

Số: 28/2024/CV-LEC-TCKT

"V/v: Công bố BCTC Hợp nhất
quý 1 năm 2024"

Đà Nẵng, ngày 30 tháng 04 năm 2024

**CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ CỦA
ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC VÀ SGDK TP HCM**

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 hợp nhất quý 1 năm 2024

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 30/04/2024 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 HN quý 1/2024

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 hợp nhất

Cho Quý 1 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 - 36

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
 Tại ngày 31 tháng 3 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	31/3/2024 VND	1/1/2024 VND
TÀI SẢN				
Tài sản ngắn hạn (100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)	100		791.850.584.449	803.600.984.410
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	1.379.721.373	1.122.974.209
Tiền	111		1.379.721.373	1.122.974.209
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		740.374.575.429	749.799.305.002
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	190.262.942.162	192.524.401.090
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	390.720.144.240	400.321.476.686
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	92.578.387.772	90.191.137.000
Phải thu ngắn hạn khác	136	9(a)	73.671.941.739	73.055.290.226
Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn	137		(6.858.840.484)	(6.293.000.000)
Hàng tồn kho	140	10	36.577.643.882	40.217.781.424
Hàng tồn kho	141		36.577.643.882	40.217.781.424
Tài sản ngắn hạn khác	150		13.518.643.765	12.460.923.775
Chi phí trả trước ngắn hạn	151			
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		11.993.893.683	11.010.624.319
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	18(a)	1.524.750.082	1.450.299.456

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 3 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	31/3/2024 VND	1/1/2024 VND
Tài sản dài hạn (200 = 220 + 230 + 240 + 260)	200		171.234.918.026	170.251.885.197
Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
Phải thu dài hạn khác	216	9(b)	-	-
Tài sản cố định	220		43.549.006.827	44.341.643.797
Tài sản cố định hữu hình	221	11	12.303.995.914	13.096.632.884
Nguyên giá	222		51.679.836.191	51.679.836.191
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(39.375.840.277)	(38.583.203.307)
Tài sản cố định vô hình	227	12	31.245.010.913	31.245.010.913
Nguyên giá	228		35.829.262.163	35.829.262.163
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(4.584.251.250)	(4.584.251.250)
Bất động sản đầu tư	230	13		
Nguyên giá	231			
Giá trị hao mòn lũy kế	232			
Tài sản dở dang dài hạn	240		94.480.266.618	94.090.216.619
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		58.838.521.600	58.838.521.600
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		35.641.745.018	35.251.695.019
Tài sản dài hạn khác	260		33.205.644.581	31.820.024.781
Chi phí trả trước dài hạn	261	14	11.537.928.098	10.060.957.129
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				91.351.169
Lợi thế thương mại	269	15	21.667.716.483	21.667.716.483
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		963.085.502.475	973.852.869.607

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 3 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	31/3/2024 VND	1/1/2024 VND
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		571.215.212.738	578.283.002.180
Nợ ngắn hạn	310		567.921.748.738	574.651.630.180
Phải trả người bán ngắn hạn	311	16	141.324.247.112	143.063.735.745
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	17	16.369.624.868	15.772.048.968
Thuê và các khoản phải nộp Nhà nước	313	18(b)	5.658.788.150	5.858.657.911
Phải trả người lao động	314		366.178.135	333.890.135
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	19	8.505.618.055	11.543.702.093
Phải trả ngắn hạn khác	319	20	2.848.078.723	3.496.551.154
Vay ngắn hạn	320	21	392.839.178.277	394.573.008.756
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		10.035.418	10.035.418
Nợ dài hạn	330		3.293.464.000	3.631.372.000
Vay dài hạn	338		3.293.464.000	3.631.372.000
VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)	400		391.870.289.737	395.569.867.427
Vốn chủ sở hữu	410	22	391.870.289.737	395.569.867.427
Vốn cổ-phần	411	23	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	24	1.184.000.000	1.184.000.000
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		19.359.360.881	21.788.233.885
- LNST chưa phân phối đến cuối năm trước	421a		21.788.233.885	43.295.198.090
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		(2.428.873.004)	(21.506.964.205)
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		110.326.928.856	111.597.633.542
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		963.085.502.475	973.852.869.607

Lập ngày 30 tháng 04 năm 2024

Người lập biểu



Trần Minh Tuấn

Kế toán trưởng



Trần Minh Tuấn



Phạm Ngọc Bình

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Lũy kế 3 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 I/2024	Quý I/2023	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý I/2024	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý I/2023
			VND	VND	VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	25	13.486.912.955	39.493.235.409	13.486.912.955	39.493.235.409
Giá vốn hàng bán	11	26	12.034.391.932	36.559.209.906	12.034.391.932	36.559.209.906
Lợi nhuận gộp (20 = 10 - 11)	20		1.452.521.023	2.934.025.503	1.452.521.023	2.934.025.503
Doanh thu hoạt động tài chính	21	27	1.665.791.600	255.850	1.665.791.600	255.850
Chi phí tài chính	22	28	5.423.902.006	8.150.789.601	5.423.902.006	8.150.789.601
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>5.423.902.006</i>	<i>8.150.789.601</i>	<i>5.423.902.006</i>	<i>8.150.789.601</i>
Chi phí bán hàng	25	29	-	-	-	-
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	30	1.393.952.409	1.682.230.512	1.393.952.409	1.682.230.512
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	30		(3.699.541.792)	(6.898.738.760)	(3.699.541.792)	(6.898.738.760)
Thu nhập khác	31		-	-	-	-
Chi phí khác	32		35.898	1.089.001	35.898	1.089.001
Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(35.898)	(1.089.001)	(35.898)	(1.089.001)
Lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		(3.699.577.690)	(6.899.827.761)	(3.699.577.690)	(6.899.827.761)
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	31	-	-	-	-
Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51)	60		(3.699.577.690)	(6.899.827.761)	(3.699.577.690)	(6.899.827.761)
Phân bổ cho:						
Cổ đông của Công ty mẹ	61		(2.428.873.004)	(4.459.102.756)	(2.428.873.004)	(4.459.102.756)
Cổ đông không kiểm soát	62		(1.270.704.686)	(2.440.725.005)	(1.270.704.686)	(2.440.725.005)
Lãi cơ bản trên cổ phiếu						
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	32	(93)	(171)	(93)	(171)

Người lập biểu



Trần Minh Tuấn

Kế toán trưởng



Trần Minh Tuấn⁵



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 01 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 3 tháng kết thúc ngày	
		31/3/2024 VND	31/3/2023 VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
Lợi nhuận trước thuế	01	(3.699.577.690)	(6.899.827.761)
Điều chỉnh cho các khoản			
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	792.636.970	1.074.259.852
Các khoản dự phòng	03	565.840.484	
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	-1.665.791.600	(255.850)
Chi phí lãi vay	06	5.423.902.006	8.150.789.601
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	1.417.010.170	2.324.965.842
Giảm (Tăng) các khoản phải thu	09	11.246.139.861	27.647.264.100
Giảm/(Tăng) hàng tồn kho	10	3.640.137.542	2.760.470.505
Tăng/(Giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	4.270.279.445	26.908.527.392
Giảm/(Tăng) chi phí trả trước	12	(1.476.970.969)	(1.586.708.567)
Tiền lãi vay đã trả	14	(5.423.902.006)	(8.150.789.601)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(100.000.000)	(80.000.000)
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	13.572.694.043	49.823.729.671
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	-	-
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(13.320.000.000)	(29.790.000.000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	323.000.000	167.767.000
Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	1.665.791.600	255.850
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(11.331.208.400)	(29.621.977.150)

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho quý kết thúc ngày 31 tháng 01 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, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	-
Tiền thu từ đi vay	33	29.262.509.000	83.634.692.028
Tiền trả nợ gốc vay	34	(31.247.247.479)	(105.842.568.217)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(1.984.738.479)	(22.207.876.189)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50	256.747.164	(2.006.123.668)
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	1.379.721.373	2.594.499.958

Người lập biểu



Trần Minh Tuấn

Kế toán trưởng



Trần Minh Tuấn

Lập ngày 30 tháng 04 năm 2024

**KT. Tổng Giám đốc
TY HDQT**

Phạm Ngọc Bình

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho Quý I năm 2024 kết thúc ngày 31 tháng 3 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 lữ 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 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 31 tháng 03 năm 2024 Công ty có 4 công ty con (tại ngày 01/01/2024 có 4 công ty con).
Tại ngày 31 tháng 03 năm 2024, Tập đoàn có 87 nhân viên (ngày 01/01/2024: 87 nhân viên).

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

Cho Quý I năm 2024 kết thúc ngày 31 tháng 3 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 HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho Quý I năm 2024 kết thúc ngày 31 tháng 3 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.

(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

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

Cho Quý I năm 2024 kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024

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.

(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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho Quý I năm 2024 kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024

(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 HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho Quý I năm 2024 kết thúc ngày 31 tháng 3 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho Quý I năm 2024 kết thúc ngày 31 tháng 3 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:

	3 tháng đầu năm 2024				Hợp nhất VND
	Kinh doanh bất động sản VND	Cung cấp dịch vụ vui chơi giải trí VND	Cung cấp dịch vụ xây lắp, thi công CT VND	Loại trừ /Phân bổ khi hợp nhất	
	Tổng doanh thu của bộ phận	471.126.111	1.800	14.681.576.644	
Khấu hao và chi phí phân bổ	641.278.555	710.052.482	17.500.915.310		18.852.246.347
Kết quả kinh doanh của bộ phận	(170.152.444)	(710.050.682)	(2.819.338.666)	-	(3.699.541.792)

	3 tháng đầu năm 2024				Hợp nhất VND
	Kinh doanh bất động sản VND	Cung cấp dịch vụ vui chơi giải trí VND	Cung cấp dịch vụ xây lắp, thi công CT VND	Loại trừ VND	
	Tài sản của bộ phận	253.453.811.949	183.728.213.393	585.744.724.644	
Đầu tư vào công ty con	247.386.000.000	70.224.000.000		(317.610.000.000)	
Tổng tài sản	500.839.811.949	253.952.213.393	585.744.724.644	(373.619.408.421)	966.917.341.565
Nợ phải trả của bộ phận	104.715.329.688	158.527.411.006	407.447.264.841		670.690.005.535
Các khoản nợ không phân bổ				(99.474.792.797)	(99.474.792.797)
Tổng nợ phải trả	104.715.329.688	158.527.411.006	407.447.264.841	(99.474.792.797)	571.215.212.738

Chi tiêu vốn					
Khấu hao TSCD	19.510.908		773.126.062		792.636.970

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho Quý I năm 2024 kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024

5. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/3/2024	01/01/2024
	VND	VND
Tiền mặt	1.297.791.404	842.253.268
Tiền gửi ngân hàng	81.929.969	280.720.941
Các khoản tương đương tiền	1.379.721.373	1.122.974.209

6. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/3/2024	01/01/2024
	VND	VND
Công ty liên quan		
Công ty Cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng	132.866.350.605	135.627.255.453
Công ty Cổ phần An Thịnh Hòa Bình	1.752.575.329	2.227.832.862
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Mẫu Hùng	1.380.036.559	1.380.036.559
Các bên thứ ba		
Công ty Cổ phần An Thịnh Quảng Nam	216.983.262	216.983.262
Công ty TNHH Thương mại và sửa chữa Hòa Bình	2.094.993.798	2.094.993.798
Công ty TNHH Dịch vụ và Thương mại An Thịnh Quế Sơn	31.352.595.818	32.352.128.385
Các khách hàng khác	20.599.406.791	18.625.170.771
	190.262.942.162	192.524.401.090

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho Quý I năm 2024 kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024

7. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/3/2024	01/01/2024
	VND	VND
Công ty liên quan		
Công ty CP PPC An Thịnh Đà Nẵng	195.469.119.950	195.469.119.950
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ Tầng PPC An Thịnh Việt Nam	1.931.000.000	3.029.865.440
Các bên thứ ba		
Công ty TNHH Thương mại và Sửa chữa Hòa Bình	40.126.358.495	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 Á	6.623.606.931	6.623.606.931
Eastmate Hotel Furniture Co., Ltd	2.794.026.246	2.794.026.246
Công ty cổ phần Sản xuất vật liệu xây dựng Hồng Kỳ	50.754.664.253	57.744.664.253
Công ty cổ phần Xây dựng Hồng Trí Việt	13.202.267.373	14.842.608.380
Công ty Cổ phần An Thịnh Quảng Nam	13.750.410.819	15.981.867.373
Các khách hàng khác	51.501.823.664	49.142.493.109
	390.720.144.240	400.321.476.686

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho Quý I năm 2024 kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024

8. Phải thu về cho vay ngắn hạn

	31/3/2024	01/01/2024
	VND	VND
Công ty liên quan		
Công ty Cổ phần An Việt Hòa Bình (i)	26.650.000.000	26.650.000.000
Các bên thứ ba		
Ông Nguyễn Việt Anh (ii)	6.000.000.000	6.323.000.000
Công ty Môi trường Công nghiệp (iii)	16.595.000.000	16.595.000.000
Trịnh Thị Thu Thương (iv)	13.320.000.000	-
Phạm Minh Trang (v)	30.013.387.772	40.623.137.000
	92.578.387.772	90.191.137.000

(i) Đây là khoản cho vay từ Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Ánh Dương Hòa Bình – công ty con cấp 2, khoản cho vay này có kỳ hạn là 11 tháng, không có tài sản đảm bảo, hưởng lãi suất là 8% một năm và không hưởng lãi suất nếu yêu cầu hoàn trả trước thời hạn.

(ii) 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.

(iii) 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.

(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 5,5% một năm và không hưởng lãi suất nếu yêu cầu hoàn trả trước thời hạn.

(v) Đây là khoản cho vay của Công ty con - Công ty CP Đầu tư Xây dựng P&P, với lãi suất 9%/năm, kỳ hạn 11 tháng, không có tài sản đảm bảo.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho Quý I năm 2024 kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024

9. Phải thu khác

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

	31/3/2024	01/01/2024
	VND	VND
Tạm ứng cho nhân viên Công ty	3.242.267.000	3.242.267.000
Tạm ứng cho ông Phạm Thành Thái Lĩnh - thành viên HĐQT đến ngày 15 tháng 11 năm 2016 (i)	6.293.000.000	6.293.000.000
Ký cược, ký quỹ	-	-
Lãi cho vay	36.715.823.120	36.715.823.120
Hợp đồng hợp tác (Công ty CP Xây dựng Thành công Vĩnh Phúc)	8.000.000.000	8.000.000.000
Doanh thu tài chính - Công ty Cổ phần Xây dựng Thành Công Vĩnh Phúc	9.216.835.616	9.216.835.616
Công ty CP Môi trường Công nghiệp Việt Nam	5.570.000.000	5.570.000.000
Các khoản khác	4.634.016.003	3.815.739.105
	73.671.941.739	73.055.290.226

(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:

	31/3/2024	01/01/2024
	VND	VND
Ký cược, ký quỹ	-	-
	-	-
	-	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho Quý I năm 2024 kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024

10. Hàng tồn kho

	31/3/2024		01/01/2024	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên vật liệu	326.133.164	-	326.133.164	-
Công cụ và dụng cụ				
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	36.251.510.718	-	39.891.648.260	-
	36.577.643.882	-	40.217.781.424	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho Quý I năm 2024 kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024

11. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận chuyển	Thiết bị, dụng cụ QL	TSCĐ hữu hình khác	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	6.372.186.831	29.576.634.376	13.646.032.783	248.836.750	1.836.145.451	51.679.836.191
Tăng trong kỳ						
Số dư cuối kỳ	6.372.186.831	29.576.634.376	13.646.032.783	248.836.750	1.836.145.451	51.679.836.191
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	3.600.246.241	23.882.168.945	9.028.460.213	236.182.457	1.836.145.451	38.583.203.307
Khấu hao trong kỳ		773.126.062	19.510.908			792.636.970
Giảm trong kỳ						-
Số dư cuối kỳ	3.600.246.241	24.655.295.007	9.047.971.121	236.182.457	1.836.145.451	39.375.840.277
Giá trị còn lại						
Số dư đầu năm	2.771.940.590	5.694.465.431	4.617.572.570	12.654.293		13.096.632.884
Số dư cuối kỳ	2.771.940.590	4.921.339.369	4.598.061.662	12.654.293		12.303.995.914

Bao gồm trong tài sản cố định hữu hình tại ngày 31 tháng 03 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 I năm 2024 kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024

12. Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất VND	Quyền thuê đất VND	Phần 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
Tăng trong kỳ	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	1.412.581.000	34.290.149.333	126.531.830	35.829.262.163
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	-	4.457.719.420	126.531.830	4.584.251.250
Khấu hao trong kỳ	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	-	4.457.719.420	126.531.830	4.584.251.250
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	29.832.429.913	-	31.245.010.913

Bao gồm trong tài sản cố định vô hình tại ngày 31 tháng 03 năm 2024 có các tài sản có nguyên giá 126 triệu VND đã khấu hao hết nhưng vẫn đang được sử dụng (1/1/2019: 126 triệu VND)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho Quý I năm 2024 kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024

13. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư phân loại lại thành Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn

	Quyền sử dụng đất
	VND
Số dư đầu kỳ	-
Tăng trong kỳ	-
Bán trong kỳ	-
Số dư cuối kỳ	-

14. Chi phí trả trước dài hạn

	31/3/2024 VND	01/01/2024 VND
Công cụ dụng cụ	2.082.304	2.082.304
Chi phí trả trước khác	103.059.064	85.481.412
Lãi vay trả Ngân hàng Liên Việt PostBank	5.271.556.536	3.702.330.673
	5.376.697.904	3.789.894.389

15. Tài sản dở dang dài hạn

a. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn

	31/3/2024 VND	01/01/2024 VND
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	58.838.521.600	58.838.521.600
	58.838.521.600	58.838.521.600

Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn của Công ty là Quyền sử dụng đất như sau:

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

Cho Quý I năm 2024 kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024

Quyền sử dụng đất tại địa chỉ Lô A5 Phạm Văn Đồng, Phường An Hải Bắc, Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng theo Giấy Chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG940544 do ủy ban Nhân dân Thành phố Đà Nẵng cấp ngày 3 tháng 9 năm 2011 và cấp đổi thành Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT878091 do ủy ban Nhân dân Thành phố Đà Nẵng cấp ngày 4 tháng 4 năm 2014. Quyền sử dụng đất tại lô đất này được định giá trên cơ sở của Chứng thư thẩm định giá do Công ty TNHH Thẩm định giá Đất Việt phát hành ngày 3 tháng 11 năm 2008 và Quyết định số 736/QĐ-EVN ngày 24 tháng 12 năm 2008 của Tập đoàn Điện lực Việt Nam để góp vốn vào Công ty. Bất động sản này được dự định để thực hiện triển khai dự án Harmony Tower giai đoạn 2.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá không được xác định bởi vì Công ty không thực hiện việc xác định giá trị hợp lý. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 Quyền sử dụng đất này được dùng để bảo đảm cho các khoản vay của các công ty con (1/1/2024: Có).

b. Xây dựng cơ bản dở dang

	31/3/2024 VND	01/01/2024 VND
Dự án Khách sạn An Thịnh Hòa Bình	25.861.637.293	25.271.063.822
Xây dựng cơ bản dở dang khác	9.980.631.197	9.980.631.197
	35.641.745.018	35.251.695.019

16. Lợi thế thương mại

	VND
Nguyên giá	
Số dư đầu năm	72.968.131.413
Tăng trong năm	-
Số dư cuối kỳ	72.968.131.413
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số dư đầu năm	51.300.414.930
Phân bổ trong năm	-
Số dư cuối kỳ	51.300.414.930
Giá trị còn lại	
Số dư đầu năm	21.667.716.483
Số dư cuối kỳ	21.667.716.483

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho Quý I năm 2024 kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024

17. Phải trả người bán ngắn hạn

	31/3/2024	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	318.717.151	249.117.151
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Mẫu Hùng	3.607.002.412	-
Bên thứ ba		
Công ty CP Xây dựng và chuyển giao công nghệ VN	18.702.617.883	18.702.617.883
Công ty cổ phần Kỹ thuật Sigma	62.097.526.207	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	4.674.765.150	4.674.765.150
Công ty cổ phần Fmedia	6.190.590.779	3.374.253.310
Các khách hàng khác	43.378.883.294	51.951.311.808
	141.324.247.112	143.063.735.745

18. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/3/2024	01/01/2024
	VND	VND
Các công ty liên quan		
Công ty Cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng	3.971.117.808	3.971.117.808
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ Tầng PPC An Thịnh Việt Nam	2.267.371.034	1.486.566.052
Công ty Cổ phần An Việt Hòa Bình	8.385.494.791	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	235.435.875,00	498.812.133,00
	16.369.624.868	15.772.048.968

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho Quý I năm 2024 kết thúc ngày 31 tháng 3 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	31/3/2024
	VND	VND	VND	VND
a. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước				
Thuế TNDN	1.341.707.345			1.341.707.345
Thuế giá trị gia tăng	108.592.111	47.683.608	115.226.790	176.135.293
Thuế khác			6.907.444	6.907.444
(a)	1.450.299.456			1.524.750.082
b. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước				
Thuế TNDN	4.504.392.400		100.000.000	4.404.392.400
Thuế giá trị gia tăng phải nộp	501.004.054		99.869.761	401.134.293
Thuế thu nhập cá nhân	16.440.575			16.440.575
Thuế đất phi nông nghiệp	214.725.049			214.725.049
Phí, lệ phí và các khoản khác	622.095.833			622.095.833
(b)	5.858.657.911		199.869.761	5.658.788.150

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho Quý I năm 2024 kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024

20. Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/3/2024	01/01/2024
	VND	VND
Chi phí lãi vay phải trả Ngân hàng	4.471.383.337	7.509.467.375
Chi phí phải trả cho dịch vụ xây lắp	4.034.234.718	4.034.234.718
	8.505.618.055	11.543.702.093

21. Phải trả ngắn hạn khác

	31/3/2024	01/1/2024
	VND	VND
Phải trả phí bảo trì	6.767.905	6.767.905
Cổ tức phải trả	1.925.475.871	1.925.475.871
Chi phí lãi vay tổ chức, cá nhân	540.816.714	540.816.714
Phải trả khác	375.018.233	1.023.490.664
Cộng	2.848.078.723	3.496.551.154

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho Quý I năm 2024 kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024

22. Các khoản Vay

22.1 Vay ngắn hạn

	01/01/2024		Biến động trong năm		31/3/2024
	Giá trị ghi sổ				Giá trị ghi sổ
	VND	Tăng VND	Giảm VND	VND	
Vay ngắn hạn	394.573.008.756	29.262.509.000	30.996.339.479	392.839.178.277	
	394.573.008.756	29.262.509.000	30.996.339.479	392.839.178.277	

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

	Loại tiền	Lãi suất năm	31/3/2024 VND	1/1/2024 VND
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Tây Đô (i)	VND	10%	109.468.332.933	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	70.057.996.665
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hòa Bình (iii)	VND	10,5%	158.814.848.679	160.548.679.158
Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt - Chi nhánh Hà Nội (iv)	VND	10%	50.000.000.000	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	550.000.000
Vay nợ DH đến hạn trả				
TMCP Đầu tư & PT Việt Nam - CN Hòa Bình			348.000.000	348.000.000
			392.839.178.277	394.573.008.756

(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 I năm 2024 kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024

- (iii) Khoản vay này được đảm bảo bằng bất động sản đầu tư có giá trị ghi sổ là 58.839 triệu VND (Thuyết minh 11).
- (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		31/3/2024
	Giá trị ghi sổ	Tăng	Giảm	Giá trị ghi sổ
	VND	VND	VND	VND
Vay dài hạn	3.979.372.000	-	250.908.000	3.641.464.000
	3.979.372.000	-	250.908.000	3.641.464.000

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

	Loại tiền	Lãi suất năm	31/3/2024 VND	1/1/2024 VND
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hòa Bình (ii)	VND	11%	1.216.000.000	1.303.000.000
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long	VND	8,7%	2.425.464.000	2.676.372.000

- (i) Khoản vay này có thời hạn hoàn trả là 12 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 I năm 2024 kết thúc ngày 31 tháng 3 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 tại ngày 01/01/2024	261.000.000.000	1.184.000.000	21.788.233.885	111.597.633.542	395.569.867.427
Lợi nhuận trong kỳ	-		(2.428.873.004)	(1.270.704.686)	(3.699.577.690)
Số dư tại ngày 31/3/2024	261.000.000.000	1.184.000.000	19.359.360.881	110.326.928.856	391.870.289.737

24. Vốn cổ phần

	31/3/2024		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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho Quý I năm 2024 kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024

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.

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 3 tháng kết thúc ngày	
	31/3/2024 VND	31/3/2023 VND
▪ Công trình xây dựng	13.015.805.272	21.007.314.006
▪ Dịch vụ	-	-
▪ Bán hàng		18.050.650.000
▪ Doanh thu khác	471.107.683	435.271.403
	13.486.912.955	39.493.235.409

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho Quý I năm 2024 kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024

27. Giá vốn hàng bán

	Kỳ 3 tháng kết thúc ngày	
	31/3/2024	31/3/2023
	VND	VND
Tổng giá vốn hàng bán của:		
▪ Công trình xây dựng	11.747.244.335	19.036.194.070
▪ Cung cấp dịch vụ		-
▪ Bán hàng		17.253.357.280
▪ Doanh thu khác	287.147.597	269.658.556
	12.034.391.932	36.559.209.906

28. Doanh thu hoạt động tài chính

	Kỳ 3 tháng kết thúc ngày	
	31/3/2024	31/3/2023
	VND	VND
Lãi tiền gửi, cho vay	1.665.791.600	255.850
	1.665.791.600	255.850

29. Chi phí tài chính

	Kỳ 3 tháng kết thúc ngày	
	31/3/2024	31/3/2023
	VND	VND
Chi phí lãi vay	5.423.902.006	8.150.789.601
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	-	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho Quý I năm 2024 kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024

5.423.902.006 8.150.789.601

30. Chi phí bán hàng

	Kỳ 3 tháng kết thúc ngày	
	31/3/2024	31/3/2023
	VND	VND
Chi phí nhân viên	-	-
Chi phí bán hàng khác	-	-
	-	-

31. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Kỳ 3 tháng kết thúc ngày	
	31/3/2024	31/3/2023
	VND	VND
Chi phí nhân viên	1.035.835.702	1.085.583.707
Thù lao Hội đồng Quản trị và Ban kiểm soát		
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	182.480.828	240.786.030
Chi phí khấu hao	81.061.222	171.223.115
Phân bổ lợi thế thương mại		
Chi phí khác	94.574.657	184.637.690
	1.393.952.409	1.682.230.542

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho Quý I năm 2024 kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024

32. Thuế thu nhập

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

Kỳ 3 tháng kết thúc ngày

	31/3/2024 VND	31/3/2023 VND
Chi phí thuế hiện hành		
Năm hiện hành	-	-

b) Đối chiếu thuế suất thực tế

	Giá trị giao dịch cho năm kết thúc ngày	
	31/3/2021 VND	31/3/2023 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	(3.699.577.690)	(6.899.827.761)
Thuế tính theo thuế suất của Công ty	-	-
Chi phí không được khấu trừ thuế	-	-
Thu nhập được miễn thuế	-	-
Phát sinh và hoàn nhập các chênh lệch tạm thời	-	-
Lỗi tính thuế mà không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại	-	-
	-	-

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 HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho Quý I năm 2024 kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024

33. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu cho kỳ ba tháng kết thúc ngày 31/3/2024 được dựa trên số lợi nhuận thuộc về cổ đông phổ thông là -2.428.873.004VND (31/3/2023: -4.459.102.756VND) và số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền là 26.100.000 cổ phiếu (31/3/2023: 26.100.000 cổ phiếu), chi tiết như sau:

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

	31/3/2024	31/3/2023
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 30 tháng 9	26.100.000	26.100.000

(b) Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Kỳ 3 tháng kết thúc ngày	
	31/3/2024	31/3/2023
	VND	VND
Lợi nhuận thuần thuộc về các cổ đông (*)	-2.428.873.004	-4.459.102.756
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	(93)	(171)

(*) 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 31/3/2024. 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 I năm 2024 kết thúc ngày 31 tháng 3 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:

	3 tháng đầu năm 2024	
	VND	
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Hạ tầng PPC An Thịnh Việt Nam		
Cung cấp dịch vụ xây lắp		-
Công ty CP PPC An Thịnh Đà Nẵng		
Cung cấp dịch vụ xây lắp	13.015.805.272	
	Kỳ 3 tháng kết thúc ngày 31/3/2024	31/3/2023
	VND	VND
Thu nhập của Ban Giám đốc		
- Tổng Giám đốc (Ông Lê Hoài Nam)	30.000.000	44.749.000
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)	-	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho Quý I năm 2024 kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024

35. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số trên Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 1/2023 của Công ty.

Lập ngày 30 tháng 04 năm 2024

Người lập biểu

Kế toán trưởng

KT. Tổng Giám đốc
TV HĐQT



M.S.D.N: 0400592801 - C.T.C
CÔNG TY
CỔ PHẦN
BẤT ĐỘNG SẢN
ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG
S. SƠN TRÀ - TP. ĐÀ NẴNG

Trần Minh Tuấn

Trần Minh Tuấn

Phạm Ngọc Bình