

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

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

Số/No.: 10/2025/CV-LEC-TCKT

V/v: Công bố Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4 năm 2024

Ref: Disclosure of the 4th Quarter of 2024 Consolidated Financial Statements

Đà Nẵng, ngày 28 tháng 01 năm 2025

Danang City, January 28th 2025

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

**DISCLOSURE OF INFORMATION
ON THE STATE SECURITIES
COMMISSION AND THE HOCHIMINH
STOCK EXCHANGE'S PORTALS**

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước

To: - Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh
- The State Securities Commission;
- The Hochiminh Stock Exchange;

- Tên công ty: Công ty cổ phần Bất động sản Điện lực miền Trung

Name of company: Central Power Real Estate joint stock Company

- Mã chứng khoán: LEC

Stock symbol: LEC

- Địa chỉ trụ sở chính: Lô A5 Phạm Văn Đồng, Phường An Hải Bắc, Quận Sơn Trà, TP Đà Nẵng

- Address of headoffice: Lot A5 Pham Van Dong, An Hai Bac Ward, Son Tra District, Da Nang City

- Điện thoại/Telephone: (84-236) 2466.466 Fax: (84-236) 3938.445

- Người thực hiện công bố thông tin: Ông Phạm Ngọc Bình

Spokesman: Mr. Pham Ngoc Binh

- Chức vụ: Thành viên HĐQT kiêm người được ủy quyền công bố thông tin

Position: Member of the Board of Directors and authorized person to disclose information

- Loại thông tin công bố : định kỳ bất thường 4h theo yêu cầu

Information disclosure type : periodic irregular 4h on demand

Nội dung thông tin công bố/ Contents of disclosed information:

1. Báo cáo tài chính hợp nhất quý 4 năm 2024 (bản tiếng Việt)

The 4th Quarter of 2024 Consolidated Financial Statements (Vietnamese version)



2. Báo cáo tài chính hợp nhất quý 4 năm 2024 (bản tiếng Anh)

The 4th Quarter of 2024 Consolidated Financial Statements (English version)

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 28/01/2025 tại đường dẫn: <http://lec.com.vn/quan-he-co-dong/bao-cao-tai-chinh-3.html>

This information was posted on the company's website on January 25th 2025 at this link: <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.

We hereby declare to be fully responsible to the law for the accuracy and completeness of the above information.

Nơi nhận/Recipients:

- Như trên/*As above*;
- Lưu: HC-NS, TCKT
Archived: PAD, FAD

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC NIÊM YẾT
ORGANIZATION REPRESENTATIVE
Người được ủy quyền công bố thông tin
Party authorized to disclose information
Thành viên HĐQT/Member of BOD



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho Quý 4 năm 2024



MỤC LỤC

Nội dung	Trang
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	02 - 04
Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất	05 - 05
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	06 - 07
Bản Thuyết minh báo cáo hợp nhất	08 - 45

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Mẫu số B 01a - DN

(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024 VND	1/1/2024 VND
TÀI SẢN				
Tài sản ngắn hạn (100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)	100		675.947.110.825	800.853.598.853
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	4.996.915.360	1.122.974.209
Tiền	111		4.996.915.360	1.122.974.209
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		586.327.486.756	738.871.991.021
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	245.291.273.862	192.709.800.280
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	249.728.539.524	397.208.763.514
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	9	58.642.000.000	95.761.137.000
Phải thu ngắn hạn khác	136	10(a)	38.958.673.370	59.485.290.227
Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn	137		(6.293.000.000)	(6.293.000.000)
Hàng tồn kho	140	11	65.142.752.206	48.397.402.404
Hàng tồn kho	141		65.142.752.206	48.397.402.404
Tài sản ngắn hạn khác	150		19.479.956.503	12.461.231.219
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		18.138.249.158	11.010.624.319
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	19(a)	1.341.707.345	1.450.606.900
Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Mẫu số B 01a - DN

(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024 VND	1/1/2024 VND
Tài sản dài hạn (200 = 220 + 230 + 240 + 260)	200		168.058.886.969	179.666.339.417
Các khoản phải thu dài hạn	210		-	8.098.630.137
Phải thu về cho vay dài hạn			-	8.000.000.000
Phải thu dài hạn khác	216	10(b)	-	98.630.137
Tài sản cố định	220		11.498.746.646	42.677.399.195
Tài sản cố định hữu hình	221	12	10.086.165.646	11.432.388.282
Nguyên giá	222		50.496.344.325	50.008.075.346
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(40.410.178.679)	(38.575.687.064)
Tài sản cố định vô hình	227	13	1.412.581.000	31.245.010.913
Nguyên giá	228		1.539.112.830	35.829.262.163
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(126.531.830)	(4.584.251.250)
Tài sản dở dang dài hạn	240	15	70.490.913.642	95.143.000.935
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		70.490.913.642	95.143.000.935
Đầu tư tài chính dài hạn	250	6	70.623.811.659	-
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		70.623.811.659	-
Tài sản dài hạn khác	260		15.445.415.022	33.747.309.150
Chi phí trả trước dài hạn	261	14	42.060.535	10.060.957.129
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		167.135.687	407.485.687
Tài sản dài hạn khác	263		807.899.400	-
Lợi thế thương mại	269	16	14.428.319.400	23.278.866.334
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		844.005.997.794	980.519.938.270

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Mẫu số B 01a - DN

(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024 VND	1/1/2024 VND
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		528.999.052.408	585.502.864.746
Nợ ngắn hạn	310		526.241.914.629	576.773.088.255
Phải trả người bán ngắn hạn	311	17	151.051.209.837	143.063.735.745
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	18	17.181.712.645	15.772.246.716
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	19 (b)	4.986.984.068	5.858.965.354
Phải trả người lao động	314		354.050.055	333.890.135
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	20	25.677.318.398	13.201.839.691
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		0	-
Phải trả ngắn hạn khác	319	21	5.302.980.552	2.955.734.440
Vay ngắn hạn	320	22	321.677.623.656	395.576.640.756
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		10.035.418	10.035.418
Nợ dài hạn	330		2.757.137.779	8.729.776.491
Vay dài hạn	338	22	2.627.740.000	2.627.740.000
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		129.397.779	6.102.036.491
VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)	400		315.006.945.386	395.017.073.524
Vốn chủ sở hữu	410	23	315.006.945.386	395.017.073.524
Vốn cổ phần	411	24	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	25	1.184.000.000	1.184.000.000
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(7.236.773.636)	6.627.509.350
- LNST chưa phân phối đến cuối năm trước	421a		32.681.928.922	31.079.939.019
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		(39.918.702.558)	(24.452.429.669)
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		60.059.719.022	126.205.564.174
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		844.005.997.794	980.519.938.270

Lập ngày 28 tháng 01 năm 2025

Người lập biểu



Trần Minh Tuấn

Kế toán trưởng



Trần Minh Tuấn

KT. Tổng Giám đốc
TY HDQT



Phạm Ngọc Bình

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Lũy kế 12 tháng năm 2024

Mẫu số B 02a - DN

(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC

ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý IV/2024	Quý IV/2023	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý IV/2024	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý IV/2023
			VND	VND	VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	26	72.108.343.623	29.035.212.271	126.572.357.622	104.687.486.082
Giá vốn hàng bán	11	27	63.823.603.461	25.316.210.125	112.732.960.575	93.801.264.352
Lợi nhuận gộp (20 = 10 - 11)	20		8.284.740.162	3.719.002.146	13.839.397.047	10.886.221.730
Doanh thu hoạt động tài chính	21	28	1.543.002.523	14.405.139.893	5.699.616.803	17.453.147.798
Chi phí tài chính	22	29	11.344.600.786	21.096.561.715	52.910.265.946	40.543.901.199
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		11.344.600.786	21.096.561.715	34.358.653.847	40.543.901.199
Chi phí bán hàng	25	30	-	-	3.922.000	-
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	31	5.454.382.865	6.180.572.617	14.558.064.799	15.383.945.959
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	30		(6.971.240.966)	(9.152.992.293)	(47.933.238.895)	(27.588.477.630)
Thu nhập khác	31		1.000.000	-	1.253.272.726	5.000.000
Chi phí khác	32		136.589.436	36.556.225	1.573.716.118	707.745.976
Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(135.589.436)	(36.556.225)	(320.443.392)	(702.745.976)
Lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		(7.106.830.402)	(9.189.548.518)	(48.253.682.287)	(28.291.223.606)
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	32	-	-	83.391.975	9.099.262
Chi phí thuế TNDN hoãn lại			-	-	(74.733.026)	-
Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51)	60		(7.106.830.402)	(9.189.548.518)	(48.262.341.236)	(28.300.322.868)
Phân bổ cho:						
Cổ đông của Công ty mẹ	61		(5.470.868.523)	(7.135.507.235)	(39.918.702.558)	(20.666.883.871)
Cổ đông không kiểm soát	62		(1.635.961.879)	(2.054.041.283)	(8.343.638.678)	(7.633.438.997)
Lãi cơ bản trên cổ phiếu						
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	33			(1.529)	(792)

Người lập biểu



Trần Minh Tuấn

Kế toán trưởng



Trần Minh Tuấn

Lập ngày 28 tháng 01 năm 2025



K.T. Tổng Giám đốc
TV HĐQT
Phạm Ngọc Bình

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho quý kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

(Phương pháp gián tiếp)

Mẫu số B 03a - DN

*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

Chi tiêu	Mã số	Kỳ 12 tháng kết thúc ngày	
		31/12/2024 VND	31/12/2023 VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
Lợi nhuận trước thuế	01	(48.253.682.287)	(28.291.223.606)
Điều chỉnh cho các khoản			
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	11.075.245.640	11.739.624.227
Các khoản dự phòng	03	-	(100.000.000)
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	12.851.995.296	(17.453.147.798)
Chi phí lãi vay	06	34.358.653.847	40.543.901.199
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	10.032.212.496	6.439.154.022
Giảm (Tăng) các khoản phải thu	09	37.534.135.429	230.834.242.363
Giảm/(Tăng) hàng tồn kho	10	(16.745.349.802)	20.891.079.964
Tăng/(Giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	9.396.940.021	(30.019.750.249)
Giảm/(Tăng) chi phí trả trước	12	10.018.896.594	(5.132.535.972)
Tiền lãi vay đã trả	14	(21.883.175.140)	(40.543.901.199)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(604.700.000)	(2.022.072.246)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	27.748.959.598	180.446.216.683
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(3.060.208.800)	(1.805.501.713)
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	90.909.090	
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(36.567.000.001)	(63.928.000.000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	83.861.000.001	37.624.767.000
Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	5.699.616.803	17.453.147.798
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	50.024.317.093	(10.655.586.915)

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho quý kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

(Phương pháp gián tiếp)

Mẫu số B 03a - DN

*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/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, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	-
Tiền thu từ đi vay	33	217.122.123.367	210.483.371.186
Tiền trả nợ gốc vay	34	(291.021.140.467)	(383.751.281.771)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(318.440)	(368.600)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(73.899.335.540)	(173.268.279.185)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50	3.873.941.151	(3.477.649.417)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	1.122.974.209	4.600.623.626
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	4.996.915.360	1.122.974.209

Người lập biểu

Trần Minh Tuấn

Kế toán trưởng

Trần Minh Tuấn

Lập ngày 28 tháng 01 năm 2025

**KT. Tổng Giám đốc
TV HĐQT**



Phạm Ngọc Bình

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho Quý IV năm 2024 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

1. Đơn vị báo cáo

a) Hình thức sở hữu vốn

Công ty cổ phần Bất động sản Điện lực Miền Trung được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 3203001727 ngày 06/12/2007. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0400592801, đăng ký thay đổi lần thứ 8, ngày 18/04/2022., do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp.

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

Vốn điều lệ của Công ty: 261.000.000.000 đồng (Hai trăm sáu mươi một tỷ đồng).

Tổng số cổ phần: 26.100.000 cổ phần.

b) Hoạt động chính

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 lưu hành 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: 12 tháng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho Quý IV năm 2024 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

d) Cấu trúc doanh nghiệp:

Danh sách các công ty con:

Tên công ty con	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Địa chỉ - Hoạt động kinh doanh chính
Công ty cổ phần Vui chơi Thế Hệ Mới	99,00%	99,00%	Kinh doanh thương mại, dịch vụ; giáo dục; hoạt động vui chơi giải trí.
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Phúc Tiến	85,00%	85,00%	Xây dựng nhà các loại; lắp đặt máy móc thiết bị công nghiệp; xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng.
Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng P&P	54,00%	54,00%	Kinh doanh bất động sản; xây dựng công trình; bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt trong xây dựng.

Tổng số cán bộ nhân viên:

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty có 45 nhân viên (tại ngày 01/02/2024: 48 nhân viên).

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho Quý IV năm 2024 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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.

3.1. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản cho vay

Các khoản cho vay theo kế ước giữa các bên nhưng không được giao dịch mua, bán trên thị trường như chứng khoán. Tùy theo từng hợp đồng, các khoản cho vay theo kế ước có thể được thu hồi một lần tại thời điểm đáo hạn hoặc thu hồi dần từng kỳ.

Đối với các khoản cho vay, nếu chưa được lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật, kế toán tiến hành đánh giá khả năng thu hồi. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản cho vay có thể không thu hồi được, kế toán tiến hành ghi nhận số tổn thất vào chi phí tài chính trong kỳ. Trường hợp số tổn thất không thể xác định được một cách đáng tin cậy, kế toán tiến hành thuyết minh trên Báo cáo tài chính về khả năng thu hồi của khoản cho vay.

3.3 Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

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

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

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

3.4. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Cho Quý IV năm 2024 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho

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

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

Phương pháp hạch toán hàng tồn kho

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

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

Tài sản cố định

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

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 20 năm
- Máy móc, thiết bị	02 - 10 năm
- Phương tiện vận tải	03 - 07 năm
- Thiết bị văn phòng	02 - 05 năm
- Tài sản cố định khác	04 - 05 năm

Chênh lệch giữa thu thuần do thanh lý nhượng bán với giá trị còn lại của TSCĐ được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình cho thuê hoạt động, bất động sản đầu tư được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

BĐSDT cho thuê hoạt động được trích khấu hao và ghi nhận vào chi phí kinh doanh trong kỳ (kể cả trong thời gian ngừng cho thuê). Công ty dựa vào các bất động sản chủ sở hữu sử dụng cùng loại để ước tính thời gian trích khấu hao và xác định phương pháp khấu hao của BĐSĐT.

BĐSDT nắm giữ chờ tăng giá Công ty không trích khấu hao. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy BĐSĐT bị giảm giá so với giá trị thị trường và khoản giảm giá được xác định một cách đáng tin cậy thì Công ty đánh giá giảm nguyên giá BĐSĐT và ghi nhận khoản tổn thất vào giá vốn hàng bán (tương tự như việc lập dự phòng đối với hàng hóa bất động sản).

3.6. Nguyên tắc kế toán thuế TNDN hoãn lại

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Cho Quý IV năm 2024 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

3.7. Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

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

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

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

3.8. Nguyên tắc kế toán nợ phải trả

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

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

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

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho Quý IV năm 2024 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

11. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo. Việc hạch toán các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong kỳ. Các khoản chi phí phải trả phải sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế sẽ được hoàn nhập.

3.12. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối

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

3.13. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Cho Quý IV năm 2024 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

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

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

Doanh thu bán bất động sản

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

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

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

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

- Chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất.

Công ty đã thu hoặc chắc chắn thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

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

Cổ phiếu thưởng hay cổ tức trả bằng cổ phiếu: Không ghi nhận khoản thu nhập khi quyền được nhận cổ phiếu thưởng hay cổ tức bằng cổ phiếu được xác lập, số lượng cổ phiếu thưởng hay cổ tức bằng cổ phiếu nhận được thuyết minh trên báo cáo tài chính có liên quan.

Thu nhập khác

Phản ánh các khoản thu nhập khác ngoài hoạt động sản xuất, kinh doanh của doanh nghiệp, gồm:

- Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý TSCĐ;
- Thu tiền phạt do khách hàng vi phạm hợp đồng;

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo) Cho Quý IV năm 2024 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

- Thu tiền bồi thường của bên thứ ba để bù đắp cho tài sản bị tổn thất (ví dụ thu tiền bảo hiểm được bồi thường, tiền đền bù di dời cơ sở kinh doanh và các khoản có tính chất tương tự):
- Thu các khoản nợ khó đòi đã xử lý xóa sổ;
 - Thu các khoản nợ phải trả không xác định được chủ;
 - Các khoản thu nhập khác ngoài các khoản nêu trên.

3.14. Nguyên tắc kế toán các khoản giảm trừ doanh thu

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

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

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

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

3.15. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

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

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho Quý IV năm 2024 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

3.16. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính

Phản ánh những khoản chi phí hoạt động tài chính bao gồm các khoản chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí cho vay và đi vay vốn, chi phí góp vốn liên doanh, liên kết, lỗ chuyên nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán; Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

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

3.17. Nguyên tắc kế toán chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp

Các khoản chi phí ghi nhận là chi phí bán hàng bao gồm: Các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm, hoa hồng bán hàng, chi phí bảo hành sản phẩm, hàng hoá (trừ hoạt động xây lắp), chi phí bảo quản, đóng gói, vận chuyển,...

Các khoản chi phí ghi nhận là chi phí quản lý doanh nghiệp bao gồm: Các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, thuê môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng...)

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

3.18. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành, chi phí thuế TNDN hoãn lại

Chi phí Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

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

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

Chi phí Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

3.19. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác

Cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo) Cho Quý IV năm 2024 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

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

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

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

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

Lợi thế thương mại

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

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

Bất lợi kinh doanh

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

Các bên liên quan

Các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết là các bên liên quan. Các bên liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt bao gồm giám đốc, viên chức của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan. Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, cần chú ý tới bản chất của mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
 Cho Quý IV năm 2024 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

4. Báo cáo bộ phận theo hoạt động kinh doanh

Công ty và các công ty con gồm các bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh chính như sau:

	12 tháng đầu năm 2024				
	Kinh doanh bất động sản	Cung cấp dịch vụ vui chơi giải trí	Cung cấp dịch vụ xây lắp, thi công CT	Loại trừ /Phân bổ khi hợp nhất	Hợp nhất
	VND	VND	VND		VND
Tổng doanh thu của bộ phận	4.065.591.962	19.252.546.833	109.515.167.997	(732.831.810)	132.100.474.982
Khấu hao và chi phí phân bổ	5.096.808.382	21.995.310.853	127.346.741.111	25.594.853.531	180.033.713.877
Kết quả kinh doanh của bộ phận	(1.031.216.420)	(2.742.764.020)	(17.831.573.114)	(26.327.685.341)	(47.933.238.895)

	12 tháng đầu năm 2024				
	Kinh doanh bất động sản	Cung cấp dịch vụ vui chơi giải trí	Cung cấp dịch vụ xây lắp, thi công CT	Loại trừ	Hợp nhất
	VND	VND	VND	VND	VND
Tài sản của bộ phận	64.405.860.004	207.270.292.616	569.276.446.828	3.053.398.346	844.005.997.794
Đầu tư vào công ty con	247.386.000.000			(247.386.000.000)	
Tổng tài sản	311.791.860.004	207.270.292.616	569.276.446.828	(244.332.601.654)	844.005.997.794
Nợ phải trả của bộ phận	12.005.066.177	114.086.457.596	413.255.046.004		539.346.569.777
Các khoản nợ không phân bổ				(10.347.517.369)	(10.347.517.369)
Tổng nợ phải trả	12.005.066.177	114.086.457.596	413.255.046.004	(10.347.517.369)	528.999.052.408
Chi tiêu vốn			3.060.208.800		3.060.208.800
Khấu hao TSCĐ	78.043.632	616.326.230	2.401.046.051	61.527.275	3.156.943.188

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho Quý IV năm 2024 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

5. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Tiền mặt	1.004.638.528	842.253.268
Tiền gửi ngân hàng	3.992.276.832	280.720.941
Các khoản tương đương tiền	4.996.915.360	1.122.974.209

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
 Cho Quý IV năm 2024 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

6. Các khoản đầu tư tài chính

a) Đầu tư góp vốn vào Công ty liên doanh, liên kết

31/12/2024

01/01/2024

Địa chỉ	Số lượng cổ phiếu	% sở hữu	% quyền biểu quyết	31/12/2024			01/01/2024			Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
				Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Số lượng cổ phiếu	% sở hữu	% quyền biểu quyết			
Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Ánh Dương Hòa Bình	Hòa Bình, Việt Nam	4.560.000	48%	48%	70.224.000.000	-	70.623.811.659					
					70.224.000.000	-	70.623.811.659					

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho Quý IV năm 2024 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

7. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Công ty liên quan		
Công ty Cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng	199.076.896.524	135.627.255.453
Công ty Cổ phần An Thịnh Hòa Bình	4.438.310.497	2.227.832.862
Công ty Cổ phần An Việt Hòa Bình	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Ánh Dương Hòa Bình	2.408.298.500	-
Các bên thứ ba		
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Mẫu Hùng	4.193.945.506	1.380.036.559
Công ty Cổ phần An Thịnh Quang Nam	216.983.262	216.983.262
Công ty TNHH Thương mại và sửa chữa Hòa Bình	1.168.528.798	2.094.993.798
Công ty TNHH Dịch vụ và Thương mại An Thịnh Quế Sơn	3.753.478.661	32.352.128.385
Các khách hàng khác	30.034.832.114	18.810.569.961
	245.291.273.862	192.709.800.280

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho Quý IV năm 2024 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

8. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Công ty liên quan		
Công ty CP PPC An Thịnh Đà Nẵng	106.469.119.950	197.400.119.950
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ Tầng PPC An Thịnh Việt Nam	2.045.745.712	1.098.865.440
Công ty Cổ phần An Việt Hòa Bình	7.840.556.927	-
Các bên thứ ba		
Công ty TNHH Thương mại và Sửa chữa Hòa Bình	35.375.823.495	40.126.358.495
Công ty Cổ phần Tổ hợp Sado	14.566.866.509	14.566.866.509
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng và Thương mại Việt A	2.153.406.077	6.623.606.931
Eastmate Hotel Furniture Co., Ltd	2.983.120.296	2.794.026.246
Công ty cổ phần Sản xuất vật liệu xây dựng Hồng Kỳ	19.414.350.218	57.744.664.253
Công ty cổ phần Xây dựng Hồng Trí Việt	9.992.478.144	14.842.608.380
Công ty Cổ phần An Thịnh Quảng Nam	14.584.105.605	15.981.867.373
Các khách hàng khác	34.302.966.591	46.029.779.937
	249.728.539.524	397.208.763.514

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho Quý IV năm 2024 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

9. Phải thu về cho vay
a. Phải thu về cho vay ngắn hạn

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Công ty liên quan		
Công ty Cổ phần An Việt Hòa Bình	-	26.650.000.000
Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Ánh Dương Hòa Bình (i)	20.499.999.999	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ Tầng PPC An Thịnh Việt Nam (ii)	18.550.000.001	
Các bên thứ ba		
Ông Nguyễn Việt Anh (iii)	2.997.000.000	6.323.000.000
Công ty cổ phần Môi trường Công nghiệp Việt Nam (iv)	16.595.000.000	22.165.000.000
	58.642.000.000	95.761.137.000

(i) Đây là khoản cho vay từ Công ty cổ phần Vui Chơi Thế hệ mới- công ty con cấp 1, khoản cho vay này có kỳ hạn là 11 tháng, không có tài sản đảm bảo, hưởng lãi suất là 5% một năm và không hưởng lãi suất nếu yêu cầu hoàn trả trước thời hạn.

(ii) Đây là khoản cho vay từ Công ty cổ phần Vui Chơi Thế hệ mới- công ty con cấp 1, khoản cho vay này có kỳ hạn là 11 tháng, không có tài sản đảm bảo, hưởng lãi suất là 6% một năm và không hưởng lãi suất nếu yêu cầu hoàn trả trước thời hạn.

(iii) Đây là khoản cho vay từ Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Phúc Tiến – công ty con cấp 1, khoản cho vay này có kỳ hạn là 11 tháng, không có tài sản đảm bảo, hưởng lãi suất là 5,5% một năm và không hưởng lãi suất nếu yêu cầu hoàn trả trước thời hạn.

(iv) Đây là khoản cho vay từ Công ty cổ phần Vui Chơi Thế hệ mới- công ty con cấp 1, khoản cho vay này có kỳ hạn là 11 tháng, không có tài sản đảm bảo, hưởng lãi suất là 5% một năm và không hưởng lãi suất nếu yêu cầu hoàn trả trước thời hạn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho Quý IV năm 2024 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

b. Phải thu cho vay dài hạn:

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Hợp đồng hợp tác (Công ty CP Đầu tư Xây dựng Thành công Vĩnh Phúc)	-	8.000.000.000
	-	-

10. Phải thu khác

a. Các khoản phải thu ngắn hạn khác bao gồm:

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Tạm ứng :		
Tạm ứng cho ông Phạm Thành Thái Linh - thành viên HĐQT đến ngày 15 tháng 11 năm 2016 (i)	5.570.000.000	3.212.267.000
Lãi cho vay	6.293.000.000	6.293.000.000
Doanh thu tài chính - Công ty CP Đầu tư Xây dựng Thành Công Vĩnh Phúc	26.372.877.909	36.947.448.506
Các khoản khác	-	9.216.835.616
	768.570.530	3.815.739.105
	39.004.448.439	59.485.290.227

(i) Khoản tạm ứng cho cựu thành viên HĐQT (đến ngày 15/11/2016), đã trích lập dự phòng 6.393 triệu đồng.

b. Các khoản phải thu dài hạn khác bao gồm:

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Lãi cho vay	-	98.630.137
	-	98.630.137

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho Quý IV năm 2024 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

11. Hàng tồn kho

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên vật liệu	4.222.314.424	-	326.133.164	-
Hàng hóa	9.552.883.164	-	-	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	51.367.554.618	-	48.071.269.240	-
	65.142.752.206	-	48.397.402.404	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
 Cho Quý IV năm 2024 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

12. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận chuyên	Thiết bị, dụng cụ QL	TSCĐ hữu hình khác	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá						
Số dư đầu năm (đã điều chỉnh)	4.700.425.986	29.576.634.376	13.646.032.783	248.836.750	1.836.145.451	50.008.075.346
- Tăng do mua		146.800.000	2.635.208.000			2.782.008.000
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(2.184.193.566)	-	-	(2.184.193.566)
- Giảm khác	(109.545.455)	-	-	-	-	(109.545.455)
- Phân loại lại	1.671.760.845	(1.889.942.663)	218.181.818	-	-	-
Số dư cuối kỳ	6.262.641.376	27.833.491.713	14.315.229.035	248.836.750	1.836.145.451	50.496.344.325
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	3.605.059.456	23.869.839.487	9.028.460.213	236.182.457	1.836.145.451	38.575.687.064
- Khấu hao trong kỳ	248.120.315	2.131.839.521	773.672.639	3.310.713	-	3.156.943.188
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(1.258.550.058)	-	-	(1.258.550.058)
- Giảm khác	(63.901.515)	-	-	-	-	(63.901.515)
- Phân loại lại	(31.892.840)	(1.361.479)	33.254.319	-	-	-
Số dư cuối kỳ	3.757.385.416	26.000.317.529	8.576.837.113	239.493.170	1.836.145.451	40.410.178.679
Giá trị còn lại						
Số dư đầu năm	1.095.366.530	5.706.794.889	4.617.572.570	12.654.293	-	11.432.388.282
Số dư cuối kỳ	2.505.255.960	1.833.174.184	5.738.391.922	9.343.580	-	10.086.165.646

Bao gồm trong tài sản cố định hữu hình tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 có các tài sản có nguyên giá 18.712 triệu VND đã khấu hao hết nhưng vẫn đang được sử dụng (1/1/2024: 18.712 triệu VND).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
 Cho Quý IV năm 2024 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

13. Tài sản cố định vô hình

	Quyên sử dụng đất VND	Quyên thuê đất VND	Phân mềm máy vi tính VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	1.412.581.000	34.290.149.333	126.531.830	35.829.262.163
Giảm khác (*)	-	(34.290.149.333)	-	(34.290.149.333)
Số dư cuối kỳ	1.412.581.000	-	126.531.830	1.539.112.830
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	-	4.457.719.420	126.531.830	4.584.251.250
Khâu hao trong kỳ	-	342.901.494	-	342.901.494
Giảm khác (*)	-	(4.800.620.914)	-	(4.800.620.914)
Số dư cuối kỳ	-	-	126.531.830	126.531.830
Giá trị còn lại				
Số dư đầu năm	1.412.581.000	29.832.429.913	-	31.245.010.913
Số dư cuối kỳ	1.412.581.000	-	-	1.412.581.000

(*) Giảm do Công ty con cấp 2 - Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Ánh Dương Hòa Bình chuyển thành công ty liên kết

14. Chi phí trả trước dài hạn

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Công cụ dụng cụ	10.348.695	11.943.816
Chi phí trả trước khác	31.711.840	87.654.390
Lãi vay trả Ngân hàng Liên Việt PostBank	-	9.961.358.915
	42.060.535	10.060.957.129

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho Quý IV năm 2024 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

Xây dựng cơ bản dở dang	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Dự án Khách sạn An Thịnh Hòa Bình	-	24.652.087.293
Dự án Khu phức hợp EVN-LAND Central Đà Nẵng (*)	58.838.521.600	58.838.521.600
Mua cầu thép và cầu leo	11.537.760.845	11.537.760.845
Cải tạo tòa nhà	114.631.197	114.631.197
	70.490.913.642	95.143.000.935

(*) 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 HỢP NHẤT (Tiếp theo)
 Cho Quý IV năm 2024 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

16. Lợi thế thương mại

	Công ty Cổ phần Vui chơi Thể Hệ Mới VND	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng P&P VND	Công ty Đầu tư và PT Ánh Dương Hòa Bình VND	Tổng Cộng VND Nguyên giá
- Số dư đầu kỳ	42.663.193.795	30.518.946.938	3.752.651.910	76.934.792.643
- Giảm khác (*)	-	-	(3.752.651.910)	(3.752.651.910)
- Số dư cuối kỳ	42.663.193.795	30.518.946.938	-	73.182.140.733
				Số phân bổ lũy kế
- Số dư đầu kỳ	31.997.395.350	19.438.211.911	2.220.319.048	53.655.926.309
- Số phân bổ trong kỳ	4.266.319.380	3.051.894.692	187.632.596	7.505.846.668
- Giảm khác (*)	-	-	(2.407.951.644)	(2.407.951.644)
- Số dư cuối kỳ	36.263.714.730	22.490.106.603	-	58.753.821.333
				Giá trị còn lại
- Số dư đầu kỳ (Đã điều chỉnh)	10.665.798.445	11.080.735.027	1.532.332.862	23.278.866.334
- Số dư cuối kỳ	6.399.479.065	8.028.840.335	-	14.428.319.400

(*) Giảm do Công ty con cấp 2 - Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Ánh Dương Hòa Bình chuyển thành công ty liên kết.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho Quý IV năm 2024 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

17. Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Các công ty liên quan		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ Tầng PPC An Thịnh Việt Nam	-	249.117.151
Bên thứ ba		
Công ty CP Xây dựng và chuyển giao công nghệ VN	17.028.726.883	18.702.617.883
Công ty cổ phần Kỹ thuật Sigma	63.799.825.902	61.757.526.207
Công ty TNHH Sơn Hòa Bình	2.354.144.236	2.354.144.236
Công ty TNHH Công nghiệp Đức Tín	197.477.154	4.674.765.150
Công ty cổ phần Fmedia	6.190.590.779	3.374.253.310
Các khách hàng khác	61.480.444.883	51.951.311.808
	151.051.209.837	143.063.735.745

18. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Các công ty liên quan		
Công ty Cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng	2.458.632.081	3.971.117.808
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ Tầng PPC An Thịnh Việt Nam	367.371.034	1.486.566.052
Công ty Cổ phần An Việt Hòa Bình	4.642.346.291	7.937.195.916
Bên thứ ba		
Công ty Cổ phần An Thịnh Quảng Nam	1.107.224.185	1.475.375.884
Công ty CP sản xuất và TM Biển Đông Quảng Nam	402.981.175	402.981.175
Các khách hàng khác	8.203.157.879	499.009.881
	17.181.712.645	15.772.246.716

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho Quý IV năm 2024 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

19. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	01/01/2024	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp/ khấu trừ trong kỳ	31/12/2024
	VND	VND	VND	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	108.592.111		
(a)	1.450.299.456			1.341.707.345
b. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước				
Thuế TNDN	4.504.699.843	83.391.975	604.700.000	3.983.391.818
Thuế giá trị gia tăng phải nộp	501.004.054	291.798.890	630.872.151	161.930.793
Thuế thu nhập cá nhân	16.440.575	3.000.000	14.600.000	4.840.575
Thuế đất phi nông nghiệp	214.725.049	214.725.053	214.725.053	214.725.049
Phí, lệ phí và các khoản khác	622.095.833			622.095.833
(b)	5.858.965.354			4.986.984.068

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho Quý IV năm 2024 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

20. Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Chi phí lãi vay phải trả Ngân hàng	25.211.457.146	12.735.978.439
Chi phí phải trả cho dịch vụ xây lắp	465.861.252	465.861.252
	25.677.318.398	13.201.839.691

21. Phải trả ngắn hạn khác

	31/12/2024 VND	01/1/2024 VND
Phải trả phí bảo trì	6.767.905	6.767.905
Cổ tức phải trả	1.925.157.431	1.925.475.871
Bảo hiểm xã hội, y tế	-	318.003.564
Mượn tiền	2.629.263.014	-
Phải trả khác	741.792.202	705.487.100
Cộng	5.302.980.552	2.955.734.440

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
 Cho Quý IV năm 2024 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

22. Các khoản Vay

22.1 Vay ngắn hạn

	01/01/2024	Biến động trong năm		31/12/2024
	Giá trị ghi sổ	Tăng	Giảm	Giá trị ghi sổ
	VND	VND	VND	VND
Vay ngắn hạn	395.576.640.756	217.122.123.367	291.021.140.467	321.677.623.656
	395.576.640.756	217.122.123.367	291.021.140.467	321.677.623.656

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

	Loại tiền	Lãi suất năm	31/12/2024 VND	1/1/2024 VND
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Tây Đô (i)	VND	10%	167.999.037.733	109.468.332.933
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Hà Nội 2 (ii)	VND	9,8%	-	70.057.996.665
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hòa Bình (iii)	VND	10,5%	149.994.949.923	160.548.679.158
Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt - Chi nhánh Hà Nội (iv)	VND	10%	-	50.000.000.000
Vay bà Hoàng Thị Thu Trang (v)	VND	6,0%	3.600.000.000	3.600.000.000
Vay Công ty Cổ phần An Thịnh Quảng Nam (vi)	VND	0%	-	550.000.000
Vay nợ DH đến hạn trả				
TMCP Đầu tư & PT Việt Nam - CN Hòa Bình	VND	11%	-	348.000.000
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long	VND	8,7%	83.636.000	1.003.632.000
			321.677.623.656	395.576.640.756

(i) Khoản vay này được đảm bảo bằng cổ phiếu tại Công ty của một số cá nhân.

(ii) Khoản vay áp dụng lãi suất biến đổi theo quy định của ngân hàng tại từng thời điểm nhận nợ. Tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho Quý IV năm 2024 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

(iii) Khoản vay này được đảm bảo bằng tài sản Xây dựng cơ bản dở dang có giá trị ghi sổ là 58.839 triệu VND (Thuyết minh 15).

(iv) Khoản vay này có thời hạn hoàn trả là 12 tháng. Tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của bên thứ ba.

(v) Khoản vay này có thời hạn hoàn trả là 12 tháng, chịu lãi suất 6%/năm và không có tài sản đảm bảo

(vi) Khoản vay này có thời hạn hoàn trả là 12 tháng, chịu lãi suất 6%/năm và không có tài sản đảm bảo

22.2 Vay dài hạn

	01/01/2024	Biến động trong năm		31/12/2024
	Giá trị ghi sổ	Tăng	Giảm	Giá trị ghi sổ
	VND	VND	VND	VND
Vay dài hạn	2.627.740.000			2.627.740.000
	2.627.740.000			2.627.740.000

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

	Loại tiền	Lãi suất năm	31/12/2024 VND	1/1/2024 VND
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hòa Bình (i)	VND	11%	955.000.000	955.000.000
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long (ii)	VND	8.7%	1.672.740.000	1.672.740.000

(i), (ii) Khoản vay này có thời hạn hoàn trả là 60 tháng. Tài sản đảm bảo là phương tiện vận tải được vay vốn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
 Cho Quý IV năm 2024 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

23. Thay đổi vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Quỹ khác thuộc VCSH	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu kỳ trước	261.000.000.000	1.184.000.000	50.014.118.127	130.094.989.363	442.293.107.490
Lỗ trong kỳ trước			(11.828.689.315)	(5.195.833.876)	(17.024.523.191)
Giảm khác			(272.377.270)		4.337.679.140
Số dư cuối kỳ trước	261.000.000.000	1.184.000.000	37.913.051.542	124.899.155.487	348.416.137.505
Số dư đầu kỳ này	261.000.000.000	1.184.000.000	6.627.509.350	126.205.564.174	395.017.073.524
Lợi nhuận trong kỳ			(39.918.702.558)	(8.343.638.678)	(48.262.341.236)
Điều chỉnh do công ty con cấp 2 trở thành công ty liên kết			26.054.419.572	(57.802.206.474)	(31.747.786.902)
Số dư tại ngày 31/12/2024	261.000.000.000	1.184.000.000	(7.236.773.636)	60.059.719.022	315.006.945.386

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho Quý IV năm 2024 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

24. Vốn cổ phần

	31/12/2024		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.

25. 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho Quý IV năm 2024 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

26. 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 12 tháng kết thúc ngày	
	31/12/2024 VND	31/12/2023 VND
▪ Cung cấp dịch vụ	110.258.510.420	55.623.939.253
▪ Bán hàng	16.313.847.202	49.063.546.829
	126.572.357.622	104.687.486.082

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho Quý IV năm 2024 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

27. Giá vốn hàng bán

	Kỳ 12 tháng kết thúc ngày	
	31/12/2024	31/12/2023
	VND	VND
Tổng giá vốn hàng bán của:		
▪ Cung cấp dịch vụ	98.242.098.351	49.760.995.431
▪ Bán hàng	14.490.862.224	44.040.268.921
	112.732.960.575	93.801.264.352

28. Doanh thu hoạt động tài chính

	Kỳ 12 tháng kết thúc ngày	
	31/12/2024	31/12/2023
	VND	VND
Lãi tiền gửi, cho vay	5.699.616.803	17.453.147.798
	5.699.616.803	17.453.147.798

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho Quý IV năm 2024 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

29. Chi phí tài chính

	Kỳ 12 tháng kết thúc ngày	
	31/12/2024	31/12/2023
	VND	VND
Chi phí lãi vay	34.358.653.847	40.543.901.199
Chi phí hoạt động tài chính khác	18.551.612.099	-
	52.910.265.946	40.543.901.199

30. Chi phí bán hàng

	Kỳ 12 tháng kết thúc ngày	
	31/12/2024	31/12/2023
	VND	VND
Chi phí nhân viên	-	-
Chi phí bán hàng khác	3.922.000	-
	3.922.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho Quý IV năm 2024 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

31. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Kỳ 12 tháng kết thúc ngày	
	31/12/2024	31/12/2023
	VND	VND
Chi phí nhân viên	3.671.098.183	4.047.051.627
Thù lao Hội đồng Quản trị và Ban kiểm soát	-	-
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	1.641.993.955	1.491.173.039
Chi phí khấu hao	753.549.218	1.793.037.468
Chi phí dự phòng	-	(100.000.000)
Phân bổ lợi thế thương mại	7.918.302.452	7.296.813.144
Chi phí khác	573.120.991	855.870.681
	14.558.064.799	15.383.945.959

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
 Cho Quý IV năm 2024 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

32. Thuế thu nhập

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

	Kỳ 12 tháng kết thúc ngày	
	31/12/2024	31/12/2023
	VND	VND
Chi phí thuế hiện hành		
Năm hiện hành	83.391.975	9.099.262

b) Đối chiếu thuế suất thực tế

	Giá trị giao dịch cho năm kết thúc ngày	
	31/12/2023	31/12/2023
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	(48.253.682.287)	(28.291.223.606)
Thuế tính theo thuế suất của Công ty	(9.650.736.457)	(5.658.244.721)
Chi phí không được khấu trừ thuế		(99.700.773)
Thu nhập được miễn thuế		
Phát sinh và hoàn nhập các chênh lệch tạm thời	5.265.537.068	1.803.657.758
Lỗi tính thuế mà không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại	4.468.591.364	3.963.386.999
		-
	83.391.975	9.099.262

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.

d) Chi phí thuế thu nhập hoãn lại

	Kỳ 12 tháng kết thúc ngày	
	31/12/2024	31/12/2023
	VND	VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	(74.733.026)	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho Quý IV năm 2024 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

33. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu cho năm 2024 kết thúc ngày 31/12/2024 được dựa trên số lợi nhuận thuộc về cổ đông phổ thông là -39.918.702.558VND (31/12/2023: -20.666.883.871VND) và số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền là 26.100.000 cổ phiếu (31/12/2023: 26.100.000 cổ phiếu), chi tiết như sau:

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

	31/12/2024	31/12/2023
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 12	26.100.000	26.100.000

(b) Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Kỳ 12 tháng kết thúc ngày	
	31/12/2024	31/12/2023
	VND	VND
Lợi nhuận thuần thuộc về các cổ đông (*)	(39.918.702.558)	(20.666.883.871)
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	(1.529)	(792)

(*) 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 31/12/2024. 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 HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho Quý IV năm 2024 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

34. 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:

	12 tháng đầu năm 2024 VND	
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Hạ tầng PPC An Thịnh Việt Nam Mua dịch vụ	1.806.671.402	
Công ty CP PPC An Thịnh Đà Nẵng Cung cấp dịch vụ xây lắp	84.226.351.191	
Công ty cổ phần Bất động sản An Thịnh Hòa Bình Cung cấp dịch vụ xây lắp	2.685.735.168	
Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Ánh Dương Hòa Bình Cung cấp dịch vụ xây lắp	1.950.342.500	
	Kỳ 12 tháng kết thúc ngày	
	31/12/2024	31/12/2023
	VND	VND
Thu nhập của Ban Giám đốc		
- Tổng Giám đốc (Ông Lê Hoài Nam)	122.500.000	137.249.000
Thu nhập của Hội đồng quản trị		
- Chủ tịch HĐQT (Ông Nguyễn Khánh 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 HỢP NHẤT (Tiếp theo)
 Cho Quý IV năm 2024 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

35. 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 và Báo cáo tài chính của công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023. Theo đó số liệu so sánh của Bảng Cân đối kế toán hợp nhất, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024 được điều chỉnh cụ thể như sau:

Bảng cân đối kế toán hợp nhất:

	Số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất năm trước/kỳ trước	Số liệu điều chỉnh lại	Chênh lệch
	VND	VND	VND
- Phải thu ngắn hạn của khách hàng	192.524.401.090	192.709.800.280	185.399.190
- Tài sản cố định hữu hình	13.110.346.861	11.432.388.282	(1.677.958.579)
+ Nguyên giá	51.679.836.191	50.008.075.346	(1.671.760.845)
- 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	34.632.718.490	95.143.000.935	60.510.282.445
- Lợi thế thương mại	21.667.716.482	23.278.866.334	1.611.149.852
- Thuế TNDN hoãn lại phải trả		6.102.036.491	6.102.036.491
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	3.702.467.543	6.627.509.350	2.925.041.807
+ LNST chưa phân phối kỳ này	(21.649.550.837)	(24.452.429.669)	(2.802.878.832)
- Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	137.672.522.968	126.205.564.174	(11.466.958.794)
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất			
- Chi phí thuế TNDN hoãn lại		(74.733.026)	(74.733.026)
- Lợi nhuận sau thuế TNDN	(16.900.934.675)	(17.024.523.191)	(123.588.516)
- LNST của công ty mẹ	(11.669.866.847)	(11.828.689.315)	(158.822.468)
- LNST của cổ đông không kiểm soát	(5.231.067.828)	(5.195.833.876)	35.233.952

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Lô A5, Phạm Văn Đồng, Phường An Hải Bắc, Quận Sơn Trà,
Thành phố Đà Nẵng

Mẫu số B 09a - DN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho Quý IV năm 2024 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Số liệu so sánh là số trên Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4/2023 của Công ty.

Lập ngày 28 tháng 01 năm 2025

Người lập biểu

Kế toán trưởng

KT. Tổng Giám đốc
TV HĐQT



Trần Minh Tuấn



Trần Minh Tuấn



Phạm Ngọc Bình