốc		
- Tổng Giám đốc (Ông Lê Hoài Nam)	91.500.000	75.749.000
Thu nhập của Hội đồng quản trị		
- Chủ tịch HĐQT (Ông Nguyễn Kháng Chiến)	-	-
- Thành viên HĐQT (Ông Phạm Ngọc Bình, Bà Nguyễn Thị Minh Phượng, Ông Nguyễn Trung Thực, Ông Phạm Đức Hạnh)	-	-
Thu nhập của BKS		
- Trưởng BKS (Phạm Thị Thanh Hằng)	-	-
- Thành viên BKS (Nguyễn Thị Hương, Nguyễn Thị Huệ)	-	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)
Cho quý III năm 2024 kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024

28. Số liệu so sánh

Trong kỳ Ban Giám đốc công ty đã quyết định điều chỉnh hồi tố một số chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/09/2024 như sau:

Bảng cân đối kế toán:

	Số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất năm trước/kỳ trước	Số liệu điều chỉnh lại	Chênh lệch
	VND	VND	VND
- Bất động sản đầu tư	58.838.521.600	-	(58.838.521.600)
+ Nguyên giá	58.838.521.600	-	(58.838.521.600)
- Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	-	58.838.521.600	58.838.521.600

Số liệu so sánh là số trên Báo cáo tài chính riêng Quý 3/2023 của Công ty.

Lập ngày 29 tháng 10 năm 2024

Người lập biểu

Kế toán trưởng

KT. Tổng Giám đốc
TV HĐQT



Trần Minh Tuấn

Trần Minh Tuấn

Phạm Ngọc Bình