

Số: 64/2024/CV-LEC-TCKT

"V/v: Đính chính công bố thông tin
BCTN năm 2023"

Đà Nẵng, ngày 02 tháng 07 năm 2024

CÔNG BỐ THÔNG TIN BẤT THƯỜNG

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 đính chính nội dung Báo cáo thường niên năm 2023 đã được công bố thông tin ngày 19/04/2024, cụ thể như sau:

1. Nội dung công bố ngày 19/04/2024:

Số liệu tài chính tại các trang số 21 đến số 31, các trang số 40 đến số 49, các trang 59 đến trang 60, các trang 81 đến trang 86 của Báo cáo thường niên năm 2023 đã được công bố thông tin ngày 19/04/2024 là số liệu dựa trên Báo cáo tài chính Hợp nhất năm 2023 do LEC tự lập chưa được đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính Hợp nhất năm 2023 thông qua.

2. Nội dung đính chính: điều chỉnh và bổ sung toàn bộ số liệu tài chính trên Báo cáo thường niên năm 2023 đã được công bố ngày 19/04/2024 theo Báo cáo tài chính Hợp nhất năm 2023 đã được kiểm toán.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 02/07/2024 tại đường dẫn: <http://lec.com.vn/quan-he-co-dong/cong-bo-thong-tin-2.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:

- BCTN năm 2023 đã được đính chính

Nơi nhận:

- Như trên,
- Lưu HCNS

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC NIÊM YẾT
KT. Tổng Giám Đốc *Pu*

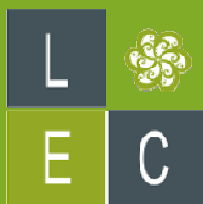


Phạm Ngọc Bình





CTCP BẤT ĐỘNG SẢN ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG



Lô A5 Phạm Văn Đồng, Phường An Hải Bắc,
Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng



Số điện thoại: (0236) 2466 466



www.lec.com.vn



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG



BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

2023

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG

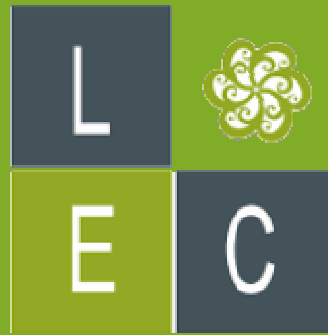


Mang đến khách hàng môi trường sống thoải mái và đầy đủ tiện nghi

MỤC LỤC

THÔNG TIN CHUNG	1
TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM	19
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	38
ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	56
QUẢN TRỊ CÔNG TY	64
BÁO CÁO TÀI CHÍNH	80





THÔNG TIN CHUNG



Thông Tin Khái Quát


Quá Trình Hình Thành Và Phát Triển

Ngành Nghề Và Địa Bàn Kinh Doanh

Mô Hình Quản Trị Và Bộ Máy Quản Lý

Định Hướng Phát Triển

Các Rủi Ro

Tên công ty:	CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG
Tên tiếng anh:	CENTRAL POWER REAL ESTATE JOINT STOCK COMPANY
Tên viết tắt:	LEC
Mã số doanh nghiệp:	0400592801 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Đà Nẵng cấp lần đầu ngày 06 tháng 12 năm 2007 thay đổi lần thứ 8 ngày 18 tháng 04 năm 2022
Vốn điều lệ:	261.000.000.000 đồng
Vốn đầu tư của chủ sở hữu:	261.000.000.000 đồng
Địa chỉ:	Lô A5 Phạm Văn Đồng, Phường An Hải Bắc, Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam
Số điện thoại:	(0236) 2466 466
Số fax:	(0236) 3938 445
Website:	lec.com.vn
Logo Công ty	





2007

Ngày 29/11/2007, Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực miền Trung (Land Central) được thành lập bởi 4 cổ đông sáng lập là: Tập đoàn Điện lực Việt Nam, Tổng Công ty Điện lực miền Trung, Công ty TNHH MTV Điện lực Đà Nẵng và Công ty Cổ phần Điện lực Khánh Hoà, với số vốn thực góp là 209 tỉ đồng

2008

- Ngày 02/01/2008, Công ty chính thức đi vào hoạt động tại Tòa nhà EVN-Land Central số 78A Duy Tân - Đà Nẵng. Hoạt động kinh doanh chính của Công ty giai đoạn này là khai thác cho thuê, quản lý vận hành 5.000 m² văn phòng cao cấp tại Tòa nhà 78A Duy Tân.
- Ngày 17/06/2008, Công ty chính thức khai trương Sân giao dịch bất động sản EVNLand Central, phát triển thêm lĩnh vực môi giới, tư vấn chuyển nhượng Bất động sản tại Khu vực miền Trung.

2010-2014

2010-2014: Công ty đã triển khai các dự án:

- Dự án Khu Dân cư Phú Lộc An tại Thanh Lộc Đán, Hòa Minh, Đà Nẵng với quy mô 54 lô đất nền nằm trong Khu dân cư được đầu tư cơ sở hạ tầng hoàn chỉnh.
- Dự án khu phức hợp EVN-Land Central Đà Nẵng giai đoạn 1 (tên thương mại của dự án là Khu căn hộ Harmony Tower). Khởi công xây dựng từ tháng 4/2010, dự án đã khánh thành chính thức bàn giao cho khách hàng và hoạt động từ Quý 2/2013



Nghi quyết Đại hội đồng cổ đông ngày 29/12/2015 đã phê duyệt việc triển khai Dự án khu phức hợp EVN-Land Central Đà Nẵng giai đoạn 2.

2016

Ngày 05/06/2017, Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE) đã cấp Quyết định Niêm yết số 181/QĐ-SGDHCM cho phép Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Miền Trung niêm yết cổ phiếu trên HOSE, Cổ phiếu của Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Miền Trung với mã chứng khoán LEC chính thức giao dịch vào ngày 14/6/2017

Tháng 5 năm 2016, Công ty hoàn tất đợt phát hành riêng lẻ 5.151.123 cổ phần cho 4 nhà đầu tư, góp đủ vốn điều lệ là 261 tỷ đồng

2015

2017

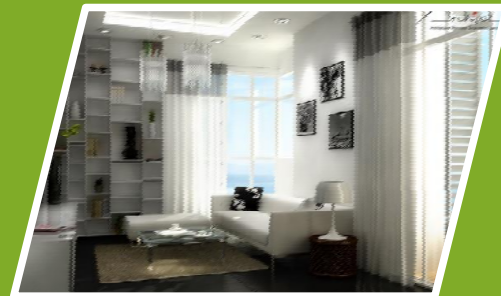


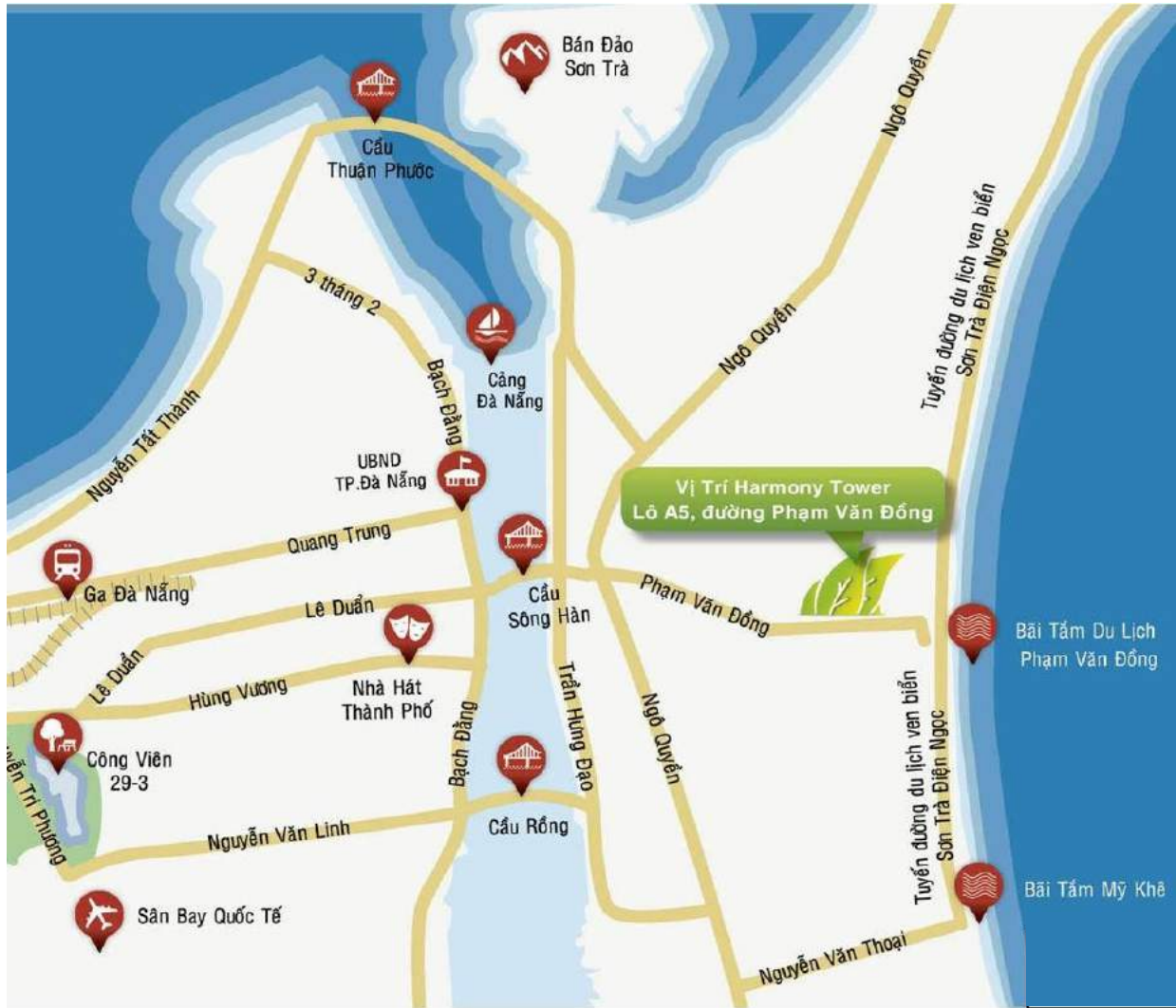
Ngành nghề kinh doanh

- 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 đã 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.
- Kinh doanh dịch vụ ăn uống, khách sạn, nhà hàng.
- Kinh doanh khu vui chơi giải trí.
- Kinh doanh lữ hành nội địa và quốc tế.
- Môi giới, định giá, dịch vụ sản 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 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 các công trình điện.

Địa bàn kinh doanh:

Công ty cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung được phép hoạt động trên phạm vi toàn quốc.



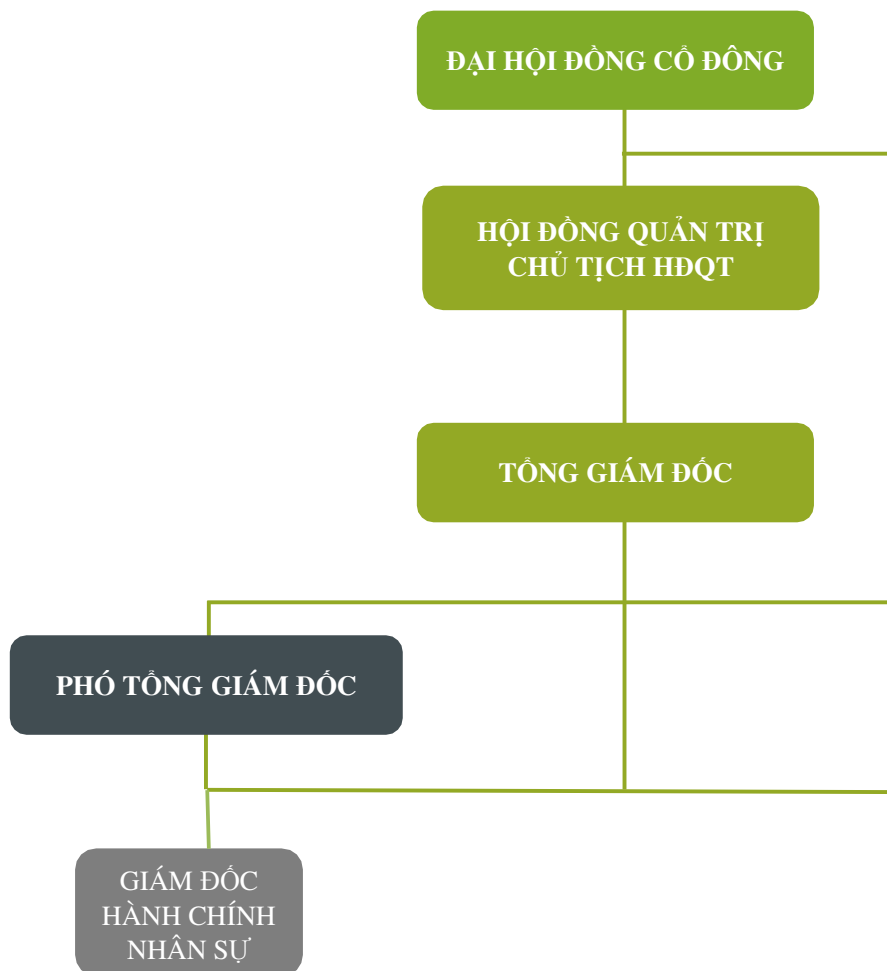


Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty

Mô hình quản trị

Hoạt động với hình thức công ty cổ phần, ngoài việc tuân thủ các quy định pháp luật, hoạt động kinh doanh của LEC còn thực hiện đúng theo các quy định theo Điều lệ Công ty, bao gồm:

- Đại hội đồng cổ đông;
- Hội đồng quản trị;
- Ban kiểm soát;
- Ban Tổng Giám đốc.
- Các phòng chuyên môn nghiệp vụ....



Các Công ty con, Công ty liên kết:

STT	Tên công ty	Vốn góp	% Vốn điều lệ
1	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển hạ tầng Phúc Tiến	25.500.000.000	85,5%
2	CTCP Đầu tư Xây dựng P&P	94.176.000.000	54%
3	CTCP Vui chơi Thể Hệ Mới	127.710.000.000	99%
4	CTCP Đầu tư và Phát triển Ánh Dương Hòa Bình	69.521.760.000	47,52%

Công ty liên kết: Không có

BAN KIỂM SOÁT

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

**GIÁM ĐỐC
TÀI CHÍNH
KẾ TOÁN**

**GIÁM ĐỐC SÀN
GIAO DỊCH BĐS**



TÂM NHÌN

Xây dựng Công ty trở thành doanh nghiệp hàng đầu trong lĩnh vực đầu tư kinh doanh và cung cấp dịch vụ bất động sản hàng đầu khu vực Miền Trung.

SỨ MỆNH

SỨ MỆNH

Mang lại những sản phẩm có giá trị, chất lượng và dịch vụ tốt nhất nhằm đáp ứng sự kỳ vọng của khách hàng; thu nhập người lao động ngày càng tăng, đời sống ổn định; kiến tạo những cộng đồng dân cư mang tính nhân văn kết hợp với không gian xanh hài hòa với thiên nhiên.

TÂM NHÌN

LEC



GIÁ TRỊ CỐT LÕI

- CHẤT LƯỢNG
- SÁNG TẠO
- GIÁ TRỊ
- KHÁCH HÀNG

CHẤT LƯỢNG:

Công ty cam kết cung cấp cho khách hàng các sản phẩm, dịch vụ có chất lượng tốt nhất.

SÁNG TẠO:

Không ngừng sáng tạo, đổi mới để tạo ra sản phẩm, dịch vụ có giá trị ngày càng cao cho khách hàng.

GIÁ TRỊ:

Duy trì sự phát triển, tăng giá trị cho doanh nghiệp, khách hàng, cổ đông, người lao động và cộng đồng.

KHÁCH HÀNG:

Khách hàng là trung tâm. Mọi CBCNV của Công ty đều có bổn phận phục vụ khách hàng, làm hài lòng khách hàng.



Chiến lược phát triển

- Xây dựng Công ty ngày càng lớn mạnh trên cơ sở hướng đến chất lượng, chuyên nghiệp để phát triển bền vững và đem lại giá trị dài hạn cho cổ đông.
- Các dự án Bất động sản du lịch: nắm bắt thời cơ để đầu tư các dự án khách sạn. Xem trọng chất lượng thiết kế nhằm tạo ra sự khác biệt, độc đáo để tăng khả năng cạnh tranh. Phát triển các khách sạn gắn với các thương hiệu nổi tiếng trên thế giới. Lựa chọn đơn vị quản lý khách sạn quốc tế và mua nhượng quyền thương hiệu phù hợp với từng dự án nhằm tạo ra hiệu quả kinh doanh cao nhất.
- Thị trường căn hộ: căn cứ vào đặc điểm thị trường miền Trung, chọn phân khúc căn hộ hạng trung, cao cấp để đầu tư và cung cấp cho thị trường căn hộ có chất lượng tốt, gần gũi với thiên nhiên.
- Phát triển dịch vụ cho thuê căn hộ nhằm đem lại nhiều sự lựa chọn cho Nhà đầu tư mua căn hộ. Qua đó phát triển dịch vụ cho thuê căn hộ của Công ty.
- Sàn giao dịch bất động sản: xây dựng đội ngũ nhân viên môi giới, tư vấn bất động sản chuyên nghiệp, tận tâm, thân thiện và tin cậy đối với khách hàng.
- Xây dựng thương hiệu Công ty gắn với việc xây dựng văn hóa doanh nghiệp.
- Phát triển nguồn nhân lực có chuyên môn giỏi, tính chuyên nghiệp cao, tận tâm với công việc và luôn vì sự nghiệp phát triển của Công ty.



Kế hoạch phát triển trung và dài hạn

- Kế hoạch phát triển của Công ty trong giai đoạn 2020 – 2023 tập trung vào việc phát triển thị trường bất động sản không chỉ ở Đà Nẵng mà còn mở rộng ra các địa phương có tiềm lực kinh tế phát triển và quy mô dân số gia tăng tại các tỉnh miền Bắc như Vĩnh Phúc và Hòa Bình. Với tham vọng mở rộng địa bàn hoạt động, Ban lãnh đạo đang và sẽ xúc tiến các hoạt động mua bán và sáp nhập các công ty hoạt động trong lĩnh vực xây lắp và thi công xây dựng, các doanh nghiệp có quỹ đất sạch phát triển đô thị hoặc khu công nghiệp.
- Triển khai Dự án EVN-Land Central Đà Nẵng giai đoạn 2 để hoàn chỉnh tổng thể toàn bộ Khu phức hợp. Với mật độ xây dựng thấp và ý tưởng “Mang thiên nhiên vào cuộc sống”, EVN-Land Central Đà Nẵng sẽ là một điểm nhấn hấp dẫn đối với các nhà đầu tư trong nước và nước ngoài tại thành phố Đà Nẵng.
- Thực hiện chiến lược M&A đối với các công ty có quỹ đất tại các tỉnh Vĩnh Phúc và Hòa Bình, Công ty sẽ mở rộng đầu tư ra các tỉnh phía Bắc đang rất nhiều tiềm năng, đặc biệt là Thủ đô Hà Nội, đa dạng hóa sản phẩm của doanh nghiệp.
- Chiến lược phát triển trên của Công ty hoàn toàn phù hợp với chiến lược phát triển ngành du lịch của Thành phố Đà Nẵng nói riêng và cả nước nói chung thông qua việc cung cấp cho thị trường những sản phẩm dịch vụ du lịch cao cấp nhằm đáp ứng nhu cầu ngày càng đa dạng và không ngừng được nâng cao của khách du lịch và các nhà đầu tư trong nước và quốc tế.



❖ **Rủi ro về kinh tế**

Năm 2023 kinh tế thế giới tiếp tục gặp phải những khó khăn và thách thức lớn. Nhiều quốc gia, trong đó có các đối tác thương mại lớn của nước ta tăng trưởng chậm lại, nợ công tăng cao, tiềm ẩn nhiều rủi ro, tổng cầu thế giới suy giảm, tác động trực tiếp tới các quốc gia có độ mở kinh tế lớn, trong đó có Việt Nam. Tuy nhiên, nhờ sự chỉ đạo sát sao của Chính phủ, sự vào cuộc quyết liệt của các bộ, ngành, chính quyền địa phương, sự nỗ lực chủ động vượt khó của cộng đồng doanh nghiệp, các tổ chức xúc tiến thương mại đã giúp nền kinh tế nước ta phục hồi, kinh tế vĩ mô ổn định, lạm phát trong tầm kiểm soát, GDP năm 2023 ước tính đạt mức 5,05%.

Thị trường bất động sản năm 2023 tiếp tục gặp nhiều khó khăn, nhất là phân khúc căn hộ đô thị do ngành du lịch bị ảnh hưởng nặng nề bởi dịch Covid-19 liên tiếp trong ba năm trước. Thị trường bất động sản tại Đà Nẵng cũng bị suy giảm trầm trọng ở tất cả các phân khúc.

Nhìn chung, nền kinh tế nước ta vẫn tồn tại những rủi ro như hoạt động thương mại và đầu tư thế giới giảm; xu hướng tăng lãi suất, giá dầu diễn biến phức tạp; xuất khẩu giảm; giải ngân vốn đầu tư công đạt thấp; biến đổi khí hậu, thiên tai, dịch bệnh diễn biến phức tạp.... Ban lãnh đạo LEC sẽ thường xuyên theo dõi tình hình kinh tế khu vực và vĩ mô nhằm kịp thời đưa ra các biện pháp xử lý khi rủi ro xuất hiện cũng như tận dụng tốt cơ hội để có thể mang lại giá trị kinh tế lớn hơn nữa cho Công ty.

❖ **Rủi ro về môi trường**

Bên cạnh Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán và các Nghị định thông tư có liên quan khác, LEC còn chịu sự chi phối của Luật Bảo vệ Môi trường. Điều này đòi hỏi Công ty cần phải đảm bảo những tiêu chuẩn theo Luật này khi thực hiện các hoạt động xây dựng, sử dụng và tái chế. Trong quá trình xây dựng, việc xử lý, giải quyết các vấn đề về chất thải, khói bụi, tiếng ồn,...như thế nào để tránh gây ra ô nhiễm môi trường, ảnh hưởng đến sức khỏe người lao động cũng như cộng đồng xung quanh khu vực thi công là một vấn đề được đặt lên hàng đầu. Bên cạnh đó, nhằm thực hiện tăng trưởng phát triển đi đôi với bảo vệ môi trường, lợi ích xã hội và đảm bảo thực hiện ý nghĩa mà LEC muốn mang đến cho khách hàng là một môi trường sống thoải mái và đầy đủ các tiện nghi. Vì thế việc xử lý chất thải, sử dụng tiết kiệm các nguồn năng lượng là vấn đề Công ty đặc biệt rất quan tâm đến.



❖ **Rủi ro pháp luật**

Hoạt động của LEC chịu sự ảnh hưởng của Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Luật đất đai, luật xây dựng và các Nghị định thông tư có liên quan khác. Tuy nhiên, hiện nay, Hệ thống luật và các văn bản dưới luật của Việt Nam vẫn đang trong quá trình hoàn thiện, bất kỳ sự thay đổi nào về các quy định liên quan và quy định đặc thù của ngành đều tác động trực tiếp đến hoạt động quản trị và kinh doanh của Công ty. Nghị định 71 về quản trị Công ty đã có hiệu lực từ cuối năm 2017, các bộ luật liên quan khác cũng sẽ được điều chỉnh tương ứng, đòi hỏi công ty phải có bước chuẩn bị nhằm điều chỉnh hoạt động của công ty sao cho không vi phạm các quy định được điều chỉnh. Do đó Ban lãnh đạo các cấp của LEC luôn tìm hiểu và đặc biệt quan tâm đến các văn bản luật vừa được ban hành để giảm thiểu rủi ro gặp phải.



❖ **Rủi ro khác**

Các rủi ro bất khả kháng như chiến tranh, thiên tai, bệnh dịch, hỏa hoạn... nếu xảy ra sẽ gây thiệt hại về tài sản, con người và tình hình hoạt động chung của Công ty. Để giảm thiểu rủi ro, Công ty đã thường xuyên kiểm tra, bảo trì và đảm bảo thực hiện tốt công tác phòng cháy chữa cháy, tham gia mua bảo hiểm cho hàng hoá và tài sản.



Rủi ro đặc thù hoạt động kinh doanh

Rủi ro lãi suất

Trong quá trình sản xuất kinh doanh, hầu hết các doanh nghiệp đều sử dụng nguồn vay lớn từ các ngân hàng thương mại nên việc biến động lãi suất ngân hàng sẽ gây nên những rủi ro nhất định cho doanh nghiệp. Với đặc thù lĩnh vực xây dựng có thời gian xây dựng dài, khối lượng công việc lớn và còn phải phụ thuộc vào các chính sách, thủ tục pháp lý khác nhau. Hơn nữa quá trình nghiệm thu, bàn giao trải qua nhiều giai đoạn dẫn đến thời gian thu hồi vốn kéo dài tạo áp lực thanh toán cho công ty. Kết thúc năm 2023, mặt bằng lãi suất cho vay khá cao, cùng với những dự đoán tương tự cho năm 2024 là một khó khăn cho khi LEC thực hiện các dự án đầu tư trong tương lai.

Rủi ro cạnh tranh

Cùng với sự hồi phục của nền kinh tế trong những năm gần đây nhưng thị trường bất động sản cả nước nói chung và tại Thành Phố Đà Nẵng nói riêng vẫn đang trong tình trạng suy giảm. Một số tên tuổi các nhà phát triển bất động sản lớn đang sở hữu các dự án tại thành phố Đà Nẵng và các tỉnh lân cận có thể kể đến như Tập đoàn Empire, Tập đoàn VinGroup, Đất xanh Miền Trung, Công ty Cổ phần Bất động sản VNG Việt Nam, Công ty Cổ phần Đô thị FPT Đà Nẵng, Tập đoàn Mường Thanh,... Những doanh nghiệp này đều là đối thủ cạnh tranh trực tiếp với Công ty CP Bất Động sản Điện lực Miền Trung. Do vậy, để giảm thiểu tính cạnh tranh cũng như để xây dựng vị thế trên thị trường bất động sản tại khu vực Đà Nẵng, Công ty đã và đang định hướng đến phân khúc thị trường đang được các nhà đầu tư yêu thích, đó là các dự án khách sạn, căn hộ chung cư cao cấp ven biển với diện tích từ 49 – 100 m²/ căn hộ. Tiêu biểu là dự án Khu phức hợp EVN-Land Central Đà Nẵng của Công ty với quy mô hơn 1,3 ha, gồm 3 khối cao tầng kết hợp trung tâm thương mại, khách sạn và căn hộ cao cấp tọa lạc trên trục đường Phạm Văn Đồng ra biển, một trong những con đường đẹp nhất thành phố Đà Nẵng



Ris



Rủi ro nguồn nguyên vật liệu

Hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, nguyên vật liệu đầu vào chủ yếu của Công ty chủ yếu là quyền sử dụng đất và các nguyên vật liệu xây dựng. Sự biến động nguồn cung và giá của các nguyên vật liệu xây dựng là yếu tố ảnh hưởng lớn đến nguồn thu của LEC. Hơn nữa với triển vọng tăng trưởng kinh tế tích cực và định hướng đẩy mạnh đầu tư, xây dựng cơ sở hạ tầng của chính phủ trong thời gian tới. Vô hình chung đã khiến cho giá thép cũng như giá vật liệu xây dựng Việt Nam sẽ biến động.

Để đảm bảo cho nguyên vật liệu đầu vào ổn định về giá, đảm bảo đúng quy cách chất lượng, chủng loại và cung cấp kịp thời, đáp ứng cho các dự án bất động sản của Công ty hoàn thành đúng tiến độ bàn giao cho khách hàng, Công ty đã và đang thiết lập được một hệ thống các đối tác chiến lược đầy tiềm năng và uy tín, đã hoạt động lâu năm trong ngành như CTCP PPC An Thịnh Đà Nẵng. Đồng thời đẩy mạnh hoạt động M&A đối với các Công ty có quỹ đất (Tại Hòa Bình, Vĩnh Phúc) và Công ty cung cấp vật liệu xây dựng như CTCP Đầu tư và xây dựng P&P, Công Ty TNHH Đầu Tư Và PT Hạ Tầng Phúc Tiến, Công Ty CP Đầu Tư Và Phát Triển Ánh Dương Hòa Bình,... nhằm đảm bảo nguồn cung cấp cho các dự án của Công ty đang triển khai.





TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG
TRONG NĂM





Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

Tổ chức và nhân sự

Tình hình đầu tư

Tình hình tài chính

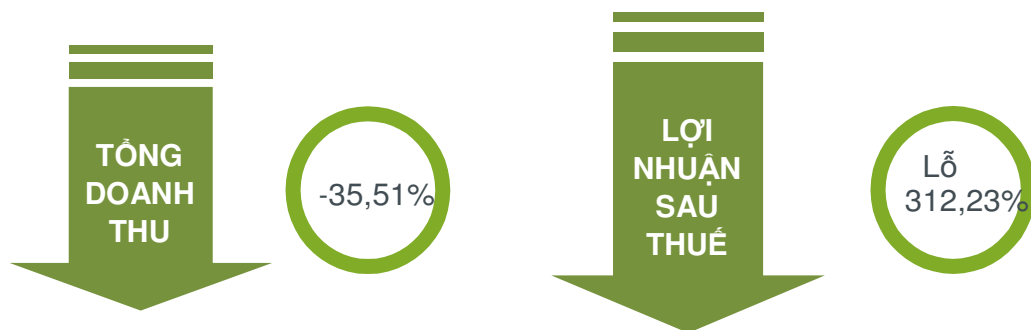
Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư chủ sở hữu

Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội

Chỉ tiêu	ĐVT	TH 2022	TH 2023	KH 2023	TH 2023 /2022	TH/KH 2023
Tổng doanh thu	Triệu đồng	191.632	123.582	322.801	64,49%	38,28%
Doanh thu thuần	Triệu đồng	181.033	104.337	322.801	57,63%	32,32%
Lợi nhuận trước thuế	Triệu đồng	-7.244	-29.501	7.135	407,25%	-413,47%
Lợi nhuận sau thuế	Triệu đồng	-9.868	-30.811	5.708	312,23%	-539,79%

Tăng trưởng GDP của nền kinh tế nước ta năm 2023 đạt mức 5,05% so với năm trước, thấp hơn năm 2022. Tuy nhiên vẫn cao hơn so với mức tăng trưởng GDP toàn cầu năm 2023 là 2,1%, nguyên nhân là do kinh tế vĩ mô nước ta ổn định, lạm phát trong tầm kiểm soát, các cân đối lớn được đảm bảo cũng như sự phối hợp chặt chẽ của các cấp, các ngành, các địa phương; sự đoàn kết, tin tưởng, ủng hộ của Nhân dân và cộng đồng doanh nghiệp.

Tổng doanh thu năm 2023 đạt 123.82 triệu đồng tương đương 64,49% so với năm 2022 và đạt 38,28% so với kế hoạch năm. Chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm giảm nhẹ so với năm trước và chi phí lãi vay trong năm tăng mạnh so với năm 2022, dẫn đến lợi nhuận sau thuế TNDN năm 2023 bị lỗ 30.811 triệu đồng, không đạt kế hoạch đã đề ra.



Danh sách Ban điều hành

STT	Họ và tên	Chức vụ
1	Lê Hoài Nam	Tổng giám đốc
2	Trần Minh Tuấn	Kế toán trưởng

Những thay đổi trong Ban điều hành: Như trên

Sơ yếu lý lịch Ban điều hành

Ông Lê Hoài Nam - Tổng giám đốc	
Năm sinh	: 28/01/1981
Trình độ chuyên môn	: Cử nhân Quản trị kinh doanh
Quá trình công tác	
Từ năm 2007 đến năm 2008	Phó giám đốc điều hành Khu Công Nghiệp Lương Sơn
Từ năm 2008 đến năm 2018	Tổng Giám Đốc Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng và khoáng sản Tây Bắc
Từ năm 2014 đến năm 2019	Tổng Giám Đốc Công ty cổ phần An Việt Hòa Bình
Từ tháng 8/2016 đến 4/2019	Thành viên HĐQT - CTCP Bất động sản Điện lực Miền Trung
Từ tháng 02/2017 đến nay	Chủ tịch HĐQT Công ty CP Vui chơi Thể Hệ Mới
Số cổ phiếu cá nhân sở hữu	: 0



Ông Trần Minh Tuấn – Kế toán trưởng

Năm sinh	:	18/03/1979
Trình độ chuyên môn	:	Cử nhân Kinh tế
Quá trình công tác		
Từ năm 2001 đến năm 2008		Chuyên viên Ngân hàng Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đà Nẵng
Từ năm 2008 đến năm 2014		Chuyên viên kế toán tại CTCP Bất động sản Điện lực Miền Trung
Từ năm 8/2014 đến năm 12/2014		Phó giám đốc bộ phận Tài chính kế toán tại CTCP Bất động sản Điện lực Miền Trung
Từ năm 12/2014 đến nay		KTT tại Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Miền Trung
Số cổ phiếu cá nhân sở hữu	:	120 cổ phần, chiếm 0,0005% vốn điều lệ



Số lượng cán bộ, nhân viên tại ngày 31/12/2023

STT	Chỉ tiêu	Số lượng (người)	Tỷ trọng (%)
I	Theo trình độ lao động	85	
1	Trình độ Đại học, Cao đẳng	75	88,24
2	Trình độ Trung cấp	10	11,76
II	Theo giới tính	85	
1	Nam	56	65,88
2	Nữ	29	34,12
Tổng cộng		85	100

Thu nhập bình quân

Chỉ tiêu	Đơn vị	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023
Thu nhập bình quân	Đồng/người/ tháng	8.500.000	8.000.000	8.000.000

Chính sách phúc lợi

- Ngoài các chính sách lương, thưởng, phúc lợi theo quy định của pháp luật, cán bộ công nhân viên Công ty còn được hưởng một số quyền lợi ưu đãi khác như ưu tiên mua cổ phiếu, trái phiếu của Công ty. Mức độ ưu đãi tùy thuộc và mức độ đóng góp của từng cá nhân cho Công ty và do Đại hội đồng cổ đông quy định.
- Công ty thực hiện đầy đủ các chế độ, chính sách đối với người lao động về bảo hiểm y tế, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm thất nghiệp,... theo quy định hiện hành của pháp luật lao động và mua Bảo hiểm sức khỏe, tổ chức khám sức khỏe định kỳ cho người lao động.
- Về hoạt động đoàn thể, hàng năm, Công ty tổ chức cho cán bộ công nhân viên đi tham quan nghỉ mát và thực hiện đầy đủ các chế độ thăm hỏi đối với nhân viên ốm đau, thai sản, hiếu, hỷ,...Đồng thời tổ chức các hoạt động văn hóa nhằm tăng cường sức mạnh đoàn kết tập thể, tạo môi trường giao tiếp, gắn kết, khuyến khích nhân viên phát huy năng lực.



Chính sách lương - thưởng

LEC xây dựng chính sách lương cán bộ công nhân viên phù hợp với năng lực công tác và vị trí phụ trách. Ngoài ra, Ban lãnh đạo Công ty thường xuyên kiểm tra, giám sát, đánh giá hiệu suất lao động của cán bộ công nhân viên; từ đó, có đánh giá và điều chỉnh mức lương phù hợp cho nhân viên trên toàn Công ty.

Chính sách khen thưởng được áp dụng gắn liền với kết quả công việc, hiệu quả sản xuất kinh doanh nhằm tạo động lực làm việc tích cực cho cán bộ công nhân viên. Về cơ bản, tại Công ty có các chế độ thưởng như sau:

- Thưởng sáng kiến cải tiến kỹ thuật;
- Thưởng cá nhân, tập thể tiêu biểu, xuất sắc;
- Thưởng nhân các ngày Lễ, Tết;
- Thưởng kinh doanh;
- Thưởng đột xuất hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ được giao trong kỳ;
- Thưởng người tốt việc tốt;
- Thưởng cho công trình sản phẩm mới.

Chính sách tuyển dụng, đào tạo

Tuyển dụng: Mục tiêu tuyển dụng của Công ty là thu hút người lao động có năng lực vào làm việc cho Công ty, đáp ứng nhu cầu mở rộng hoạt động kinh doanh. Tùy theo từng vị trí cụ thể mà Công ty đề ra những tiêu chuẩn bắt buộc riêng, song tất cả các chức danh đều phải đáp ứng các yêu cầu cơ bản như: có trình độ chuyên môn, nhiệt tình, ham học hỏi, yêu thích công việc, chủ động trong công việc, có ý tưởng sáng tạo. Đối với các vị trí quan trọng, các yêu cầu tuyển dụng khá khắc khe, với các tiêu chuẩn bắt buộc về kinh nghiệm công tác, khả năng phân tích và trình độ ngoại ngữ, tin học.

Chính sách thu hút nhân tài: Công ty có chính sách lương, thưởng đặc biệt đối với các cán bộ công nhân viên giỏi và nhiều kinh nghiệm trong các lĩnh vực liên quan, một mặt để giữ chân cán bộ công nhân viên lâu dài, mặt khác để thu hút nhân lực giỏi từ nhiều nguồn khác nhau về làm việc cho Công ty.

Đào tạo: Công ty chú trọng việc đẩy mạnh các hoạt động đào tạo, bồi dưỡng, đặc biệt là trình độ chuyên môn nghiệp vụ và hệ thống quản lý chất lượng. Việc đào tạo được tiến hành nội bộ và đào tạo bên ngoài. Các chương trình đào tạo chú trọng vào nâng cao trình độ chuyên môn nghiệp vụ, kỹ thuật và nhận thức của cán bộ công nhân viên, từ đó nâng cao năng suất lao động và chất lượng sản phẩm đầu ra. Công tác đào tạo bồi dưỡng cán bộ cũng được chú trọng về chiều sâu.



Các khoản đầu tư lớn trong năm: Không phát sinh





Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2022	Năm 2023	% tăng giảm
Tổng giá trị tài sản	Triệu đồng	1.210.761	978.730	-19,16%
Doanh thu thuần	Triệu đồng	181.033	104.337	-42,37%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	Triệu đồng	-7.743	-40.772	426,57%
Lợi nhuận khác	Triệu đồng	499	11.271	2158,72%
Lợi nhuận trước thuế	Triệu đồng	-7.244	-29.501	307,25%
Lợi nhuận sau thuế	Triệu đồng	-9.867	-30.811	212,26%

Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu (*)

STT	Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2022	Năm 2023
1	Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
-	Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	1,30	1,40
-	Hệ số thanh toán nhanh	Lần	1,22	1,31
2	Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
-	Hệ số nợ/ Tổng tài sản	%	64,13%	58,77%
-	Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu	%	178,80%	142,52%
3	Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
-	Vòng quay hàng tồn kho	Vòng	1,24	0,90
-	Doanh thu thuần/Tổng tài sản	Vòng	0,15	0,11
4	Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
-	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần	%	-5,450%	-29,530%
-	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu	%	-2,272%	-7,635%
-	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản	%	-0,815%	-3,148%
-	Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/ Doanh thu thuần	%	-4,277%	-39,077%

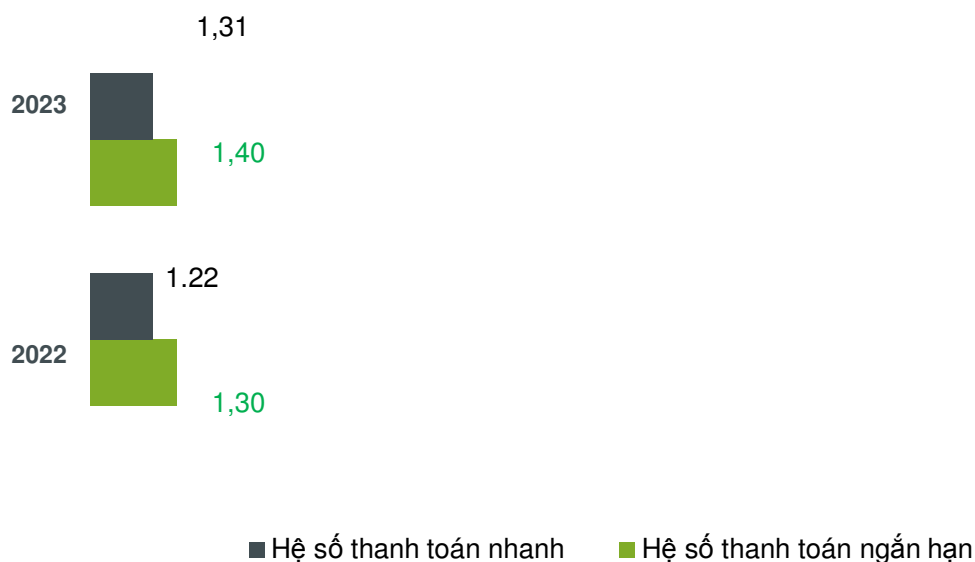


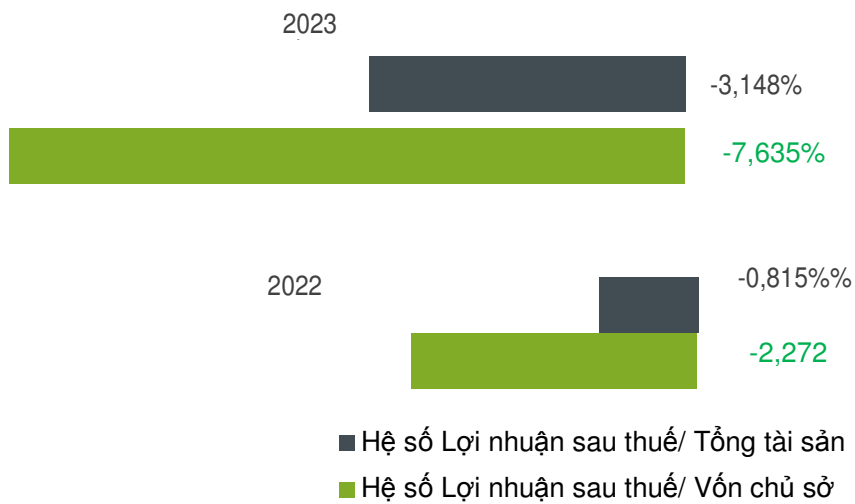
(*) Các chỉ tiêu tài chính trong Báo cáo tài chính Công ty năm 2023 đều có sự biến động. Cụ thể như sau:

Khả năng thanh toán

Hệ số thanh toán ngắn hạn và thanh toán nhanh năm 2023 tăng nhẹ so với năm 2022 và lần lượt đạt các mức 1,40 lần và 1,31 lần. Nguyên nhân là do tài sản ngắn hạn giảm 20,53% và nợ ngắn hạn giảm 25,88% so với năm 2022. Tài sản ngắn hạn giảm chủ yếu các khoản phải thu ngắn hạn năm 2023 giảm, các khoản giảm này chủ yếu đến từ công ty con – Công ty CP đầu tư và xây dựng P&P. Đồng thời nợ ngắn hạn năm qua cũng giảm đến từ khoản mục vay ngắn hạn và người mua trả tiền trước giảm so với năm 2022. Nhìn chung các hệ số thanh toán này vẫn đảm bảo khả năng thanh toán cho tập đoàn và là mức trung bình trong ngành xây dựng, kinh doanh bất động sản.

Chỉ tiêu về khả năng thanh toán

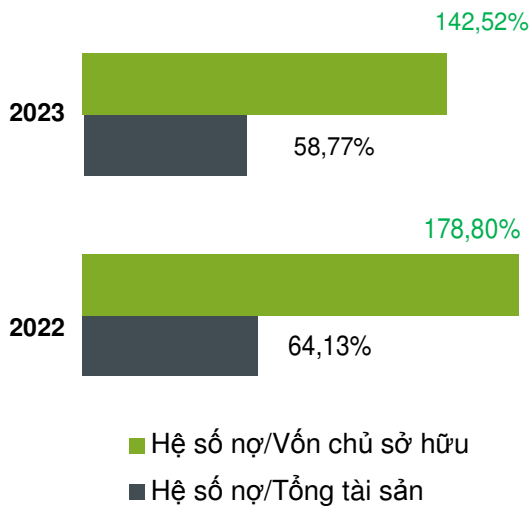




Chỉ tiêu về khả năng sinh lời

Những chỉ số về khả năng sinh lời đã giảm mạnh trong năm 2023 vừa qua. Thị trường bất động sản vẫn trong tình trạng suy giảm khiến cho các dự án thi công xây dựng công trình gặp rất nhiều khó khăn đã dẫn đến doanh thu thuần hợp nhất năm 2023 của LEC chỉ đạt 104,34 tỷ đồng, giảm 42,37% so với năm 2022. Lợi nhuận sau thuế năm 2023 của LEC bị lỗ 30.811 triệu đồng, lỗ thêm 212,26% so với năm 2022 chủ yếu do doanh thu hoạt động năm 2023 giảm mạnh so với năm 2022 đồng thời chi phí lãi vay trong năm tăng so với năm 2022. Do đó, các chỉ tiêu về khả năng sinh lời như tỷ suất lợi nhuận thuần, ROA, ROE đều giảm mạnh so với năm 2022.





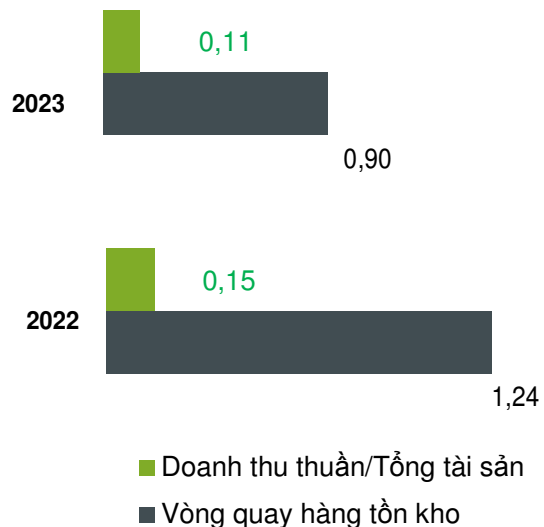
Chỉ tiêu về cơ cấu vốn

Nhìn chung, so với các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực xây dựng, kinh doanh bất động sản thì Tổng Công ty có cơ cấu nợ chiếm tỷ trọng ở mức trung bình trong cơ cấu nguồn vốn. Trong năm 2023 hệ số nợ/ tổng tài sản và hệ số nợ/ vốn chủ sở hữu lần lượt đạt 58,77% và 142,52% so với 64,13% và 178,80% của năm 2022. Các khoản mục trong nợ phải trả giảm 25,93% chủ yếu đến từ khoản mục vay ngắn hạn giảm 30,87% và người mua trả tiền trước giảm 60,39% so với cùng kỳ năm trước đã dẫn đến cơ cấu vốn năm 2023 của Tổng Công ty LEC giảm nhẹ so với năm 2022 và ở trong mức an toàn.

Chỉ tiêu về năng lực hoạt động

Vòng quay hàng tồn kho năm 2023 đạt 0,90 vòng, giảm so với 1,24 vòng của năm 2022.

Giá vốn hàng bán năm 2023 cũng giảm mạnh 38,15% so với năm 2022. Đồng thời, hàng tồn kho trong năm 2023 giảm, giảm 29,19% so với cùng kỳ dẫn đến vòng quay hàng tồn kho giảm nhẹ so với năm 2022. Hệ số doanh thu thuần trên tổng tài sản gần cũng giảm so với năm 2022. Các hệ số năng lực hoạt động của LEC đang ở mức thấp so với năm trước.



Cổ phần

- Vốn điều lệ: 261.000.000.000 đồng
- Số lượng cổ phiếu đã phát hành: 26.100.000 cổ phiếu
- Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu
 - Cổ phiếu thường: 26.100.000 cổ phiếu
 - Cổ phiếu ưu đãi: 0 cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành: 26.100.000 cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu quỹ: 0 cổ phiếu

Cơ cấu cổ đông tại ngày 07/08/2023

STT	Đối tượng	Số lượng cổ đông	Số lượng cp nắm giữ	Tỷ lệ nắm giữ (%)
1	Cổ đông trong nước	25.896	26.097.068	99,99%
	- Tổ Chức	14	15.713.795	60,20%
	- Cá nhân	25.882	10.383.273	39,78%
2	Cổ đông nước ngoài	4	2.932	0,011%
	Tổng cộng	25.900	26.100.000	100%

Danh sách cổ đông lớn

Tên tổ chức/cá nhân	Số CMND/Hộ chiếu/ĐKKD	Địa chỉ	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ/VĐL
Công ty TNHH Lemony Hà Nội	0106242520	Số 41A Lý Thái Tổ, phường Lý Thái Tổ, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội	5.235.124	20,06
Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển và Xây dựng Việt Trung	0106693393	Số 30 Nguyễn Khang, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, Hà Nội	5.235.124	20,06
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Đoàn Linh Gia	0106702168	Số 30 Nguyễn Khang, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, Hà Nội	5.235.124	20,06

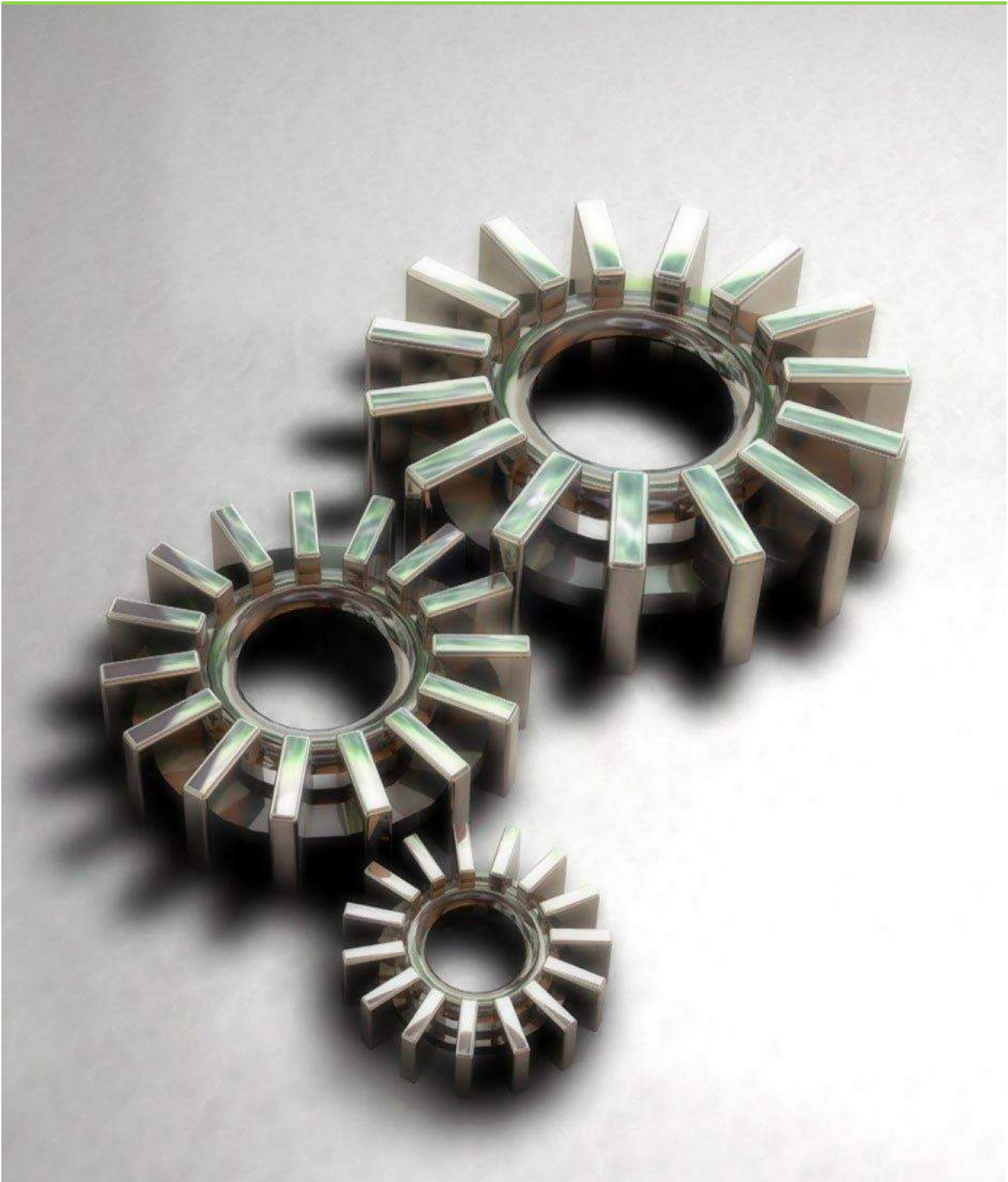
Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu:

Trong năm Công ty không có thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

Giao dịch cổ phiếu quỹ: Không

Các chứng khoán khác: Không





Bên cạnh hoạt động kinh doanh bất động sản và dịch vụ giải trí thì xây dựng là mảng hoạt động mới nhưng mang lại nguồn thu lớn cho LEC. Với tính chất đặc thù của hoạt động thi công xây dựng là tác động đến chất lượng không khí và cộng đồng xung quanh. Tổng Công ty luôn ý thức trách nhiệm của mình và tôn trọng ý nghĩa của thương hiệu LEC (Viết tắt của “Life, Enjoyment và Convenience”) là mang đến cho khách hàng một môi trường sống thoải mái và đầy đủ các tiện nghi, cũng như hướng đến hình ảnh những công trình xây dựng, những dự án bất động sản thân thiện với môi trường. Với sự đồng bộ trong ứng dụng khoa học kỹ thuật cũng như hệ thống quản lý và phần mềm kỹ thuật, sử dụng công nghệ thiết bị tiên tiến, thân thiện với môi trường đã giúp LEC chủ động và đáp ứng các tiêu chí xây dựng bền vững, tiết kiệm nước, sử dụng hiệu quả năng lượng và bảo vệ môi trường.

Tiêu thụ năng lượng trong năm

Năng lượng cùng với vấn đề biến đổi khí hậu đang trở thành mối quan tâm lớn của toàn nhân loại, trong đó vấn đề năng lượng đã và đang trở thành đề tài nóng bỏng, được đặc biệt quan tâm không chỉ của riêng quốc gia nào. Do khủng hoảng năng lượng toàn cầu, các nguồn năng lượng như than, dầu mỏ, khí đốt đã dần cạn kiệt và trở nên khan hiếm, trong khi đó tình trạng lãng phí năng lượng đã và đang xảy ra đáng báo động ở nhiều quốc gia.

Với đà phục hồi và tăng trưởng của nền kinh tế, nhu cầu điện năng cho công cuộc công nghiệp hóa, hiện đại hóa là rất lớn. Với nguồn năng lượng được sử dụng chủ yếu trong quá trình hoạt động là điện năng dùng cho hoạt động tại các văn phòng công ty và công trình xây dựng. Ngoài ra, công ty còn sử dụng dầu và các loại khí đốt để vận hành các thiết bị, máy móc hỗ trợ hoạt động xây dựng, dịch vụ vui chơi giải trí. Hiểu được trách nhiệm với môi trường, Công ty đã thực hiện đồng bộ nhiều biện pháp nhằm tiết kiệm năng lượng. Bên cạnh đó để nâng cao nhận thức cho cán bộ, công nhân viên Công ty về sử dụng năng lượng hợp lý, tiết kiệm tài nguyên thiên nhiên và giảm thiểu tác động đến môi trường, Công ty đã tổ chức nhiều hoạt động nhằm khuyến khích người lao động đóng góp sáng kiến sử dụng năng lượng hiệu quả.



Tình hình Tiêu thụ nước

Nguồn nước tiêu thụ trong năm chủ yếu dùng cho hoạt động sinh hoạt của cán bộ công nhân viên và hoạt động xây dựng. Hoạt động trong lĩnh vực thi công xây dựng công trình, lượng nước dùng cho hoạt động xây dựng chủ yếu được dùng trong vữa xây và bê tông. Trung bình với mỗi 1 m³ bê tông hoặc vữa xây sẽ tiêu tốn khoảng 120-180 lít nước. Lượng nước sử dụng trong quá trình xây dựng được lấy từ nguồn nước ngầm ngay tại công trình thi công, sẽ giảm thiểu được chi phí cho quá trình xây dựng. Tuy nhiên việc khoan nước ngầm sẽ có những tác động nhất định đến hệ sinh thái khu vực, do đó Công ty luôn thận trọng nghiên cứu kỹ địa chất tại nơi thi công để tránh những rủi ro có thể xảy ra đối với môi trường.

Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường

Trong năm 2023, Công ty đã thực hiện tốt các quy định về bảo vệ môi trường và không để xảy ra bất kỳ trường hợp vi phạm nào.

Báo cáo liên quan đến trách nhiệm cộng đồng địa phương

Bên cạnh các mục tiêu kinh doanh gắn liền với lợi ích của người lao động và cổ đông, Công ty cũng ý thức chia sẻ trách nhiệm với sự phát triển của cộng đồng.

Công ty tích cực tham gia các phong trào tình nguyện và các chương trình từ thiện tại địa phương nhằm nâng cao chất lượng cuộc sống cho cộng đồng dân cư xung quanh địa bàn Công ty hoạt động. Bên cạnh đó, Công ty cũng chung tay với cả nước trong các hoạt động hỗ trợ đồng bào vùng bão lũ, thiên tai, và các hoạt động hướng về biển đảo quê hương.



Chính sách liên quan đến người lao động

- Số lượng lao động, mức lương trung bình đối với người lao động:
- Số lượng cán bộ công nhân viên lao động: Tổng số lao động tại công ty mẹ đến tháng 12/2023 là 8 người
- Mức lương trung bình: 8.000.000 đồng/người/tháng. Việc trả lương gắn liền với từng vị trí chức danh, hiệu quả công việc và hiệu quả kinh doanh của Công ty.
- Công tác đảm bảo đảm bảo sức khỏe, an toàn và phúc lợi của người lao động:
- Công ty thực hiện tốt công tác bảo hộ lao động như: khám sức khỏe định kỳ, khám chuyên sâu phân loại bệnh nghề nghiệp cho người lao động; các chức danh nghề thuộc nhóm nặng nhọc đều được phụ cấp theo quy định; trang bị phương tiện bảo vệ cá nhân theo tính chất công việc..v..v...
- Tuân thủ, thực hiện đầy đủ các qui định, nội qui, qui trình thực hiện công tác an toàn vệ sinh lao động (ATVSLĐ) nhất là công tác phòng cháy chữa cháy (PCCC). Hằng năm Công ty đều tổ chức tập huấn PCCC cho toàn bộ nhân viên Công ty.
- Trang bị bảo hộ lao động, thực hiện đo kiểm môi trường lao động. Thường xuyên tổ chức kiểm tra, tự kiểm tra, đôn đốc thực hiện các biện pháp an toàn lao động tại đơn vị. Kết quả, trong năm 2017, Công ty không để xảy ra tai nạn lao động.
- Hoạt động đào tạo người lao động: Công tác đào tạo huấn luyện luôn là mục tiêu quan trọng của công ty. Trong năm 2023, Công ty đã tổ chức cho người lao động cập nhật nâng cao kiến thức nghiệp vụ và đảm bảo an toàn lao động; phòng chống cháy nổ và PCCC.



Điều kiện làm việc

Môi trường làm việc hướng đến sự chuyên nghiệp, dân chủ, ứng xử văn minh, thân thiện và hợp tác; đồng nghiệp là những người giỏi chuyên môn, giàu kinh nghiệm và các chuyên gia nước ngoài. Với không gian làm việc thoáng mát rộng rãi tạo sự thoải mái cho cán bộ công nhân viên sau những giờ làm việc căng thẳng. Ban lãnh đạo công ty đã, đang và sẽ chăm lo đời sống vật chất, tinh thần cho người lao động, tạo một môi trường làm việc cởi mở, văn minh và lành mạnh.

Chế độ lao động

Công ty thực hiện chế độ làm việc 48 giờ/tuần; các chế độ làm thêm giờ, nghỉ Lễ, phép, nghỉ khác tuân thủ theo quy định của Nhà nước.

Nhân viên được cấp đồng phục; phí công tác, điện thoại, nhiên liệu, bữa ăn trưa,... Tùy theo vị trí công việc nhân viên còn được trang bị máy tính xách tay, máy tính bảng, cùng nhiều chế độ khác.

Báo cáo liên quan đến trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương

Tổng công ty LEC luôn coi trọng hình ảnh và uy tín của mình trên thị trường, do đó tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường là một vấn đề quan trọng mà công ty quan tâm thực hiện và đảm bảo thực hiện. Trong năm 2023 vừa qua, quá trình kinh doanh, xây dựng vẫn diễn ra theo đúng kế hoạch, không có trường hợp vi phạm pháp luật về môi trường và không có trường hợp khiếu nại về tiếng ồn, khói bụi hay đời sống sức khỏe, ... trong phạm vi hoạt động.

Ngoài ra, Tổng Công ty hoàn toàn tuân thủ các chính sách an sinh xã hội của địa phương vùng hoạt động với mong muốn góp một phần lợi ích vào sự phát triển chung của xã hội. Đồng thời luôn quan tâm và tạo điều kiện để đóng góp vào các quỹ phát triển địa phương, các dự án xây dựng của địa phương; tham gia tích cực vào các hoạt động đoàn thể, các công tác giáo dục về pháp luật về kiến thức cần thiết cho người dân; vận động kế hoạch hóa gia đình, phòng chống bệnh và dịch bệnh; tổ chức và tham gia các phong trào xanh, sạch, vệ sinh của địa phương; cứu trợ, từ thiện ... đặc biệt trong các vùng hoạt động chính của Tổng Công ty.





BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC





Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

Tình hình tài chính

Những cải tiến trong năm

Kế hoạch phát triển trong tương lai

Báo cáo về trách nhiệm với môi trường và xã hội



Đánh giá tình hình chung

Chỉ tiêu	ĐVT	TH 2022	TH 2023	TH 2023 /2022
Doanh thu thuần	Triệu đồng	181.033	104.337	-42,37%
Lợi nhuận sau thuế	Triệu đồng	-9.867	-30.811	212,26%

Doanh thu thuần năm 2023 giảm mạnh, chỉ bằng 57,63% doanh thu năm 2022, đạt 104.337 triệu đồng, đóng góp chủ yếu vào mức doanh thu này vẫn là từ hoạt động kinh doanh dịch vụ xây lắp. Chi phí lãi vay trong năm tăng mạnh so với năm 2022 do lãi suất tăng, trong khi chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm giảm nhẹ so với năm trước dẫn đến lợi nhuận sau thuế TNDN năm 2023 bị lỗ 30.811 triệu đồng.

Năm 2023 là cũng là năm công ty tiếp tục thực hiện công tác kiện toàn bộ máy tổ chức, hoạt động của LEC, tăng cường các công tác kiểm tra, kiểm soát trong quản lý chi phí nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động trong toàn công ty.



Cơ cấu doanh thu

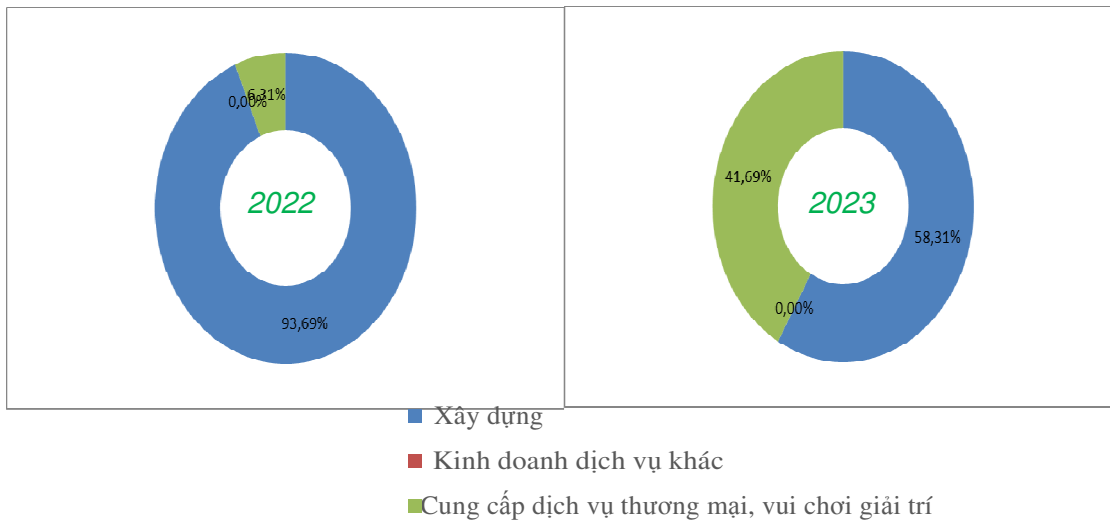
ĐVT: Triệu đồng

Khoản mục	Năm 2022		Năm 2023	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng
Xây dựng	169.606	93,69%	60.843	58,31%
Kinh doanh dịch vụ khác	-	0,00%	-	0,00%
Dịch vụ thương mại, vui chơi giải trí	11.427	6,31%	43.495	41,69%
Tổng cộng	181.033	100,00%	104.337	100,00%

Sau khi hợp nhất, hoạt động xây dựng công trình vẫn là mảng kinh doanh lớn của Công ty khi chiếm 93,69% trong cơ cấu doanh thu năm 2022 và 58,31% trong cơ cấu doanh thu năm 2023, tương đương 60,8 tỷ đồng. Doanh thu từ mảng dịch vụ thương mại, vui chơi giải trí tăng so với năm 2022, đạt 43,4 tỷ đồng tương đương 41,69% cơ cấu doanh thu. Trong thời gian tới, Tổng Công ty vẫn sẽ chú trọng vào mảng xây dựng công trình và dịch vụ thương mại nhằm đảm bảo doanh thu cho LEC..

Sau khi thực hiện sáp nhập, góp vốn, hoạt động công trình xây dựng là trở thành mảng kinh doanh quan trọng của LEC. Với lợi thế là các đơn vị có uy tín lâu năm hoạt động trong lĩnh vực xây dựng hạ tầng dân dụng, cùng với kinh nghiệm trong lĩnh vực bất động sản của Công ty mẹ thì chiến lược phát triển của mảng kinh doanh này sẽ có triển vọng trong tương lai.

Cơ cấu doanh thu thuần



Thuận lợi:

- Tình hình kinh tế trong nước năm 2023 tiếp tục phục hồi, kinh tế vĩ mô ổn định, lạm phát trong tầm kiểm soát, các cân đối lớn được đảm bảo nhờ vào sự chỉ đạo sát sao của Chính phủ, sự vào cuộc quyết liệt của các bộ, ngành, chính quyền địa phương, sự nỗ lực chủ động vượt khó của cộng đồng doanh nghiệp và người dân.
- Hệ thống cơ sở vật chất, máy móc, thiết bị hỗ trợ của Công ty đa dạng, hiện đại, đáp ứng đầy đủ nhu cầu cho các công trình cũng như hoạt động quản lý, kinh doanh.
- Trong năm 2023, nguyên liệu đầu vào của LEC vẫn chủ động lựa chọn được nguồn cung cấp nguyên liệu đạt chất lượng với giá cả hợp lý, giảm mức dự trữ nguyên liệu, giảm được giá thành.





Khó khăn:

- Tình hình kinh tế - xã hội và sản xuất kinh doanh cả nước tuy đã tiếp tục hồi phục trong năm 2023 tuy nhiên kinh tế thế giới đang gia tăng khả năng suy thoái, bất ổn; biến động nhanh và khó lường về kinh tế, quân sự; thiên tai khó dự báo trước. Tại khu vực Đà Nẵng tốc độ tăng trưởng GRDP năm 2023 chỉ đạt 2,58% so với năm 2022 do tất cả hoạt động sản xuất kinh doanh của thành phố đều gặp khó khăn, nhất là ngành dịch vụ du lịch của thành phố vẫn bị đình trệ dẫn đến nhiều công trình vẫn tạm hoãn việc thi công xây dựng và thị trường bất động sản tiếp tục suy giảm, chưa hồi phục hoàn toàn. .
- Xu hướng toàn cầu hoá và hội nhập kinh tế quốc tế ngày càng sâu rộng, thị trường Việt Nam nói chung và tại khu vực hoạt động của LEC nói riêng đang dần phát triển và thu hút nhà đầu tư vào thị trường, tạo nên sự cạnh tranh khốc liệt làm công tác tiêu thụ sản phẩm của Công ty gặp nhiều khó khăn; mặt khác với quy định thắt chặt, giám sát và quản lý môi trường nghiêm ngặt cũng tạo áp lực lên hoạt động quản trị của Công ty.
- Các mảng kinh doanh của Tổng Công ty đã đa dạng hơn trước nhưng chưa mang lại hiệu quả cao, vì vậy để đảm bảo hoạt động quản trị, chiến lược kinh doanh được đảm bảo, LEC sẽ cần có những nghiên cứu, khảo sát kỹ hơn trước khi thực hiện đầu tư, triển khai dự án.



Công tác điều hành:

- Công tác tổ chức và triển khai chỉ đạo được đẩy mạnh, cập nhật đổi mới và bám sát các mục tiêu đã đặt ra đầu năm. Đánh giá chung về hoạt động điều hành sản xuất được thực hiện khá tốt, Tập thể lãnh đạo và các cán bộ nhân viên trên tinh thần tập trung nội lực, áp dụng một số ý tưởng điều hành sáng tạo, thân thiện, tạo ra các liên kết và sự phối hợp nhịp nhàng giữa các nhân viên, các đơn vị và toàn công ty.
- Việc lấy kết quả chăm lo đời sống tinh thần và vật chất, vận dụng các chính sách tiền lương hợp lý, khuyến khích lao động chuyên cần và hiệu quả, nâng cao trách nhiệm của cá nhân đối với công ty và cộng đồng. Nhờ vậy, năng suất lao động tại các đơn vị được nâng cao dù áp lực cạnh tranh trên thị trường ngày càng tăng cao.
- Với xu hướng hiện đại hóa, Công ty cũng đã nhanh chóng cập nhật các phiên bản điều hành quản lý tự động, cập nhật các công nghệ đồng bộ, phân cấp quản lý để có thể dễ dàng điều hành các hoạt động cũng như giảm bớt thời gian và công sức trong việc kiểm tra định kỳ nhất là khi Công ty đang dần phát triển và có ý định mở rộng hoạt động kinh doanh, sản xuất như hiện tại.



Công tác khoa học kỹ thuật và nghiên cứu phát triển

- Công ty đã đưa vào vận hành nhiều giải pháp công nghệ, nhiều máy móc loại mới; đây là yếu tố then chốt giúp LEC tiếp tục phát triển một cách bền vững trong môi trường hội nhập quốc tế đòi hỏi công nghệ hóa, hiện đại hóa như hiện nay.
- Công tác kỹ thuật, sửa chữa khoa học được vận dụng khá hiệu quả, nhất là khi doanh nghiệp chuyên sử dụng máy móc và thiết bị cho hoạt động xây dựng và khu vui chơi giải trí. Công ty đã hạn chế được tối đa các lỗi thiết bị, hư hỏng máy móc, đồng thời, việc cập nhật, thống kê các hư hỏng và sản phẩm cần thay thế rất nhanh chóng và chủ động hoàn toàn đã giúp quy trình hoạt động kinh doanh được đảm bảo theo đúng kế hoạch.
- Công tác nghiên cứu, khảo sát các sản phẩm mới, thị trường mới cũng được duy trì và mang lại những kết quả có giá trị áp dụng để có thể triển khai trong tương lai.

Công tác quản lý chất lượng

- Liên hệ, phối hợp các phòng chức năng với các Tổ quản lý trong việc giải quyết các vấn đề liên quan đến công tác quản lý chất lượng trên cơ sở làm việc nhóm triệt để, xử lý nhanh và dứt điểm các sự cố về chất lượng, đảm bảo chất lượng sản phẩm tăng và giảm thiểu hàng đổi trả, hư hỏng phải bảo hành. Tuy nhiên, vẫn chú trọng hình thức bên ngoài của sản phẩm để tăng tính cạnh tranh trên thị trường.
- Chất lượng nguyên vật liệu đầu vào được kiểm tra nghiêm ngặt, phân tích và cải tiến chất lượng sản phẩm thông qua số liệu khảo sát, giám sát sử dụng và bảo quản nguyên vật liệu đã tạo được sự ổn định rất lớn cho khâu gia công bán thành phẩm.
- Công tác bảo hành sản phẩm luôn được quan tâm và cải tiến liên tục tạo ra sự thỏa mãn đối với người tiêu dùng ngày càng cao. Công ty tiếp tục duy trì kênh bảo hành trực tuyến, giám định và trả lời kết quả đến khách hàng một cách nhanh nhất.



Tình hình tài sản

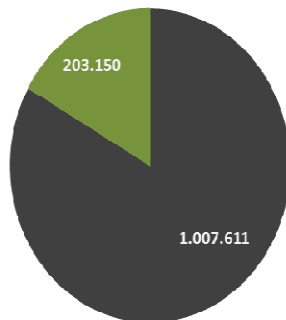
ĐVT: Triệu đồng

Chỉ tiêu	2022	2023	% tăng/giảm
Tài sản ngắn hạn	1.007.611	800.668	-20,54%
Tiền và các khoản tương đương tiền	4.601	1.123	-75,59%
Đầu tư tài chính ngắn hạn			
Các khoản phải thu ngắn hạn	925.309	738.687	-20,17%
Hàng tồn kho	68.355	48.397	-29,20%
Tài sản ngắn hạn khác	9.346	12.461	33,33%
Tài sản dài hạn	203.150	178.062	-12,35%
Các khoản phải thu dài hạn	29.799	8.099	-72,82%
Tài sản cố định	47.555	44.355	-6,73%
Bất động sản đầu tư	58.839	58.839	0,00%
Tài sản dở dang dài hạn	34.126	34.633	1,49%
Đầu tư tài chính dài hạn			
Tài sản dài hạn khác	32.831	32.136	-2,12%
Tổng tài sản	1.210.761	978.730	-19,16%



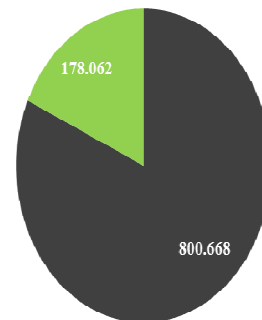
Nhìn chung trong năm qua tình hình tài sản LEC không có biến động nhiều về tài sản, tổng tài sản giảm 19,16% (đạt 978,73 tỷ đồng) so với năm 2022. Sự biến động chủ yếu đến từ khoản mục các khoản phải thu (dài hạn và ngắn hạn) và hàng tồn kho. Các khoản phải thu ngắn hạn từ khách hàng giảm 20,17% và hàng tồn kho giảm 29.20% so với năm 2022, chủ yếu đến từ việc giảm chi phí sản xuất kinh doanh dở dang và nguyên vật liệu của công ty con – Công ty CP Đầu tư và xây dựng P&P do trong năm đã đẩy mạnh công tác nghiệm thu các công trình thi công. Năm 2023, các công ty con không thực hiện mua sắm thêm tài sản phục vụ hoạt động kinh doanh và các khoản phải thu cho vay dài hạn giảm nên khiến cho tài sản dài hạn năm qua giảm 12,35% so với năm trước và đạt 178 tỷ đồng.

Năm 2022



■ Tài sản ngắn hạn ■ Tài sản dài hạn

Năm 2023



■ Tài sản ngắn hạn ■ Tài sản dài hạn



Tình hình nợ phải trả

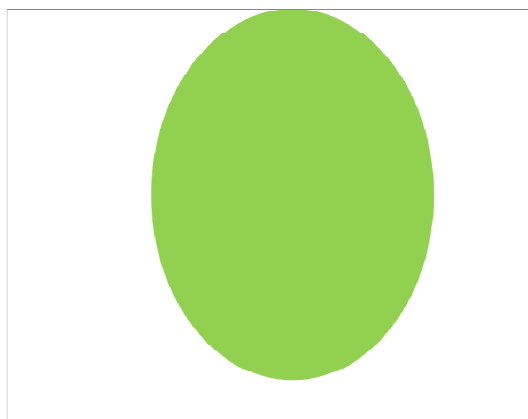
ĐVT: Triệu đồng

Chỉ tiêu	2022	2023	% tăng/giảm
Nợ ngắn hạn	772.513	572.543	-25,89%
Phải trả người bán ngắn hạn	154.135	143.063	-7,18%
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	38.677	15.772	-59,22%
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	6.090	5.859	-3,79%
Phải trả người lao động	192	334	73,96%
Chi phí phải trả ngắn hạn	922	8.972	873,10%
Phải trả ngắn hạn khác	3.864	2.956	-23,50%
Vay ngắn hạn	568.623	395.577	-30,43%
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	10	10	0,00%
Nợ dài hạn	3.979	2.628	-33,95%
Vay dài hạn	3.979	2.628	-33,95%
Tổng nợ phải trả	776.492	575.171	-25,93%
Vốn chủ sở hữu	434.269	403.559	-7,07%



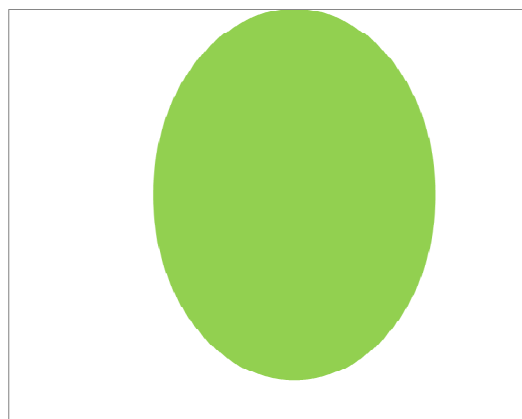
Cơ cấu nợ của LEC năm 2023 có sự biến động so với năm 2022. Nợ ngắn hạn giảm 25,89% so với năm 2022, đạt 572,5 tỷ đồng. Sự biến động của nợ ngắn hạn chủ yếu đến khoản mục vay ngắn hạn và người mua trả tiền trước ngắn hạn giảm so với năm 2022. Vay ngắn hạn chiếm 40,4% trong tổng tài sản so với tỷ trọng 46,9% của năm 2022, tỷ trọng nợ vay vẫn ở mức vừa phải trong cơ cấu nợ của Tổng công ty. Nợ dài hạn năm 2023 vẫn chiếm tỷ trọng rất nhỏ trong tổng tài sản như năm 2022

Năm 2022



■ Nợ ngắn hạn ■ Nợ dài hạn

Năm 2023



■ Nợ ngắn hạn ■ Nợ dài hạn





Trong năm 2023 LEC đã tiếp tục thực hiện quy trình ISO tại công ty, phân chia rõ ràng mục đích, hiệu quả và chức năng của từng bộ phận theo đúng chuyên môn và nghiệp vụ.





Trong công tác quản lý nguồn nhân lực, lựa chọn những lao động chất lượng cao, thực hiện việc phân công đúng người đúng việc, không có tình trạng lao động nhàn rỗi dẫn đến tổn hao chi phí quản lý Công ty. Ngoài ra, để tạo động lực cho người lao động tích cực hoạt động sản xuất, cống hiến ngày càng nhiều cho công ty, LEC cũng đặt ra những tiêu chuẩn khen thưởng trong công việc, khen thưởng những cá nhân, tập thể có kết quả lao động xuất sắc, hiệu quả, sáng tạo; thêm vào đó, chú trọng mối quan hệ hợp tác, liên kết, đồng bộ giữa các phòng ban để nhanh chóng giải quyết các vấn đề phát sinh liên quan và tạo điều kiện gắn kết các nhân viên với nhau và với Công ty.



Căn cứ tốc độ phát triển của thị trường nội địa và năng lực sản xuất của Công ty cũng như dự báo về diễn biến sắp tới của nền kinh tế xã hội trong và ngoài nước, Ban điều hành xây dựng các chỉ tiêu sản xuất kinh doanh trong năm 2024 như sau:

ĐVT: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2024
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	508.053
<i>Xây lắp</i>	340.943
<i>Thương mại, dịch vụ</i>	167.110
Lợi nhuận sau thuế	8.007

DOANH THU NĂM 2024

508.053

TRIỆU ĐỒNG



Các biện pháp thực hiện:

- *Về quản lý thực hiện:* tiếp tục phát huy các phương thức truyền thống có hiệu quả là con người, đồng thời vận dụng các công nghệ quản lý, sắp xếp và bố trí lao động. Tăng cường, đề cao giá trị của các cán bộ nhân viên nhất là trong công tác phối hợp hoạt động. Các chương trình và chính sách quản lý vẫn phải luôn cập nhật và thay đổi linh hoạt để có thể phù hợp với lực lượng lao động của Công ty: khuyến khích, hỗ trợ các nhân viên tiêu biểu, làm việc hiệu quả; đồng thời xử lý nghiêm các trường hợp vi phạm, không thực hiện đúng các quy định liên quan trong công việc.
- *Trong quá trình thực hiện kinh doanh:* Nhanh chóng khắc phục các lỗi máy móc, các chi phí chìm, giảm thiểu chi phí cho các công đoạn điều tra và thực hiện không hiệu quả; tăng cường tiết kiệm tất cả các giá trị dư thừa và hư hỏng có thể tránh; linh hoạt sử dụng các công nghệ và máy móc hiện đại giúp giảm thiểu chi phí nhưng vẫn mang lại giá trị cao; đề cao và khuyến khích tính tự giác và trách nhiệm đối với công việc của người lao động.

Các biện pháp thực hiện:

- *Về quản lý tài chính:* Nợ vay chiếm tỷ trọng tương đối vừa phải trong cơ cấu nguồn vốn của LEC. Điều này mang đến cho Tổng Công ty một nền tảng tài chính khá ổn định và chịu ít tác động từ biến động lãi suất cũng như áp lực tài chính trong hoạt động sản xuất kinh doanh của mình. Để có được nguồn tài chính lành mạnh, đảm bảo cho sự phát triển bền vững trong tương lai, LEC đưa ra các biện pháp sau:
- Thường xuyên đánh giá, theo dõi các khoản nợ phải thu khách hàng nhằm hạn chế tỷ lệ nợ phải thu khó đòi, nâng cao chất lượng doanh thu của Công ty.
- Xây dựng quy trình quản lý rủi ro, đưa ra những chỉ số nhằm đánh giá rủi ro tài chính trong quá trình hoạt động.
- Các bộ phận nghiệp vụ thường xuyên phân tích, đề xuất các vấn đề tài chính để tham mưu cho Ban Lãnh đạo một cách nhanh chóng, chính xác và toàn diện về thực trạng hoạt động tài chính. Chú trọng thực hiện tốt việc tham mưu, đề xuất những giải pháp hữu hiệu trong từng thời điểm, từng tình hình.



LEC luôn đề cao giá trị con người trong sự phát triển bền vững của Công ty. Nhằm tạo cho người lao động một môi trường làm việc thân thiện, năng động, nơi mà người lao động có thể phát huy hết khả năng của mình và định hướng sẽ cống hiến toàn tâm toàn ý cho sự phát triển của Công ty, LEC luôn đảm bảo các chế độ và chính sách đối với người lao động; tạo điều kiện thăm khám và chăm sóc sức khỏe định kỳ cho cán bộ công nhân viên; thực hiện đánh giá hàng năm để khen thưởng cho các cá nhân và phòng ban hoạt động tích cực và hiệu quả cũng như khuyến khích toàn bộ lực lượng lao động cống hiến hết mình và đoàn kết nội bộ để tạo ra sự vững bền cho Công ty.



Công ty cũng thường xuyên tổ chức những buổi công tác xã hội, đền ơn đáp nghĩa nhằm đóng góp một phần vào sự phát triển của xã hội, chăm lo đời sống cho những mảnh đời bất hạnh, những người đã có công với đất nước trong các cuộc chiến tranh trên toàn đất nước; thể hiện thái độ tốt và trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương mà công ty đang hoạt động kinh doanh, đặc biệt là khu vực cộng đồng gần nơi hoạt động.





ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ





Về Các Mặt Hoạt Động Của Công Ty Về
Hoạt Động Của Ban Tổng Giám Đốc
Các Kế Hoạch, Định Hướng Của HĐQT



Hoạt động kinh tế - xã hội năm 2023 của nước ta đã đạt được những kết quả đáng ghi nhận. Trong bối cảnh tình hình kinh tế, chính trị thế giới biến động bất thường với nhiều khó khăn, thách thức nhưng kinh tế nước ta ước đạt mức tăng trưởng 5,05%, đây là mức tăng trưởng khá so với các nước trong khu vực và trên thế giới. Đó chính là nhờ vào sự vào cuộc của cả hệ thống chính trị, sự chỉ đạo, điều hành kịp thời, quyết liệt, sát sao của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ và nỗ lực của các cấp, các ngành, các địa phương, cộng đồng doanh nghiệp và người dân cả nước.

Đối với LEC, năm 2023 là năm Công ty gặp nhiều khó khăn trong hoạt động kinh doanh. Mảng kinh doanh chính của công ty vẫn là tập trung cho công tác xây dựng công trình và thương mại, chủ yếu ở các công ty con của Công ty. Trong năm 2023, HĐQT đã tổ chức 7 cuộc họp định kỳ và bất thường, ban hành 7 Nghị quyết để Tổng giám đốc và các thành viên Ban điều hành triển khai thực hiện nhiệm vụ kinh doanh của công ty.

HĐQT công ty đã có những quyết sách kịp thời, linh hoạt giúp Công ty tiếp tục phát triển ổn định và bền vững. Công tác điều hành của HĐQT thực hiện theo đúng qui định của Pháp luật, Điều lệ Công ty.



Kết quả kinh doanh của LEC trong năm vừa qua, cụ thể như sau:

ĐVT: Triệu đồng

Chỉ tiêu	TH 2022	KH 2023	TH 2023	TH 2023/ TH 2022	TH 2023/ KH 2023
Doanh thu	191.632	123.582	322.801	64,49%	38,28%
LNST	-9.868	-30.811	5.708	312,23%	-539,79%

DT
123.582

Tổng doanh thu Tổng Công ty đạt 123.582 tỷ đồng chỉ bằng 64,49% so với năm 2022 và đạt 38,28% kế hoạch đề ra. Nguyên nhân do một số công trình tạm ngừng thi công trong năm vì thị trường bất động sản suy giảm dẫn đến doanh thu trong năm giảm mạnh so với năm 2022..

Trong năm 2023, Hội đồng quản trị Công ty đã thực hiện chỉ đạo và giám sát chặt chẽ đối với Ban Giám đốc, nhờ đó làm tăng hiệu quả hoạt động cũng như trách nhiệm làm việc của Ban Giám đốc.

- Hoàn thành báo cáo và công bố thông tin đúng thời hạn Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2023, Báo cáo thường niên năm 2022, Báo cáo tài chính các Quý năm 2023;
- Tổ chức thành công Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 của Công ty vào ngày 27/04/2023;
- Tổ chức thành công việc lấy ý kiến cổ đông của Công ty vào ngày 07/08/2023
- Thực hiện quy hoạch và phát triển nhân lực quản lý, xây dựng đội ngũ kế cận thông qua lộ trình phát triển nghề nghiệp cho nhân viên;
- Thực hiện tốt công tác kiểm soát nội bộ, đảm bảo tính minh bạch trong hoạt động sản xuất kinh doanh.

Ngoài ra, HĐQT đã tạo điều kiện thuận lợi nhất để Ban điều hành tổ chức thực hiện có hiệu quả nhiệm vụ của mình theo Điều lệ Công ty, Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông và nghị quyết của Hội đồng quản trị. Ban điều hành gồm có Tổng giám đốc cùng với 2 Giám đốc của các Bộ phận đã triển khai các hoạt động đầu tư, kinh doanh của Công ty trong năm qua. Chi phí kinh doanh, chi phí đầu tư các dự án được thực hiện tiết kiệm so với kế hoạch, dự toán gói thầu được duyệt, nhờ đó đã tăng lợi nhuận, tăng hiệu quả kinh doanh. Công tác quản lý của Công ty được thực hiện theo đúng các quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty, các Nghị quyết của ĐHCĐ, HĐQT và các quy trình, quy chế quản lý của Công ty.



Những mục tiêu, định hướng hoạt động chính trong năm 2024:

- Tiếp tục tăng cường nguồn lực của công ty để thực hiện các hợp đồng thi công cho Dự án Tổ hợp Ánh Dương – Soleil Đà Nẵng và các Dự án lớn theo đúng các điều khoản đã cam kết;
- Tìm kiếm các cơ hội đầu tư, cơ hội phát triển kinh doanh mới (tại cả Công ty mẹ và các công ty con) trên nguyên tắc hiệu quả và bền vững để mở rộng hoạt động, mở rộng nguồn doanh thu nhằm nâng cao năng lực, uy tín, hình ảnh thương hiệu của Công ty.



Các chỉ tiêu kế hoạch tài chính năm 2024 cụ thể như sau:

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Kế hoạch năm 2024
1	Doanh thu kế hoạch	Triệu đồng	508.053
	- Xây lắp	Triệu đồng	340.943
	- Thương mại, dịch vụ	Triệu đồng	167.110
2	Lợi nhuận sau thuế	Triệu đồng	8.007

Kế hoạch đầu tư xây dựng năm 2024:

1. Dự án Khu phức hợp EVN-Land Đà Nẵng – giai đoạn 2:

Công ty sẽ tiếp tục thực hiện các thủ tục để triển khai dự án Khu phức hợp EVN-Land Đà Nẵng - giai đoạn 2 như sau:

- Lựa chọn đối tác có năng lực tài chính cùng tham gia đầu tư, xây dựng dự án Khu phức hợp EVN-Land Đà Nẵng - giai đoạn 2;
- Triển khai các thủ tục về pháp lý và phê duyệt của cơ quan nhà nước để triển khai thực hiện các gói thầu đầu tiên trong việc thực hiện dự án Khu phức hợp EVN-Land Đà Nẵng - giai đoạn 2.



Các biện pháp hoàn thành kế hoạch:

- **Công tác quản trị**
 - Tiếp tục nâng cao công tác quản trị Công ty theo chuẩn quốc tế, ứng dụng các công cụ quản trị hiện đại;
 - Nâng cao vai trò quản trị và kiểm soát rủi ro trong quản trị tài chính, kế toán kiểm toán, quản lý rủi ro doanh nghiệp;
 - Tiếp tục nâng cao tính minh bạch trong hoạt động của doanh nghiệp, nâng cao vai trò của thành viên HĐQT;
 - Tăng cường việc đào tạo quản trị công ty cho các thành viên trong HĐQT, Ban Điều hành và Ban kiểm soát.
- **Về hoạt động kinh doanh:** Ngày càng đa dạng hóa các mảng hoạt động kinh doanh. Ưu tiên cho việc phát triển ngành nghề cốt lõi đã khẳng định được thương hiệu và các mảng kinh doanh mang lại nguồn thu cao.
- **Về thị trường:** Đẩy mạnh các hoạt động về tiếp thị nhằm quảng bá thương hiệu và các sản phẩm của Công ty trên thị trường. Thực hiện tốt chính sách chất lượng đối với khách hàng để duy trì và phát triển thương hiệu, thị phần. Phát huy mọi nguồn lực, đẩy mạnh hoạt động liên doanh, liên kết với các đối tác để tiếp cận thị trường tại khu vực hoạt động và các địa điểm lân cận.
- **Về khoa học công nghệ:** Đẩy mạnh phong trào sáng kiến cải tiến kỹ thuật, đổi mới công nghệ nhằm tạo ra nhiều lợi nhuận. Thường xuyên cập nhật, nghiên cứu, áp dụng các tiến bộ khoa học công nghệ trên thế giới.
- **Về đầu tư:** Đầu tư phát triển và hoàn thiện hệ thống thiết bị máy móc chuyên ngành hiện đại, mang tính đổi mới công nghệ. Thông qua việc đầu tư để tiếp cận được những phương tiện, thiết bị hiện đại theo hướng phát triển của khoa học kỹ thuật tiên tiến trên thế giới, đồng thời cũng đào tạo được đội ngũ cán bộ lãnh nghề, đáp ứng yêu cầu phát triển của Tổng Công ty.
- **Về tài chính:** Quản lý chặt chẽ chi phí, đảm bảo sử dụng nguồn vốn có hiệu quả; nâng cao năng lực tài chính, đảm bảo phát triển liên tục, ổn định, vững chắc.
- **Về nguồn nhân lực:** Thực hiện tốt chế độ, chính sách đối với người lao động; không ngừng thu hút nhân tài và có chính sách sử dụng nhân tài hiệu quả; tiếp tục đào tạo nâng cao trình độ chuyên môn, nghiệp vụ, kỹ năng công tác cho cán bộ quản lý, chuyên viên nghiệp vụ.





QUẢN TRỊ CÔNG TY





Hội Đồng Quản Trị

Ban Kiểm Soát

Các Giao Dịch, Thù Lao Và Các Khoản Lợi Ích



Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị

STT	Họ và tên	Chức vụ	Số lượng cổ phiếu do cá nhân nắm giữ	Tỷ lệ nắm giữ
1	Ông Nguyễn Kháng Chiến	Chủ tịch HĐQT	-	-
2	Ông Phạm Ngọc Bình	Thành viên HĐQT	-	-
3	Bà Nguyễn Thị Minh Phượng	Thành viên HĐQT	-	-
4	Ông Phạm Đức Hạnh	Thành viên HĐQT	-	-
5	Ông Nguyễn Trung Thực	Thành viên HĐQT	-	-
6	Ông Nguyễn Xuân Trường	Thành viên HĐQT	-	-

Lý lịch các thành viên Hội đồng quản trị

Ông Nguyễn Kháng Chiến – Tổng giám đốc	
Năm sinh	: 01/01/1964
Trình độ chuyên môn	: Cử nhân kinh tế
Quá trình công tác	:
1982-1986	Thực hiện nghĩa vụ quân sự tại lữ đoàn 312 thuộc huyện Tam Điệp, tỉnh Ninh Bình
1987-1993	Học chuyên ngành Kinh tế tại Liên Bang Nga (Liên Xô cũ)
1994-1999	Giám đốc công ty TNHH An Thịnh Hà Nội
1999-2013	Chủ tịch Hội đồng thành viên Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng An Thịnh Vĩnh Phúc
2005-2009	Tổng Giám đốc công ty cổ phần bất động sản An Thịnh Hoà Bình
2010 - 2022	Phó chủ tịch HĐQT Công ty CP bất động sản An Thịnh Hoà Bình
2014 đến nay	Chủ tịch Hội đồng quản trị các Công ty: + Công ty cổ phần đầu tư và Phát triển Hạ tầng PPC An Thịnh Việt Nam + Công ty cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng + Công ty CP Quốc tế Nam Hội An
2016 đến nay	Tổng giám đốc công ty TNHH Lemony Hà Nội + Giám đốc công ty TNHH đầu tư phát triển và xây dựng Việt Trung + Giám đốc công ty TNHH đầu tư PT Đoàn Linh Gia
Số cổ phiếu cá nhân sở hữu	: 0
Số cổ phiếu đại diện sở hữu	15.705.372



Ông Phạm Ngọc Bình– Thành	
Năm sinh	30/07/1968
Nơi sinh	Hà Nội
Trình độ chuyên môn	Kỹ sư Khoan Thăm Dò
Quá trình công tác	
1985-2005	Cán bộ tại Đoàn khảo sát Bộ cơ khí luyện kim, sau sát nhập là Xí nghiệp Khảo sát thuộc Công ty Tư vấn Đầu tư và Phát triển Bộ Công Nghiệp
2005-2008	Trưởng phòng Thi công thuộc Viện Công nghệ Khoan, trực thuộc Hội Khoan Khai Thác Việt Nam
2008-2017	PGĐ Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng P&P
2013-2017	GĐ Công ty TNHH An Thịnh Quế Sơn Thành viên HĐQT Công ty TNHH An Thịnh Quế Sơn
2016-nay	Thành viên HĐQT các công ty: + Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng PPC An Thịnh Việt Nam + Công ty cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng + Công ty cổ phần Quốc Tế Nam Hội An + Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng P&P + Công ty CP Bất động sản Điện lực miền Trung
Số cổ phiếu cá nhân sở hữu	0
Số cổ phiếu đại diện sở hữu	0

Bà Nguyễn Thị Minh Phượng– Thành viên HĐQT	
Năm sinh	01/09/1967
Nơi sinh	Vĩnh Phúc
Trình độ chuyên môn	Cử nhân kinh tế
Quá trình công tác	
1989-2001	Học tập và làm việc tại Maxcova
2002-2004	Về nước theo học Quản trị Kinh doanh, Quản lý Tài chính tại trường Đại học Kinh tế Quốc Dân
2006-2009	Trưởng phòng Tài chính kế toán tại Công ty cổ phần bất động sản An Thịnh Hoà Bình
2009-nay	Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc tài chính Công ty cổ phần bất động sản An Thịnh Hoà Bình
2015-nay	Thành viên HĐQT kiêm TGĐ CTCP Đầu tư và Phát triển Hạ Tầng PPC An Thịnh Việt Nam
2016-nay	Thành viên HĐQT các công ty: + Công ty cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng + Công ty cổ phần An Việt Hòa Bình
Số cổ phiếu cá nhân sở hữu	0
Số cổ phiếu đại diện sở hữu	0



Ông Phạm Đức Hạnh - Thành viên HĐQT	
Năm sinh	18/11/1986
Nơi sinh	Hà Nội
Trình độ chuyên môn	Cử nhân điện tử viễn thông
Quá trình công tác	
2005 - 2010	Học chuyên ngành điện tử viễn thông, Đại học Bách Khoa Hà Nội
2010 - 2011	Công ty CMS, thành viên tập đoàn CMC, Phòng kỹ thuật, trung tâm dịch vụ 59
2011 - 2014	Mạng viễn thông Gmobile, trưởng ban giám sát, DSS phòng IP-PBX
2014 - Nay	Công ty CP Đầu tư và Phát triển Hạ Tầng PPC An Thịnh Việt Nam, Ban kế hoạch và phát triển dự án.
04/2017 – nay	Thành viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Miền Trung
Số cổ phiếu cá nhân sở hữu	0
Số cổ phiếu đại diện sở hữu	0



Ông Nguyễn Trung Thực – Thành viên HĐQT	
Năm sinh	09/07/1977
Nơi sinh	Phú Thọ
Trình độ chuyên môn	Đại học, chuyên ngành Quan hệ quốc tế
Quá trình công tác	
2001-2004	Làm việc tại Công ty CP thức ăn chăn nuôi PHAVICO
2004-2006	Làm tự do
2006-2008	Làm việc tại Công ty CP trang trí đá Vĩnh Cửu
2009-2012	Làm việc tại các Công ty sau: Trường Thành, T và T, Công ty CP sông đáy hồng hà dầu khí
2012-2015	Làm tự do
2015-2022	Làm việc tại Công ty TNHH Dịch vụ Thương mại An Thịnh Quế Sơn
Số cổ phiếu cá nhân sở hữu	0
Số cổ phiếu đại diện sở hữu	0

Ông Nguyễn Xuân Trường – Thành viên HĐQT	
Năm sinh	01/12/1987
Nơi sinh	Nam Định
Trình độ chuyên môn	Kỹ sư xây dựng
Quá trình công tác	
2008-2017	Chuyên viên tại Công ty CP Đầu tư và Xây dựng 24-ICIC
2017-2018	Chuyên viên tại Công ty CP Đầu tư và Xây dựng P&P
2018-2021	Chuyên viên tại Công ty CP Đầu tư và Phát triển Hạ Tầng PPC An Thịnh Việt Nam
2021-2023	Trợ lý TGD tại Công ty CP Sản xuất vật liệu xây dựng Hồng Kỳ
Số cổ phiếu cá nhân sở hữu	0
Số cổ phiếu đại diện sở hữu	0



Các buổi họp của Hội đồng quản trị

TT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Ngày bắt đầu/không còn là thành viên HĐQT	Số buổi họp HĐQT tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do không tham dự họp
1	Nguyễn Khánh Chiến	Chủ tịch HĐQT	Bắt đầu: 16/11/2016	7/7	100%	
2	Phạm Ngọc Bình	Thành viên	Bắt đầu: 16/11/2016	7/7	100%	
3	Nguyễn Thị Minh Phượng	Thành viên	Bắt đầu: 16/11/2016	7/7	100%	
4	Phạm Đức Hạnh	Thành viên	Bắt đầu: 28/03/2017	7/7	100%	
5	Nguyễn Trung Thực	Thành viên	Bắt đầu: 26/04/2019, Không còn là thành viên BKS: 27/04/2023	6/7	100%	
6	Nguyễn Xuân Trường	Thành viên	Bắt đầu: 27/04/2023	1/7	100%	

Các Nghị quyết/Quyết định

TT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày ban hành	Nội dung
01	10/2023/NQ-LEC- HĐQT	07/03/2023	Thông qua việc tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023
02	36/2023/NQ-LEC- HĐQT	28/04/2023	Thông qua việc trả lãi cho việc sử dụng khoản tiền Quỹ bảo trì Khu căn hộ Harmony Tower
03	43/2023/NQ-LEC- HĐQT	15/05/2023	Thông qua việc ban hành Quy chế Kiểm toán nội bộ của Công ty
04	55/2023/NQ-LEC- HĐQT	17/07/2023	Thông qua việc lấy ý kiến cổ đông về chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2023 của Công ty
05	56/2023/NQ-LEC- HĐQT	17/07/2023	Thông qua việc chọn Công ty TNHH Dịch vụ và tổng hợp Uyên Trần cho dịch vụ kiểm toán nội bộ cho năm 2021 và năm 2022
06	94/2023/NQ-LEC- HĐQT	24/10/2023	Thông qua chủ trương đầu tư mua 03 căn hộ tại Khu căn hộ Harmony của Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng P&P
07	106A/2023/NQ- LEC-HĐQT	20/11/2023	Thông qua việc vay vốn để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng P&P



Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị:

Công ty không có tiểu ban trực thuộc Hội đồng quản trị.



Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát:

STT	Họ và tên	Chức vụ	Số lượng cổ phiếu nắm giữ	Tỷ lệ nắm giữ
1	Đào Ngọc Long	Trưởng Ban (Từ nhiệm từ 27/04/2023)	-	-
2	Phạm Thị Thanh Hằng	Trưởng Ban (Bổ nhiệm từ 27/04/2023)		
3	Nguyễn Thị Hương	Thành viên (Bổ nhiệm từ 29/06/2021)	-	-
4	Nguyễn Thị Huệ	Thành viên (Bổ nhiệm từ 29/06/2021)	-	-

Lý lịch của các thành viên Ban kiểm soát

Ông Đào Ngọc Long – Trưởng Ban BKS	
Năm sinh	05/04/1983
Nơi sinh	Hải Dương
Trình độ chuyên môn	Cử nhân Kế toán
Quá trình công tác:	
2006-2016	Kế toán viên tại Công ty CP Đầu tư và Xây dựng số 18 – Licogi 18
2016-2017	Phó phòng TCKT tại Công ty cổ phần Bất động sản Đông Đô - BQP
2017-2023	Phó phòng TCKT tại Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng PPC An Thịnh Việt Nam Kế toán trưởng tại Công ty cổ phần Vui chơi Thế hệ mới
Số cổ phiếu cá nhân sở hữu	0
Số cổ phiếu đại diện sở hữu	0



Bà Nguyễn Thị Hương – Thành viên BKS

Năm sinh	13/08/1985
Nơi sinh	Xã Nam Lợi, huyện Nam Trực, tỉnh Nam Định
Trình độ chuyên môn	Trung cấp kế toán
Quá trình công tác	
2007-2014	Kế toán Công ty cổ phần Bất động sản An Thịnh Hoà Bình
2014-2018	Kế toán Công ty cổ phần Bất động sản An Thịnh Hoà Bình Kế toán Công ty cổ phần Đầu tư và phát triển đô thị và KCN Nhân Hòa
2018-2023	Kế toán Công ty cổ phần Bất động sản An Thịnh Hoà Bình
2023 đến nay	Kế toán Công ty cổ phần Đầu tư phát triển Ánh Dương Hoà Bình
2023 đến tháng 3/2023	Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư Thương mại Mẫu Hùng
Số cổ phiếu cá nhân sở hữu	0
Số cổ phiếu đại diện sở hữu	0

Bà Nguyễn Thị Huệ – Thành viên BKS

Năm sinh	28/01/1985
Nơi sinh	Lương Sơn – Hòa Bình
Trình độ chuyên môn	Cử nhân kinh tế
Quá trình công tác	
2010-2016	Kế toán Công ty TNHH Xây dựng Dân dụng và Công nghiệp Hoà Bình
2017-nay	+ Kế toán Công ty TNHH Xây dựng Dân dụng và Công nghiệp Hoà Bình + Kế toán Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển hạ tầng Phúc Tiến.
Số cổ phiếu cá nhân sở hữu	0
Số cổ phiếu đại diện sở hữu	0



Bà Phạm Thị Thanh Hằng – Thành viên BKS

Năm sinh	25/11/1991
Nơi sinh	Hưng Yên
Trình độ chuyên môn	Cử nhân kinh tế
Quá trình công tác	
2013-2019	Chuyên viên tại Công ty TNHH Hằng Kiểm toán AASC
2019-2021	Kế toán tại Công ty CP Đầu tư và Phát triển Hạ tầng PPC An Thịnh Việt Nam
2021-2023	Kế toán tại Công ty Cổ phần An Việt Hòa Bình
2024-nay	Kế toán tại Công ty Cổ phần Sản xuất Vật liệu Xây dựng Hồng Kỳ
Số cổ phiếu cá nhân sở hữu	0
Số cổ phiếu đại diện sở hữu	0



Các buổi họp của Ban kiểm soát

Stt	Thành viên BKS	Chức vụ	Ngày bắt đầu/không còn là thành viên BKS	Số buổi họp BKS tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do không tham dự họp
1	Đào Ngọc Long	Thành viên	Bắt đầu: 26/04/2018, Không còn là thành viên BKS: 27/04/2023	1/2	100%	
2	Nguyễn Thị Hương	Thành viên	Bắt đầu: 29/06/2021	2/2	100%	
3	Nguyễn Thị Huệ	Thành viên	Bắt đầu: 29/06/2021	2/2	100%	
4	Phạm Thị Thanh Hằng	Thành viên	Bắt đầu: 27/04/2023	1/2	100%	

Hoạt động của Ban kiểm soát

Ban kiểm soát đã thực hiện công tác kiểm soát theo Điều lệ của Công ty, kiểm soát thường xuyên các hoạt động kinh doanh thông qua hồ sơ, tài liệu, chứng từ, tham dự các cuộc họp của Hội đồng quản trị, Ban điều hành Công ty và đưa ý kiến của Ban Kiểm soát về các chủ trương, kế hoạch, thực hiện sản xuất kinh doanh, tài chính, công bố các thông tin theo quy định, cụ thể:

- Thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông của Hội đồng quản trị và Ban điều hành.
- Xem xét, thẩm định các báo cáo tổng kết tài chính, kinh doanh do Ban Tổng giám đốc và các bộ phận liên quan thực hiện.
- Kiểm soát quá trình xây dựng và thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh, kế hoạch đầu tư xây dựng cơ bản.
- Kiểm soát việc xây dựng phương án và phân phối lợi nhuận năm 2023.
- Kiểm soát việc công bố thông tin theo quy định của Sở Giao dịch Chứng khoán và các quy định của pháp luật.

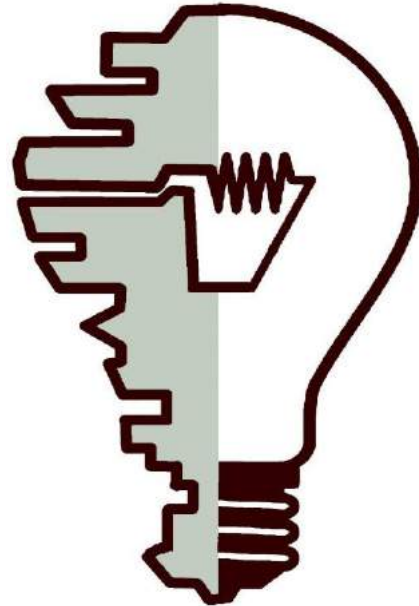


Đánh giá của Ban kiểm soát

Năm 2023 nhìn chung hoạt động kinh doanh của các công ty con gặp nhiều khó khăn do thị trường bất động sản suy giảm từ sự ảnh hưởng của dịch bệnh và tăng trưởng kinh tế chậm của địa phương nên doanh thu và lợi nhuận giảm mạnh so với năm 2022.

Ban Lãnh đạo và tập thể CBCNV toàn bộ Công ty đã nỗ lực duy trì hoạt động công ty ổn định, có biện pháp thu hồi công nợ, kiểm soát chặt chẽ chi phí đầu vào và chi phí quản lý doanh nghiệp để giảm giá thành sản phẩm, tăng lợi nhuận. Thực hiện công bố thông tin theo đúng qui định.

Ban kiểm soát nhất trí với Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2023 và số liệu Báo cáo tài chính của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty kiểm toán độc lập AFC – CN Hà Thành;



EVALUATE



Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích trong năm 2023

Họ và tên	Chức danh	Thù lao 1 tháng	Lương 1 tháng	Thưởng
Hội đồng quản trị				
Ông Nguyễn Kháng Chiến	Chủ tịch HĐQT	-		
Ông Phạm Ngọc Bình	Thành viên HĐQT	-		
Bà Nguyễn Thị Minh Phượng	Thành viên HĐQT	-		
Ông Phạm Đức Hạnh	Thành viên HĐQT	-		
Ông Nguyễn Trung Thực	Thành viên HĐQT	-		
Ông Nguyễn Xuân Trường	Thành viên HĐQT	-		
Ban kiểm soát				
Ông Đào Ngọc Long	Trưởng BKS	-		
Bà Phạm Thị Thanh Hằng	Trưởng BKS	-		
Bà Nguyễn Thị Hương	Thành viên BKS	-		
Bà Nguyễn Thị Huệ	Thành viên BKS	-		
Ban điều hành				
Ông Lê Hoài Nam	Tổng Giám đốc		20.000.000	
Ông Trần Minh Tuấn	Kế toán trưởng		17.200.000	

Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ: Không có



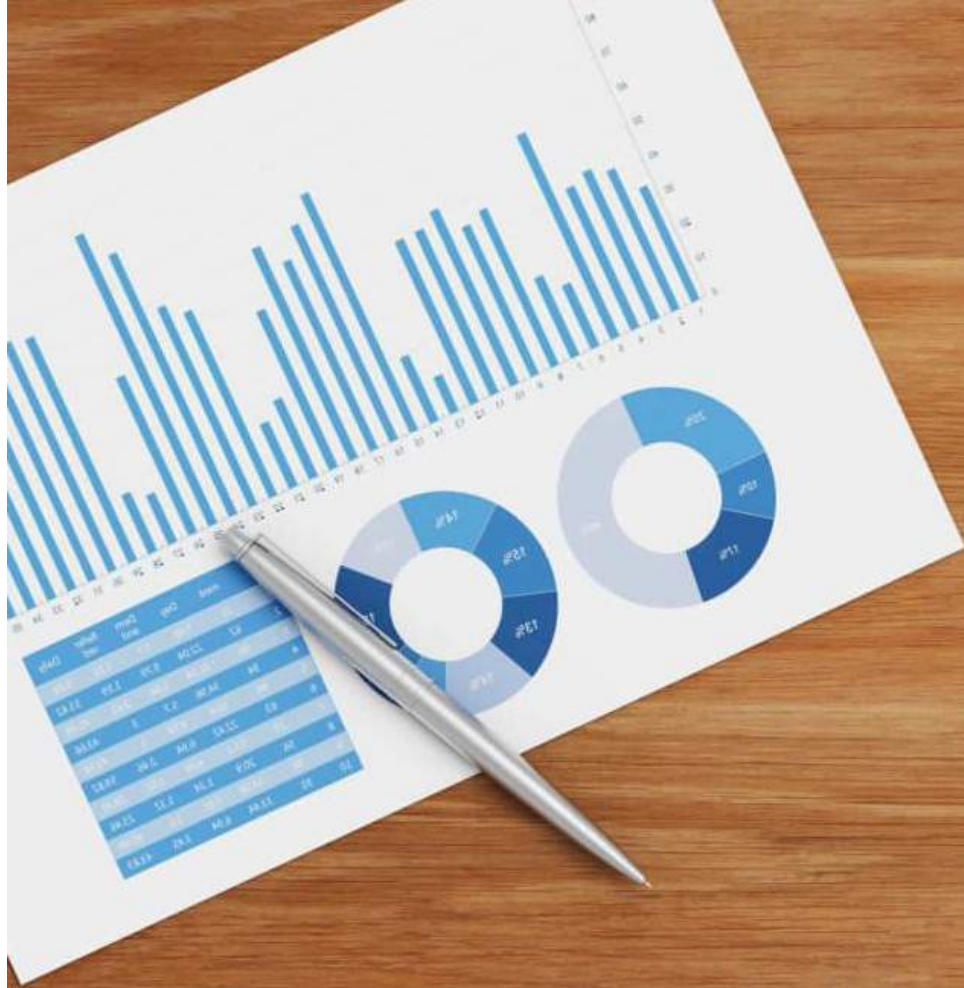
Hợp đồng hoặc giao dịch với cổ đông nội bộ

TT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Chức vụ tại CTNY	Tên công ty con, công ty do CTNY nắm quyền kiểm soát	Thời điểm, nội dung giao dịch
1	CTCP Đầu tư và Phát triển Hạ tầng PPC An Thịnh Việt Nam	Người nội bộ là Chủ tịch HĐQT công ty	Chủ tịch HĐQT	Công ty cổ phần Vui chơi Thể Hệ Mới	Trong kỳ có phát sinh các giao dịch về: Cung cấp dịch vụ
2	CTCP Đầu tư và Phát triển Hạ tầng PPC An Thịnh Việt Nam	Người nội bộ là Chủ tịch HĐQT công ty	Chủ tịch HĐQT	Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng P&P	Trong năm có phát sinh các giao dịch về: Xây lắp
3	CTCP PPC An Thịnh Đà Nẵng	Người nội bộ là Chủ tịch HĐQT công ty	Chủ tịch HĐQT	Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng P&P	Trong năm có phát sinh các giao dịch về: Xây lắp
4	CTCP PPC An Thịnh Đà Nẵng	Người nội bộ là Chủ tịch HĐQT công ty	Chủ tịch HĐQT	Công ty cổ phần Vui chơi Thể Hệ Mới	Trong kỳ có phát sinh các giao dịch: Cung cấp thiết bị
5	CTCP Đầu tư Thương mại Mẫu Hùng	Người nội bộ là Giám đốc công ty	Thành viên BKS	Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng P&P	Trong kỳ có phát sinh các giao dịch: Cung cấp thiết bị, vật tư

Việc thực hiện các quy định về quản trị Công ty

Trong năm Công ty đã thực hiện đầy đủ và đúng quy định về quản trị Công ty.





BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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



MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	6 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	9 - 10
Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	11 - 44



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG

Lô A5, đường Phạm Văn Đồng, Phường An Hải Bắc, Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Miền Trung (gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các Công ty con (sau đây được gọi chung là "Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023.

1. Thông tin chung

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

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

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

2. Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc

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

Hội đồng quản trị

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

Ban Kiểm soát

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

Ban Tổng Giám đốc

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

Đại diện theo pháp luật

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

3. Đánh giá tình hình kinh doanh

Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 và tình hình tài chính kết thúc cùng ngày được thể hiện trong Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định không có sự kiện nào phát sinh sau ngày 31/12/2023 cho đến thời điểm lập báo cáo này mà chưa được xem xét điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính hợp nhất.

5. Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam - Chi nhánh Hà Thành được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 của Tập đoàn.



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

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

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất để phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc phải:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán.
- Thực hiện các xét đoán và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng.
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Tập đoàn có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất.
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Tập đoàn sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

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

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

7. Phê duyệt báo cáo tài chính hợp nhất

Chúng tôi phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm được trình bày từ trang 06 đến trang 44, báo cáo này đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cùng với bản thuyết minh cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc



Lê Hoài Nam
Tổng Giám đốc

Lập, ngày 06 tháng 6 năm 2024





Số: 041/2024/BCKTHN-HT.000171

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông, các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc của Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Miền Trung

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Miền Trung (gọi tắt là "Công ty") và các Công ty con (sau đây được gọi chung là "Tập đoàn"), được lập ngày 06 tháng 6 năm 2024, từ trang 06 đến trang 44, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Như trình bày tại Thuyết minh số 5.11 - phần Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất, tại chỉ tiêu chi phí trả trước dài hạn đang ghi nhận chi phí lãi vay liên quan đến khoản vay để thanh toán tiền nhận chuyển nhượng 21 căn hộ thuộc Tòa D hỗ trợ dự án Ánh Dương Soleil Đà Nẵng không đủ điều kiện vốn hóa với số tiền tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 9.961.358.915 VND (tại ngày 01 tháng 01 năm 2023 là 3.702.330.673 VND). Nếu thực hiện ghi nhận chi phí lãi vay vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm thì các chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2023 sẽ thay đổi như sau:

- Trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất: chỉ tiêu Chi phí tài chính (Mã số 22) năm 2023 tăng thêm 6.259.028.242 VND và chỉ tiêu Chi phí tài chính năm 2022 tăng thêm 3.702.330.673 VND, đồng thời chỉ tiêu Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (Mã số 60) năm 2023 và năm 2022 giảm đi tương ứng.
- Trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất: Chỉ tiêu Chi phí trả trước dài hạn (Mã số 261) tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và tại ngày 01 tháng 01 năm 2023 giảm đi tương ứng lần lượt là 9.961.358.915 VND và 3.702.330.673 VND.

Chỉ tiêu Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (Mã số 421) tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 giảm đi 4.733.637.756 VND, và sau khi giảm sẽ thay đổi từ số dư đang là số dương 3.702.467.544 VND chuyển thành số âm với số dư (1.031.170.212) VND (tại ngày 01 tháng 01 năm 2023 giảm 1.759.347.536 VND).

4

Văn phòng Hà Nội • Tel: +8424 3837 3666 • Số 44 Nguyễn Công Hoan • Phường Ngọc Khánh • Quận Ba Đình • Thành phố Hà Nội • Việt Nam

AFC Việt Nam là công ty thành viên của tập đoàn PKF quốc tế, mạng lưới của các công ty độc lập và không thừa nhận bất kỳ trách nhiệm hoặc nghĩa vụ nào cho các hành động hoặc việc không hành động của bất kỳ công ty hoặc các công ty thành viên nào khác.



BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (Tiếp theo)

Chỉ tiêu lợi ích cổ đông không kiểm soát (Mã số 429) tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 giảm 5.227.721.159 VND (tại ngày 01 tháng 01 năm 2023 giảm 1.942.983.137 VND).

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn "Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ", báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Vấn đề khác

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

Như một phần của cuộc kiểm toán báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023, Chúng tôi đã kiểm toán những điều chỉnh được mô tả trong Thuyết minh 8.4 được áp dụng để sửa đổi báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022. Theo ý kiến của Chúng tôi, những điều chỉnh này là hợp lý và đã được áp dụng thích hợp. Ngoài việc kiểm tra những điều chỉnh này, Chúng tôi không thực hiện kiểm toán, soát xét hay áp dụng bất kỳ thủ tục kiểm toán nào đối với báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 của Tập đoàn và theo đó, Chúng tôi không đưa ra ý kiến hay một hình thức đảm bảo nào khác về báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 xét trên phương diện tổng thể.



NGUYỄN TRUNG THÀNH

Giám đốc
Giấy chứng nhận Đăng ký hành nghề
Kiểm toán số 1673-2023-009-1

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN AFC VIỆT NAM - CHI NHÁNH HÀ THÀNH
Hà Nội, ngày 11 tháng 6 năm 2024

PHẠM QUANG KHẢI

Kiểm toán viên
Giấy chứng nhận Đăng ký hành nghề
Kiểm toán số 4018-2022-009-1

Y
N
H
H
K
H
K

M
S
C
N
H
A
T
H
A
N
H



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
 Tại ngày 31/12/2023

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	31/12/2023	01/01/2023
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		800.668.199.663	1.007.610.935.629
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	1.122.974.209	4.600.623.626
Tiền	111		1.122.974.209	4.600.623.626
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		738.686.591.831	925.308.910.121
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.2	192.524.401.090	321.803.805.651
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.3	397.208.763.514	419.919.062.230
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5.4	95.761.137.000	4.719.767.000
Phải thu ngắn hạn khác	136	5.5	59.485.290.227	185.259.275.240
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.5	(6.293.000.000)	(6.393.000.000)
Hàng tồn kho	140	5.6	48.397.402.404	68.355.816.710
Hàng tồn kho	141		48.397.402.404	68.355.816.710
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	150		12.461.231.219	9.345.585.172
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	8.446.993
Thuế GTGT được khấu trừ	152		11.010.624.319	7.995.421.833
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.16	1.450.606.900	1.341.716.346
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		178.061.387.299	203.150.325.524
Các khoản phải thu dài hạn	210		8.098.630.137	29.799.581.506
Phải thu về cho vay dài hạn	215	5.4	8.000.000.000	26.650.000.000
Phải thu dài hạn khác	216	5.5	98.630.137	3.149.581.506
Tài sản cố định	220		44.355.357.774	47.555.454.199
Tài sản cố định hữu hình	221	5.7	13.110.346.861	15.624.640.298
- Nguyên giá	222		51.679.836.191	55.915.787.155
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(38.569.489.330)	(40.291.146.857)
Tài sản cố định vô hình	227	5.8	31.245.010.913	31.930.813.901
- Nguyên giá	228		35.829.262.163	35.829.262.163
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(4.584.251.250)	(3.898.448.262)
Bất động sản đầu tư	230	5.9	58.838.521.600	58.838.521.600
- Nguyên giá	231		58.838.521.600	58.838.521.600
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
Tài sản dở dang dài hạn	240		34.632.718.490	34.125.894.207
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.10	34.632.718.490	34.125.894.207
Tài sản dài hạn khác	260		32.136.159.298	32.830.874.012
Chi phí trả trước dài hạn	261	5.11	10.060.957.129	3.789.894.389
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	5.12	407.485.687	76.450.000
Lợi thế thương mại	269	5.13	21.667.716.482	28.964.529.623
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		978.729.586.962	1.210.761.261.153



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)
 Tại ngày 31/12/2023

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	31/12/2023	01/01/2023
NỢ PHẢI TRẢ	300		575.170.596.451	776.491.929.770
Nợ ngắn hạn	310		572.542.856.451	772.512.557.770
Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.14	143.063.735.745	154.134.585.196
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.15	15.772.246.716	38.677.520.768
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.16	5.858.965.354	6.089.641.731
Phải trả người lao động	314		333.890.135	192.283.135
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.17	8.971.607.887	921.323.798
Phải trả ngắn hạn khác	319	5.18	2.955.734.440	3.864.391.293
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.19	395.576.640.756	568.622.776.431
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		10.035.418	10.035.418
Nợ dài hạn	330		2.627.740.000	3.979.372.000
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.19	2.627.740.000	3.979.372.000
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		403.558.990.511	434.269.331.383
Vốn chủ sở hữu	410	5.20	403.558.990.511	434.269.331.383
Vốn góp của chủ sở hữu	411		261.000.000.000	261.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		261.000.000.000	261.000.000.000
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		1.184.000.000	1.184.000.000
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		3.702.467.543	25.257.175.273
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		25.352.018.380	44.368.786.373
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(21.649.550.837)	(19.111.611.100)
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		137.672.522.968	146.828.156.110
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		978.729.586.962	1.210.761.261.153

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Lập ngày 06 tháng 6 năm 2024
 Tổng Giám đốc





Trần Minh Tuấn

Trần Minh Tuấn

Lê Hoài Nam

độc lập



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	Năm 2023	Năm 2022
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	104.337.486.082	181.032.883.513
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		104.337.486.082	181.032.883.513
Giá vốn hàng bán	11	6.2	93.620.087.803	151.654.453.868
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		10.717.398.279	29.378.429.645
Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	6.596.589.253	9.714.619.450
Chi phí tài chính	22	6.4	42.889.241.891	29.935.875.181
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>42.889.241.891</i>	<i>29.935.875.181</i>
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	15.196.575.094	16.900.226.236
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(40.771.829.453)	(7.743.052.322)
Thu nhập khác	31	6.6	12.648.835.616	884.444.209
Chi phí khác	32	6.7	1.377.514.813	385.682.871
Lợi nhuận khác	40		11.271.320.803	498.761.338
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(29.500.508.650)	(7.244.290.984)
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.9	1.554.558.848	2.699.675.982
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(243.585.687)	(76.450.000)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		(30.811.481.811)	(9.867.516.966)
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	61		(21.649.550.837)	(10.419.427.270)
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(9.161.930.974)	551.910.304
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.10	(829)	(399)

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Lập, ngày 06 tháng 6 năm 2024
 Tổng Giám đốc





Trần Minh Tuấn

Trần Minh Tuấn

Lê Hoài Nam



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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	Năm 2023	Năm 2022
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	I			
Lợi nhuận trước thuế	01		(29.500.508.650)	(7.244.290.984)
Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và LTTM	02		11.906.369.708	12.619.912.503
- Các khoản dự phòng	03		(100.000.000)	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(19.012.204.471)	(9.714.619.450)
- Chi phí lãi vay	06		42.889.241.891	29.935.875.181
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		6.182.898.478	25.596.877.250
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		281.829.780.635	(423.606.281.577)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		19.958.414.306	45.847.701.909
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(33.950.671.912)	63.961.463.789
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(6.262.615.747)	(1.638.261.992)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(29.152.591.775)	(29.901.729.975)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(2.534.378.042)	(764.300.833)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		236.070.835.943	(320.504.531.429)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ	II			
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(2.165.385.128)	(3.022.585.186)
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của ĐV khác	23		(119.148.137.000)	(24.500.000.000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		54.587.000.000	98.289.689.881
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và LN được chia	27		5.541.043	241.842.723
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(66.720.981.085)	71.008.947.418

H. T. / 4. 04. 2024



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (Tiếp theo)
(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	Năm 2023	Năm 2022
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH	III			
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	35.000.000.000
Tiền thu từ đi vay	33	7.1	210.483.371.186	787.733.044.485
Tiền trả nợ gốc vay	34	7.2	(383.310.506.861)	(579.972.732.468)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(368.600)	(711.314.040)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(172.827.504.275)	242.048.997.977
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG NĂM	50		(3.477.649.417)	(7.446.586.034)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		4.600.623.626	12.047.209.660
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	5.1	1.122.974.209	4.600.623.626

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Lập ngày 06 tháng 6 năm 2024

Tổng Giám đốc



Trần Minh Tuấn

Trần Minh Tuấn

Lê Hoài Nam



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1.1. Hình thức sở hữu vốn

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

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

1.2. Lĩnh vực kinh doanh: kinh doanh thương mại, dịch vụ, xây lắp.

1.3. Ngành nghề kinh doanh:

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, ngành nghề kinh doanh của Công ty là:

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

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

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

1.5. Cấu trúc tập đoàn

a) Tại ngày 31/12/2023, Tập đoàn có 04 công ty con (tại ngày 01/01/2023: 04 công ty con)

- Số lượng các Công ty được hợp nhất: 04 công ty
- Số lượng các Công ty con không được hợp nhất: 0 công ty

Số lượng nhân viên của Tập đoàn tại ngày 31/12/2023 là 54 người (tại ngày 01/01/2023 là: 87 người).



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

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

b) Các công ty con được hợp nhất:

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

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

Công ty Cổ phần Vui chơi Thế Hệ Mới ("Công ty Thế Hệ Mới") là công ty con của Công ty do Công ty sở hữu trực tiếp 99,00% cổ phần của Công ty Thế Hệ Mới. Đồng thời, Công ty Thế Hệ Mới nắm giữ 51% quyền biểu quyết trên vốn điều lệ tại Công ty Ánh Dương Hòa Bình và là công ty mẹ của Công ty Ánh Dương Hòa Bình. Theo đó, Công ty Ánh Dương Hòa Bình trở thành công ty con cấp 2 của Công ty.

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

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

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

Công ty áp dụng nhất quán các chính sách kế toán theo Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành kèm theo thông tư số 200/2014/TT/BTC ngày 22/12/2014, và Thông tư 202/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và các thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, do đó, thông tin và số liệu trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất là có thể so sánh được.

Số liệu so sánh là số liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 đã được kiểm toán.

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

2.1. Kỳ kế toán năm

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

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

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



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

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

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1 Chế độ kế toán áp dụng

Tập đoàn áp dụng các Chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 31/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC, và Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính và các thông tư hướng thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập và trình bày theo đúng quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Sau đây là những chính sách kế toán chủ yếu được Tập đoàn áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

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

4.1 Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập trên cơ sở hợp nhất các Báo cáo tài chính riêng của Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Miền Trung và Báo cáo tài chính của các công ty do Công ty mẹ kiểm soát (các công ty con). Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty mẹ 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 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 áp dụng tại Công ty và các công ty con.

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

Tất cả các nghiệp vụ và số dư chủ yếu giữa Công ty với các công ty con và giữa các công ty con trong cùng Tập đoàn được loại trừ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

Lợi ích cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu riêng biệt tách khỏi phần vốn chủ sở hữu của Tập đoàn. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ tương ứng với phần vốn của cổ đông không kiểm soát vượt quá phần vốn của họ



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

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

trong tổng vốn chủ sở hữu của Công ty con được tính giảm vào phần lợi ích của Tập đoàn trừ khi cổ đông không kiểm soát có nghĩa vụ ràng buộc và có khả năng bù đắp khoản lỗ đó.

4.2 Các giao dịch bằng ngoại tệ

Các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá thực tế tại ngày phát sinh giao dịch. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính được qui đổi theo tỷ giá tại ngày này.

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

4.3 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

4.4 Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản cho vay

Các khoản cho vay là các khoản cho vay theo thỏa thuận giữa các bên nhưng không được giao dịch mua, bán trên thị trường như chứng khoán.

Dự phòng các khoản cho vay khó đòi được lập cho từng khoản cho vay khó đòi căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên), hoặc căn cứ vào mức tổn thất dự kiến có thể xảy ra.

4.5 Các khoản phải thu

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

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

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua-bán giữa Công ty và người mua.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch có tính chất mua-bán.

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

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

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



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

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

4.6 Hàng tồn kho

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

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

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

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

4.7 Tài sản cố định hữu hình

Nguyên giá

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

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

Khấu hao

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

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc 05 - 20 năm
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn 05 - 10 năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý 05 - 07 năm
- Tài sản cố định khác 04 - 05 năm

4.8 Tài sản cố định vô hình

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất bao gồm quyền sử dụng đất nhận chuyển nhượng hợp pháp. Quyền sử dụng đất được thể hiện theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá ban đầu của quyền sử dụng đất bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp tới việc có được quyền sử dụng đất. Tập đoàn không thực hiện phân bổ đối với quyền sử dụng đất lâu dài.

Quyền thuê đất

Giá trị quyền thuê đất được xác định dựa trên giá trị hợp lý của quyền thuê đất của công ty con tại ngày mua. Quyền thuê đất được phân bổ theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê đất của công ty con là 50 năm.



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

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

Phần mềm máy tính

Giá mua của phần mềm máy tính mới mà phần mềm này không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan thì được vốn hóa và hạch toán như tài sản cố định vô hình. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong vòng 05 năm.

4.9 Bất động sản đầu tư

Nguyên giá

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

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

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

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

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

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

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

4.10 Xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm các khoản chi phí cho xây dựng và máy móc chưa được hoàn thành hoặc chưa lắp đặt xong. Không tính khấu hao cho xây dựng cơ bản dở dang trong quá trình xây dựng và lắp đặt.

4.11 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.



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

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

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

4.12 Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại phát sinh trong việc mua lại công ty con. Lợi thế thương mại được xác định theo giá gốc trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Giá gốc của lợi thế thương mại là khoản chênh lệch giữa chi phí mua và lợi ích của Công ty trong giá trị hợp lý thuần của các tài sản, nợ phải trả và nợ tiềm tàng của đơn vị bị mua. Khoản chênh lệch âm (lãi từ giao dịch mua giá rẻ) được ghi nhận ngay vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Lợi thế thương mại phát sinh khi mua công ty con được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong vòng 10 năm. Giá trị ghi sổ của lợi thế thương mại phát sinh khi mua công ty con được ghi giảm xuống bằng giá trị có thể thu hồi khi Ban Tổng Giám đốc xác định khoản lợi thế thương mại không thể thu hồi toàn bộ.

4.13 Các khoản phải trả

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

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

- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán;
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

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

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

4.14 Chi phí phải trả

Các khoản chi phí phải trả bao gồm các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán trong năm nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh của kỳ báo cáo dựa trên điều khoản ghi trong các hợp đồng tương ứng. Chi phí phải trả bao gồm: lãi vay phải trả, lãi trái phiếu phát hành và các khoản chi phí phải trả khác.

4.15 Vay và nợ phải trả thuê tài chính

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

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



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

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

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

4.16 Vốn chủ sở hữu

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

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

4.17 Phân phối lợi nhuận

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

4.18 Doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện:

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của năm đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

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

Doanh thu cho thuê

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

Thu nhập từ tiền lãi

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



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

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

4.19 Chi phí

Giá vốn hàng bán

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

Chi phí tài chính

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

4.20 Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

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

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

4.21 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

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

4.22 Báo cáo theo bộ phận

Một bộ phận là một cấu phần có thể xác định riêng biệt của Tập đoàn tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận được chia theo hoạt động kinh doanh) hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo khu vực địa lý). Mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác. Mẫu báo cáo bộ phận cơ bản của Tập đoàn là dựa theo bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh.



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

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

4.23 Các bên liên quan

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

Các bên có liên quan bao gồm:

- Các doanh nghiệp kể cả công ty mẹ, công ty con, các cá nhân trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung kiểm soát với Công ty. Các bên liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, kể cả các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các nhân viên quản lý chủ chốt có quyền và trách nhiệm về việc lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát các hoạt động của doanh nghiệp báo cáo, bao gồm những người lãnh đạo, các nhân viên quản lý của công ty và các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp được sở hữu bởi những người lãnh đạo hoặc các cổ đông chính của Công ty và những doanh nghiệp có chung một thành viên quản lý chủ chốt với Công ty.

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

5.1. Tiền

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Tiền mặt	842.253.268	3.361.250.852
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	260.720.941	1.239.372.774
Cộng	1.122.974.209	4.600.623.626

5.2. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

a) Phải thu của khách hàng ngắn hạn

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Công ty Cổ phần SX VLXD Hồng Kỳ	19.152.496.737	278.634.900
Công ty Cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng	135.100.545.333	282.765.409.486
Công ty Cổ phần ĐT và PT Hạ tầng PPC An Thịnh Việt Nam	-	16.469.957.411
Công ty Cổ phần BĐS An Thịnh Hòa Bình	1.752.575.329	-
Công ty TNHH Dịch vụ và Thương mại An Thịnh Quế Sơn	31.352.595.818	17.206.880.818
Các khoản phải thu khách hàng khác	5.166.187.873	5.082.923.036
Cộng	192.524.401.090	321.803.805.651

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

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Công ty Cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng (1)	135.100.545.333	282.765.409.486
Công ty Cổ phần ĐT và PT Hạ tầng PPC An Thịnh Việt Nam	-	16.469.957.411
Công ty Cổ phần BĐS An Thịnh Hòa Bình (2)	1.752.575.329	-
Công ty TNHH Dịch vụ và Thương mại An Thịnh Quế Sơn (3)	31.352.595.818	17.206.880.818
Cộng	168.205.716.480	316.442.247.715



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

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

- (1) Đây là khoản phải thu đối với Công ty Cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng - bên liên quan của Tập đoàn. Các khoản phải thu tại ngày 31/12/2023 chủ yếu là phải thu về giá trị khối lượng đã được nghiệm thu của các hợp đồng thi công, xây lắp các hạng mục của tòa D và tòa A1 thuộc Tổ hợp dự án Ánh Dương Soleil Đà Nẵng do Công ty này là chủ đầu tư, với tổng giá trị: 134,594 tỷ VND. Ban Tổng Giám đốc đánh giá rằng các khoản phải thu này có khả năng thu hồi.
- (2) Đây là khoản phải thu từ Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng P&P (Công ty con cấp 1) đối với Công ty Cổ phần Bất động sản An Thịnh Hòa Bình - bên liên quan của Tập đoàn, phải thu về giá trị thi công sửa chữa cải tạo vỉa hè Khu công nghiệp Lương Sơn.
- (3) Đây là khoản phải thu đối với Công ty TNHH Dịch vụ và Thương mại An Thịnh Quế Sơn - bên liên quan của Tập đoàn. Các khoản phải thu tại ngày 31/12/2023 chủ yếu là phải thu về giá trị khối lượng đã nghiệm thu của các hợp đồng thi công xây dựng các hạng mục tại dự án khu nhà ở Đô thị khu vực Đồi Hai Đai do Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thành Công Vĩnh Phúc là chủ đầu tư với giá trị: 14,723 tỷ VND, và phải thu từ cung cấp công hộp và cát base với giá trị: 15,689 tỷ VND. Ban Tổng Giám đốc đánh giá rằng các khoản phải thu này có khả năng thu hồi.

5.3. Trả trước cho người bán ngắn hạn

a) Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Công ty Cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng	197.400.119.950	195.469.119.950
Công ty TNHH Thương mại và Sửa chữa Hòa Bình	40.126.358.495	70.449.358.495
Công ty Cổ phần Sản xuất vật liệu Xây dựng Hồng Kỳ	57.744.664.253	42.398.430.149
Công ty Cổ phần ĐT và PT Hạ tầng PPC An Thịnh Việt Nam	1.098.865.440	18.949.125.440
Các khoản trả trước cho người bán khác	100.838.755.376	92.653.028.196
Cộng	397.208.763.514	419.919.062.230

b) Trả trước cho người bán ngắn hạn là các bên liên quan

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Công ty Cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng (1)	197.400.119.950	195.469.119.950
Công ty Cổ phần ĐT và PT Hạ tầng PPC An Thịnh Việt Nam	1.098.865.440	18.949.125.440
Cộng	198.498.985.390	214.418.245.390

- (1) Đây là các khoản thanh toán theo tiến độ cho Công ty Cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng - bên liên quan của Tập đoàn, liên quan đến các hợp đồng mua bất động sản thuộc Tổ hợp dự án Ánh Dương Soleil Đà Nẵng tại Giao lộ Phạm Văn Đồng và Võ Nguyên Giáp, phường Phước Mỹ, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng do Công ty này là chủ đầu tư.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, khoản trả trước này bao gồm: (i) số tiền Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Ánh Dương Hòa Bình (công ty con cấp 2) thanh toán theo tiến độ của các hợp đồng mua các căn hộ của tòa D thuộc dự án là 89 tỷ VND, (ii) và số tiền Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng P&P (công ty con cấp 1) thanh toán theo tiến độ của các hợp đồng mua căn hộ sản tầng 33 và căn hộ sản tầng 12A tòa D thuộc dự án là 106,269 tỷ VND.

Hiện tại tòa D của dự án đang hoàn thiện thủ tục nghiệm thu phòng cháy chữa cháy và dự kiến bàn giao chậm nhất trong Quý IV năm 2024.



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

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

5.4. Phải thu về cho vay

a) Phải thu về cho vay ngắn hạn

		31/12/2023	01/01/2023
		VND	VND
Công ty Cổ phần An Việt Hòa Bình	(1)	26.650.000.000	
Công ty CP Môi trường Công nghiệp Việt Nam	(2)	22.165.000.000	
Ông Đào Mạnh Hùng		-	2.550.000.000
Ông Vũ Anh Sơn		-	169.767.000
Bà Phạm Minh Trang	(3)	40.623.137.000	-
Ông Nguyễn Việt Anh	(4)	6.323.000.000	2.000.000.000
Cộng		95.761.137.000	4.719.767.000

b) Phải thu về cho vay dài hạn

		31/12/2023	01/01/2023
		VND	VND
Công ty Cổ phần An Việt Hòa Bình	(1)	-	26.650.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thành Công	(5)	8.000.000.000	-
Cộng		8.000.000.000	26.650.000.000

- (1) Đây là khoản cho vay từ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Ánh Dương Hòa Bình (công ty con cấp 2) đối với Công ty Cổ phần An Việt Hòa Bình - bên liên quan của Tập đoàn, theo thỏa thuận hỗ trợ vốn số 3112/2022-TT-ADHB-AVHB ngày 31/12/2022. Khoản cho vay này có thời hạn cho vay là 24 tháng (tại thời điểm lập báo cáo, khoản cho vay có thời hạn hoàn trả đến tháng 12 năm 2024) và thời hạn trả lãi vay là vào ngày cuối cùng khi thanh lý thỏa thuận hỗ trợ vốn. Lãi suất cho vay là 6,00%/năm áp dụng đến ngày 30/6/2023 và 7,00%/năm áp dụng từ ngày 01/7/2023 (theo phụ lục thỏa thuận hỗ trợ vốn số 3006/2023-PLTT-ADHB-AVHB ký ngày 30/6/2023). Mục đích vay: bổ sung nguồn vốn cho hoạt động kinh doanh. Khoản phải thu về cho vay này không có tài sản đảm bảo.
- (2) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, khoản phải thu về cho vay đối với Công ty Cổ phần Môi trường Công nghiệp Việt Nam – bên liên quan của Tập đoàn bao gồm:
- (i) Khoản cho vay từ Công ty Cổ phần Vui chơi Thể Hệ Mới (công ty con cấp 1) theo thỏa thuận hỗ trợ vốn số 2809/2023-TT-THM-MTCN ngày 28/09/2023. Số dư cho vay là: 16.595.000.000 VND, khoản cho vay này có thời hạn cho vay là 11 tháng, lãi suất cho vay là 5,00%/năm và không tính lãi nếu thu gốc cho vay trước hạn. Mục đích vay: bổ sung nguồn vốn cho hoạt động kinh doanh. Khoản phải thu về cho vay này không có tài sản đảm bảo.
- (ii) Khoản cho vay từ Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng P&P (công ty con cấp 1) theo thỏa thuận hỗ trợ vốn ngày 20/10/2023. Số dư cho vay là: 5.570.000.000 VND, khoản cho vay có thời hạn thu hồi là 11 tháng. Khoản cho vay này không tính lãi và không có tài sản đảm bảo.
- (3) Đây là khoản cho vay từ Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng P&P (công ty con cấp 1) đối với Bà Phạm Minh Trang - bên liên quan của Tập đoàn theo các hợp đồng vay vốn. Khoản cho vay có thời hạn cho vay là không quá 11 tháng kể từ ngày giải ngân, thời hạn trả lãi vay là vào cuối kỳ thanh toán. Lãi suất cho vay là 9,00%/năm. Mục đích vay: mua vốn góp của Công ty TNHH TMDV An Thịnh Quế Sơn. Khoản phải thu về cho vay này không có tài sản đảm bảo.
- (4) Đây là khoản cho vay từ Công ty Cổ phần Vui chơi Thể Hệ Mới (công ty con cấp 1) đối với Ông Nguyễn Việt Anh theo các hợp đồng vay vốn. Khoản cho vay có thời hạn cho vay là 12 tháng, thời hạn trả lãi vay là vào cuối kỳ thanh toán. Lãi suất cho vay là 5,50%/năm và không tính lãi nếu thu gốc cho vay trước hạn. Khoản phải thu về cho vay này không có tài sản đảm bảo.



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

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

- (5) Đây là khoản cho vay từ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Ánh Dương Hòa Bình (công ty con cấp 2) đối với Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thành Công - bên không phải là bên liên quan của Tập đoàn, theo hợp đồng vay vốn số 1611/2023/HĐVV-ADHB-TCVP ngày 16/11/2023. Khoản cho vay này có thời hạn cho vay là 24 tháng và thời hạn trả lãi vay là ngày cuối kỳ thanh toán. Lãi suất cho vay là 10,00%/năm. Mục đích vay: bổ sung nguồn vốn cho hoạt động kinh doanh. Khoản phải thu về cho vay này không có tài sản đảm bảo.

5.5. Phải thu khác

a) Ngắn hạn

		31/12/2023		01/01/2023	
		Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ông Phạm Thành Thái Lĩnh	(1)	6.293.000.000	6.293.000.000	6.393.000.000	6.393.000.000
Phải thu người lao động (tạm ứng)		3.212.267.000	-	5.034.920.000	-
Khoản tiền đã góp theo thỏa thuận của hợp đồng hợp tác đầu tư	(2)	-	-	142.000.000.000	-
Vốn góp hợp tác đầu tư còn phải thu	(2)	9.216.835.616	-	-	-
Lãi cho vay	(3)	36.947.448.506	-	27.990.064.667	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác		3.815.739.105	-	3.841.290.573	-
Cộng		59.485.290.227	6.293.000.000	185.259.275.240	6.393.000.000

a) Dài hạn

		31/12/2023		01/01/2023	
		Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Lãi cho vay	(3)	98.630.137	-	3.149.581.506	-
Cộng		98.630.137	-	3.149.581.506	-

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

- (2) Chi tiết khoản vốn góp hợp tác cho Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thành Công Vĩnh Phúc ("Công ty Thành Công Vĩnh Phúc").

- Đây là khoản tiền Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Ánh Dương Hòa Bình (công ty con cấp 2) đã góp theo thỏa thuận của hợp đồng Hợp tác đầu tư số 01/2022/HĐHTĐT/TCVP-ADHB, ký ngày 30/11/2022 giữa Công ty Thành Công Vĩnh Phúc và Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Ánh Dương Hòa Bình về việc: đầu tư phần kết cấu, xây thô và hoàn thiện mặt ngoài 125 căn thuộc Dự án Khu nhà ở Đô thị khu vực Đồi Hai Đai tại xã Định Trung, thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh phúc do Công ty Thành Công Vĩnh Phúc là chủ đầu tư.

Mục đích: bổ sung nguồn vốn để thực hiện dự án hợp tác đầu tư nêu trên.

Cơ cấu vốn góp: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Ánh Dương Hòa Bình góp bằng tiền: 142 tỷ VND, Công ty Thành Công Vĩnh Phúc góp vốn bằng quyền phát triển dự án và các chi phí cần thiết còn lại để đầu tư phát triển dự án với giá trị là 210 tỷ VND.



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

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

Thời gian thực hiện hợp tác: 30 (ba mươi) tháng.

Phân chia kết quả hợp tác đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Ánh Dương Hòa Bình được hưởng toàn bộ lợi nhuận từ việc bán 28 lô đất của Dự án.

- Trong năm 2023, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Ánh Dương Hòa Bình và Công ty Thành Công Vĩnh Phúc đã thanh lý hợp đồng trước thời hạn theo Biên bản thanh lý hợp đồng ký ngày 16 tháng 11 năm 2023. Giá trị tài sản Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Ánh Dương Hòa Bình nhận về là: 154.643.835.616 VND, trong đó: phần vốn góp đã nhận bằng tiền trong năm 2023 là: 137.427.000.000 VND, phần vốn góp chuyển thành khoản cho vay theo biên bản thỏa thuận: 8.000.000.000 VND, và giá trị vốn góp hợp tác đầu tư còn phải thu tại ngày 31/12/2023 là: 9.216.835.616 VND.

(3) Thông tin chi tiết số dư lãi cho vay tại ngày 31/12/2023

Tên công ty	Lãi cho vay VND
Bên liên quan	35.326.248.495
Công ty Cổ phần An Việt Hòa Bình	4.882.926.711
Công ty Cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng	16.343.891.589
Công ty TNHH Dịch vụ và Thương mại An Thịnh Quế Sơn	13.642.730.836
Công ty Cổ phần Môi trường Công nghiệp Việt Nam	225.073.973
Bà Phạm Minh Trang	231.625.386
Tổ chức, cá nhân khác	1.719.830.148
Tổng cộng	37.046.078.643

5.6. Hàng tồn kho

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Hàng đang đi trên đường	-	-	71.326.758	-
Nguyên liệu, vật liệu	326.133.164	-	8.454.465.024	-
Công cụ, dụng cụ	-	-	20.368.182	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	(1) 48.071.269.240	-	59.808.845.496	-
Hàng hóa	-	-	811.250	-
Cộng	48.397.402.404	-	68.355.816.710	-

(1) Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang theo các hạng mục công trình như sau:

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Các hạng mục tại công trình tổ hợp dự án Ánh Dương Soleil Đà Nẵng	38.413.907.244	38.072.551.598
Hạng mục thi công xây lắp khác	10.493.040.433	21.736.293.898
Cộng	48.071.269.240	59.808.845.496



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

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

5.7. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ QL VND	TSCĐ hữu hình khác VND	Cộng VND
Nguyên giá						
Số dư 01/01/2023	7.298.610.376	30.319.721.539	13.646.032.783	2.118.836.750	2.532.585.707	55.915.787.155
Mua trong năm	-	1.671.760.845	-	-	-	1.671.760.845
Thanh lý, nhượng bán	(926.423.545)	(2.414.848.008)	-	(1.870.000.000)	(696.440.256)	(5.907.711.809)
Số dư 31/12/2023	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 01/01/2023	4.130.995.875	23.488.158.976	8.037.638.126	2.101.768.173	2.532.585.707	40.291.146.857
Khấu hao trong năm	263.325.954	2.631.936.935	1.024.076.406	4.414.284	-	3.923.753.579
Tăng/ (giảm) do phân loại lại	70.274.277	(51.578.174)	(33.254.319)	-	-	(14.558.216)
Thanh lý, nhượng bán	(865.734.384)	(2.198.678.250)	-	(1.870.000.000)	(696.440.256)	(5.630.852.890)
Số dư 31/12/2023	3.598.861.722	23.869.839.487	9.028.460.213	236.182.457	1.836.145.451	38.569.489.330
Giá trị còn lại						
Tại ngày 01/01/2023	3.167.614.501	6.831.562.563	5.608.394.657	17.068.577	-	15.624.640.298
Tại ngày 31/12/2023	2.773.325.109	5.706.794.889	4.617.572.570	12.654.293	-	13.110.346.861

Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 19.079.898.827 VND



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

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

5.8. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất VND	Quyền thuê đất VND	Phần mềm VND	Cộng VND
Nguyên giá				
Số dư 01/01/2023	1.412.581.000	34.290.149.333	126.531.830	35.829.262.163
Số dư 31/12/2023	1.412.581.000	34.290.149.333	126.531.830	35.829.262.163
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư 01/01/2023	-	3.771.916.432	126.531.830	3.898.448.262
Khấu hao trong năm	-	685.802.988		685.802.988
Số dư 31/12/2023	-	4.457.719.420	126.531.830	4.584.251.250
Giá trị còn lại				
Tại ngày 01/01/2023	1.412.581.000	30.518.232.901	-	31.930.813.901
Tại ngày 31/12/2023	1.412.581.000	29.832.429.913	-	31.245.010.913

Nguyên giá TSCĐ vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn sử dụng: 126.531.830 VND.

5.9. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá

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

Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá của Công ty là quyền sử dụng đất tại địa chỉ Lô A5, Phạm Văn Đồng, phường An Hải Bắc, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT878091 do Ủy ban Nhân dân thành phố Đà Nẵng cấp ngày 04/04/2014. Hiện tại, mục đích sử dụng của diện tích đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này được dùng để thực hiện triển khai dự án Harmony Tower giai đoạn 2 theo Giấy chứng nhận đầu tư số 32121000034, chứng nhận lần đầu ngày 01/01/2009 của UBND thành phố Đà Nẵng về thực hiện dự án đầu tư Khu phức hợp EVN - Land Central Đà Nẵng và theo Quyết định số 7355/QĐ-UBND ngày 24/09/2009 của UBND thành phố Đà Nẵng v/v phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết Khu phức hợp EVN - Land Central Đà Nẵng.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá không được xác định bởi vì Tập đoàn không thực hiện việc xác định giá trị hợp lý cho loại bất động sản đầu tư này.

Tại ngày 31/12/2023 Quyền sử dụng đất này được dùng để bảo đảm cho các khoản vay.



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

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

5.10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

		31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Mua sắm			
Mua Cầu tháp và cầu leo	(1)	9.866.000.000	9.866.000.000
Xây dựng cơ bản			
Dự án Khách sạn Ánh Dương Hòa Bình	(2)	24.652.087.293	24.145.263.010
Sửa chữa			
Cải tạo văn phòng		114.631.197	114.631.197
Cộng		<u>34.632.718.490</u>	<u>34.125.894.207</u>

- (1) Giá trị cầu tháp và cầu leo mua trong năm 2022 bởi Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng P&P (công ty con cấp 1). Hiện tại cầu tháp và cầu leo đang được lắp đặt và chạy thử tại công trình tổ hợp dự án Ánh Dương Soleil Đà Nẵng để phục vụ cho việc thi công các hạng mục xây lắp mà Công ty P&P đang thực hiện. Giá trị chi phí mua cầu tháp và cầu leo cuối năm đang dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay.
- (2) Dự án Khách sạn Ánh Dương Hòa Bình được thực hiện đầu tư, xây dựng bởi Công ty Cổ phần Ánh Dương Hòa Bình (công ty con) theo Quyết định chủ trương đầu tư số 26/QĐ-UBND ngày 22/03/2017 và các lần điều chỉnh vào tháng 6 năm 2017 và tháng 11 năm 2019. Thông tin dự án tại ngày 31/12/2023 như sau:

Mục tiêu dự án:	Xây dựng, kinh doanh khách sạn tiêu chuẩn 5 sao.
Địa điểm thực hiện dự án:	tại Tổ 8, phường Tân Thịnh, thành phố Hòa Bình
Diện tích đất sử dụng:	14.900 m ²
Tổng vốn đầu tư:	465,712 tỷ VND
Thời hạn hoạt động của dự án:	50 năm kể từ ngày 22/03/2017
Tình trạng của dự án tại thời điểm 31/12/2023	Dự án chưa thực hiện được các hoạt động xây dựng do hiện tại chủ trương đầu tư đã hết hạn và công ty con đang làm thủ tục điều chỉnh chủ trương đầu tư

5.11. Chi phí trả trước dài hạn

		31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Chi phí đi vay	(i)	9.961.358.915	3.702.330.673
Công cụ dụng cụ		11.943.816	33.851.876
Chi phí trả trước dài hạn khác		87.654.398	53.711.840
Cộng		<u>10.060.957.129</u>	<u>3.789.894.389</u>

- (i) Đây là chi phí lãi vay đã trả Ngân hàng Liên Việt PostBank của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Ánh Dương Hòa Bình (công ty con cấp 2) liên quan đến khoản vay vốn để thanh toán tiền nhận chuyển nhượng 21 căn hộ thuộc Tòa D tổ hợp dự án Ánh Dương Soleil Đà Nẵng

5.12. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	407.485.687	76.450.000
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản lỗ tính thuế chưa sử dụng	-	-
Cộng	<u>407.485.687</u>	<u>76.450.000</u>

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

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

5.13. Lợi thế thương mại

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Số dư đầu năm	28.964.529.623	36.261.342.771
Tăng trong năm	-	-
Phân bổ trong năm	7.296.813.141	7.296.813.148
Số dư cuối năm	21.667.716.482	28.964.529.623

5.14. Phải trả người bán

a) Các khoản phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị nợ VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị nợ VND	Số có khả năng trả nợ VND
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Sigma	61.757.526.207	61.757.526.207	59.392.033.291	59.392.033.291
Công ty CP Xây dựng và Chuyển giao Công nghệ VN	18.702.617.883	18.702.617.883	19.702.617.883	19.702.617.883
Công ty CP Vinaconex 25	-	-	10.273.385.000	10.273.385.000
Phải trả cho các đối tượng khác	62.603.591.655	62.603.591.655	64.766.549.022	64.766.549.022
Cộng	143.063.735.745	143.063.735.745	154.134.585.196	154.134.585.196

b) Phải trả người bán là các bên liên quan

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ Tầng PPC An Thịnh Việt Nam	249.117.151	299.026.406
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ An Thịnh Quế Sơn	1.238.181.973	1.238.181.973
Cộng	1.487.299.124	1.537.208.379

5.15. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Bên liên quan		
Công ty Cổ phần An Việt Hòa Bình (1)	8.385.494.791	10.055.494.791
Công ty Cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng (2)	3.971.117.808	5.895.168.808
Công ty Cổ phần ĐT và PT Hạ tầng PPC An Thịnh Việt Nam (3)	1.667.371.034	52.290.745
Công ty Cổ Sản xuất và Thương mại Biển Đông Quảng Nam (4)	402.981.175	8.750.000.000
Các bên khác		
Công ty Cổ phần Xây dựng và PT Nông thôn Vĩnh Phúc	-	5.110.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thành Công Vĩnh Phúc	-	7.012.007.017
Các đối tượng khác	1.345.281.908	1.802.559.407
Cộng	15.772.246.716	38.677.520.768



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

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

- (1) Các khoản Công ty Cổ phần An Việt Hòa Bình - bên liên quan của Tập đoàn trả trước tại ngày 31/12/2023, bao gồm các khoản tạm ứng liên quan đến các hợp đồng thi công các hạng mục xây lắp: san nền, thi công mương thoát nước, thi công hệ thống thoát nước thải và thi công hạng mục cảnh quan tại dự án KCN Yên Quang tại thành phố Hòa Bình do Công ty này làm chủ đầu tư. Tại ngày báo cáo này, các hợp đồng đang được thực hiện.
- (2) Các khoản Công ty Cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng - bên liên quan của Tập đoàn trả trước tại ngày 31/12/2023, bao gồm: (i) các khoản tạm ứng theo các hợp đồng tại dự án thi công, xây lắp các hạng mục của tòa D và tòa A1 thuộc Tổ hợp dự án Ánh Dương Soleil Đà Nẵng do Công ty này là chủ đầu tư, và (ii) các hạng mục thi công bao gồm: cung cấp và lắp đặt vách ngăn di động Dorma, thi công cảnh quan tầng 01 của tòa D, cung cấp và hoàn thiện lắp đặt thảm. Tại ngày báo cáo này, các hợp đồng đang được thực hiện.
- (3) Số dư khoản trả trước tại ngày 31/12/2023 là khoản tạm ứng của Công ty Cổ phần ĐT và PT Hạ tầng PPC An Thịnh Việt Nam - bên liên quan của Tập đoàn cho Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng P&P (công ty con cấp 1) theo hợp đồng thi công hệ thống vách kính khác sạn An Thịnh thuộc Tổ hợp dự án Ánh Dương Soleil Đà Nẵng. Tại ngày báo cáo, các hợp đồng đang được thực hiện.
- (4) Số dư trả trước tại ngày 31/12/2023, là khoản tạm ứng của Công ty Cổ Sản xuất và Thương mại Biển Đông Quảng Nam - bên liên quan của Tập đoàn cho Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng P&P (công ty con cấp 1) theo hợp đồng thi công xây dựng kết cấu nhà máy nước + nhà máy giặt là thuộc dự án Khu công nghiệp Quảng Nam. Tại ngày báo cáo này, các hợp đồng đang được thực hiện.

5.16. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

a) Phải nộp

	01/01/2023	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	31/12/2023
	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng đầu ra	369.293.266	1.380.369.493	1.248.658.705	501.004.054
Thuế thu nhập doanh nghiệp	5.481.982.837	1.556.787.604	2.534.070.598	4.504.699.843
Thuế thu nhập cá nhân	23.640.575	60.938.502	68.138.502	16.440.575
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	214.725.053	526.149.336	526.149.340	214.725.049
Thuế bảo vệ môi trường và các loại thuế khác	-	14.000.000	14.000.000	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	769.481.471	147.385.638	622.095.833
Cộng	6.089.641.731	4.307.726.406	4.538.402.783	5.858.965.354

b) Phải thu

	01/01/2023	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	31/12/2023
	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng đầu ra	9.001	9.001	108.592.111	108.592.111
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.341.707.345	-	307.444	1.342.014.789
Cộng	1.341.716.346	9.001	108.899.555	1.450.606.900



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

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

(*) Số tiền thuế nợ quá hạn chưa thanh toán của Tập đoàn tại ngày 31/12/2023 và tại ngày 01/01/2023 như sau:

Tổng số thuế phải nộp của Tập đoàn tại ngày 31/12/2023 là: 5.858.965.354 VND (tại ngày 01/01/2023 là 6.089.641.731 VND). Trong đó tổng số tiền thuế nợ chưa nộp NSNN đã quá hạn phải thực hiện cưỡng chế nợ thuế tại Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng P&P (công ty con cấp 1) tại ngày 31/12/2023 là 5.022.219.748 VND (tại ngày 01/01/2023 là 1.501.692.611 VND), chi tiết như sau:

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
- Thuế giá trị gia tăng đầu ra	-	10.596.001
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.400.123.915	844.317.227
- Thuế thu nhập cá nhân	-	24.683.550
- Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	622.095.833	622.095.833
Trong đó:		
Tiền phạt	264.923.756	264.923.756
Tiền chậm nộp	357.172.077	357.172.077
Cộng	5.022.219.748	1.501.692.611

Ngày 13 tháng 10 năm 2022 Chi cục Thuế quận Tây Hồ đã ban hành Quyết định số 11995/QĐ-CCT-QLN về việc cưỡng chế thi hành quyết định hành chính về quản lý thuế bằng biện pháp ngừng sử dụng hóa đơn và Thông báo số 11996/TB-CCT-QLDN về việc ngừng sử dụng hóa đơn đối với Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng P&P (công ty con cấp 1). Đến thời điểm lập báo cáo tài chính này, Công ty vẫn chưa được cơ quan thuế cấp phép sử dụng hóa đơn giá trị gia tăng do chưa nộp đủ số tiền nợ thuế.

Tháng 6 năm 2023, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng P&P đã làm việc và cam kết kế hoạch nộp số tiền thuế quá hạn theo Biên bản làm việc ngày 27 tháng 6 năm 2023 với Chi cục Thuế quận Tây Hồ. Đồng thời trong giai đoạn 06 tháng cuối năm 2023, Công ty đã nộp số tiền thuế quá hạn theo cam kết là 2.019.225.668 VND, số tiền thuế quá hạn còn phải nộp theo thời hạn cam kết là đến hết Quý II/ năm 2024. Tại ngày báo cáo tài chính này, Công ty đã nộp bổ sung số tiền thuế quá hạn là 100.000.000 VND.

5.17. Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Lãi đi vay phải trả	8.493.794.576	-
Chi phí thi công xây lắp trích trước	477.813.311	921.323.798
Cộng	8.971.607.887	921.323.798

5.18. Phải trả ngắn hạn khác

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Kinh phí công đoàn	23.608.800	16.311.840
Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	318.003.564	274.713.964
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	24.000.000	24.000.000
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	1.925.475.871	1.925.844.471
Thủ lao phải trả HĐQT	492.000.000	492.000.000
Mượn tiền ông Vũ Anh Sơn	-	330.000.000
Các khoản phải trả khác	172.646.205	801.521.018
Cộng	2.955.734.440	3.864.391.293



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

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

5.19. Vay và nợ thuê tài chính

a) Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	31/12/2023		Trong năm		01/01/2023	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Vay ngân hàng	390.075.008.756	390.075.008.756	210.483.371.186	231.435.506.861	411.027.144.431	411.027.144.431
Ngân hàng TMCP Bưu Điện Liên Việt - CN Hà Nội	(1) 50.000.000.000	50.000.000.000	-	-	50.000.000.000	50.000.000.000
NH Agribank-CN Hà Nội 2	(2) 70.057.996.665	70.057.996.665	-	9.781.723.028	79.839.719.693	79.839.719.693
NH Agribank-CN Tây Đô	(3) 109.468.332.933	109.468.332.933	19.045.692.028	19.112.953.197	109.535.594.102	109.535.594.102
Ngân hàng BIDV-CN Hòa Bình	(4) 160.548.679.158	160.548.679.158	191.437.679.158	202.540.830.636	171.651.830.636	171.651.830.636
Bên liên quan	550.000.000	550.000.000	-	2.875.000.000	3.425.000.000	3.425.000.000
Công ty cổ phần PPC An Thịnh Quảng Nam	(7) 550.000.000	550.000.000	-	-	550.000.000	550.000.000
Bà Phạm Minh Trang	-	-	-	75.000.000	75.000.000	75.000.000
Bà Nguyễn Thị Hương	-	-	-	2.800.000.000	2.800.000.000	2.800.000.000
Vay tổ chức, cá nhân khác	3.600.000.000	3.600.000.000	-	149.000.000.000	152.600.000.000	152.600.000.000
Công ty Tài chính CP Điện Lực	-	-	-	121.000.000.000	121.000.000.000	121.000.000.000
Ban Quản trị tòa nhà Harmony	-	-	-	3.000.000.000	3.000.000.000	3.000.000.000
Trịnh Thị Thu Hương	-	-	-	4.570.000.000	4.570.000.000	4.570.000.000
Đào Mạnh Hùng	-	-	-	6.430.000.000	6.430.000.000	6.430.000.000
Tổng Phương Diệp	-	-	-	14.000.000.000	14.000.000.000	14.000.000.000
Bà Hoàng Thị Thu Trang	3.600.000.000	3.600.000.000	-	-	3.600.000.000	3.600.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả	1.351.632.000	1.351.632.000	1.351.632.000	1.570.632.000	1.570.632.000	1.570.632.000
Ngân hàng BIDV-CN Hòa Bình	(5) 348.000.000	348.000.000	348.000.000	567.000.000	567.000.000	567.000.000
Ngân hàng Viettinbank - CN Thăng Long	(6) 1.003.632.000	1.003.632.000	1.003.632.000	1.003.632.000	1.003.632.000	1.003.632.000
Cộng	395.576.640.756	395.576.640.756	211.835.003.186	384.881.138.861	568.622.776.431	568.622.776.431



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

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

b) Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

	31/12/2023		Trong năm		01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Vay dài hạn	2.627.740.000	2.627.740.000	-	1.351.632.000	3.979.372.000	3.979.372.000
Ngân hàng BIDV-CN Hòa Bình (5)	955.000.000	955.000.000	-	348.000.000	1.303.000.000	1.303.000.000
Ngân hàng Vietinbank - CN Thăng Long (6)	1.672.740.000	1.672.740.000	-	1.003.632.000	2.676.372.000	2.676.372.000
Cộng	2.627.740.000	2.627.740.000	-	1.351.632.000	3.979.372.000	3.979.372.000

(1) Thông tin chi tiết khoản vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Bưu Điện Liên Việt - Chi nhánh Hà Nội ("LienVietPostBank")

Số dư tại ngày 31/12/2023 của khoản đi vay ngắn hạn của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Ánh Dương Hòa Bình (công ty con cấp 2) còn phải trả theo hợp đồng tín dụng số HDTD1002022118 ngày 22/04/2022, phụ lục hợp đồng số PL01 HDTD1002022118 ngày 27/4/2023, kế ước nhận nợ số 1002022118/001 ngày 22/04/2022 và văn bản sửa đổi, bổ sung kế ước nhận nợ ngày 27/4/2023, chi tiết:

Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2023:	50.000.000.000 VND
Thời hạn vay:	01 năm
Thời hạn trả nợ gốc:	Ngày 22/04/2023 và đã được điều chỉnh lại tại văn bản sửa đổi, bổ sung kế ước nhận nợ ngày 27/4/2023, theo đó kỳ hạn trả nợ gốc của các kế ước được điều chỉnh lại có kỳ hạn trả nợ gốc là ngày 22/4/2024.
Lãi suất vay:	13,45% năm
Mục đích vay:	bổ sung vốn nhận chuyển nhượng các căn hộ của Tòa D tổ hợp dự án Ánh Dương Soleil Đà Nẵng, dự án Tổ hợp Dự án Ánh Dương Soleil Đà Nẵng tại giao lộ Phạm Văn Đồng và Võ Nguyên Giáp, phường Phước Mỹ, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng
Tài sản đảm bảo khoản vay:	thế chấp quyền sử dụng đất số CI542250 tại phường Thịnh Lang, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình của Công ty Cổ phần Bất động sản An Thịnh Hòa Bình - Bên liên quan của Tập đoàn theo hợp đồng bảo đảm tiền vay số HDTC100202228 ngày 18/4/2022.

Tại ngày báo cáo tài chính này, thời hạn trả nợ gốc đã được gia hạn theo văn bản sửa đổi, bổ sung kế ước nhận nợ, theo đó số dư nợ vay tại ngày 31/12/2023 với giá trị 50.000.000.000 VND có thời hạn trả nợ mới là: 12 tháng kể từ ngày 22/4/2024.



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

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

(2) Thông tin chi tiết khoản vay ngắn hạn Ngân hàng NN & PTNT - Chi nhánh Hà Nội 2 ("Agribank Hà Nội 2")

Số dư tại ngày 31/12/2023 của khoản đi vay ngắn hạn của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng P&P (công ty con cấp 1) còn phải trả theo hợp đồng tín dụng số 1505-LAV-202200013 ngày 28/12/2021 và các phụ lục hợp đồng về việc cơ cấu lại thời hạn trả nợ (bao gồm: Phụ lục số 01/2023, ký ngày 11/5/2023, Phụ lục số 02/2023, ký ngày 01/6/2023, Phụ lục số 03/2023, ký ngày 02/6/2023, Phụ lục số 04/2023, ký ngày 21/6/2023 và Phụ lục số 06/2023, ký ngày 03/6/2023), chi tiết:

Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2023: 70.057.996.665 VND
Kỳ hạn trả nợ gốc: trong năm 2023 và đã được điều chỉnh lại theo các phụ lục hợp đồng, theo đó kỳ hạn trả nợ gốc của các khế ước được điều chỉnh lại có kỳ hạn trả nợ mới từ tháng 3 đến tháng 9 năm 2024
Lãi suất vay: tại thời điểm ký hợp đồng là 8,5%/năm, và điều chỉnh định kỳ tối thiểu 03 tháng/01 lần
Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ kinh doanh
Tài sản đảm bảo: là các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của bên thứ ba
khoản vay:

Tại ngày báo cáo tài chính này, Công ty P&P đã trả 8.029.452.364 VND nợ gốc và số dư nợ vay còn phải trả là: 62.028.544.301 VND (trong đó, số dư nợ vay quá hạn chưa thanh toán là: 30.528.544.301 VND, số dư nợ vay trong hạn thanh toán là 31.500.000.000 VND).

(3) Số dư khoản vay ngắn hạn Ngân hàng NN & PTNT - Chi nhánh Tây Đô ("Agribank Tây Đô") tại ngày 31/12/2023 bao gồm:

(i) Khoản đi vay ngắn hạn của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng P&P (công ty con cấp 1) còn phải trả theo hợp đồng tín dụng số 1462-LAV-202200731 ngày 28/6/2022 và các phụ lục hợp đồng về việc cơ cấu lại thời hạn trả nợ (bao gồm: Phụ lục hợp đồng tín dụng số 1462LAV202200731 - CC01, ngày 17/7/2023, Phụ lục hợp đồng tín dụng số 1462LAV202200731 - CC02, ngày 15/9/2023 và Phụ lục hợp đồng tín dụng số 1462LAV202200731 - CC03, ngày 29/12/2023). Chi tiết như sau:

Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2023: 49.964.582.059 VND
Kỳ hạn trả nợ gốc: trong năm 2023 và đã được điều chỉnh lại theo các phụ lục hợp đồng, theo đó kỳ hạn trả nợ gốc của các khế ước được điều chỉnh lại có kỳ hạn trả nợ trong tháng 4 năm 2024
Lãi suất vay: tại thời điểm ký hợp đồng là 7,5%/năm, và điều chỉnh định kỳ tối thiểu 03 tháng/01 lần
Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ kinh doanh
Tài sản đảm bảo: là các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của bên thứ ba
khoản vay:



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

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

Tại ngày báo cáo tài chính này, kỳ hạn trả nợ gốc đã được điều chỉnh theo Phụ lục hợp đồng số 1462LAV202200731, ký ngày 26/4/2024, theo đó số dư nợ vay tại ngày 31/12/2023 với giá trị 49.964.582.059 VND có kỳ hạn trả nợ mới là từ tháng 7 đến tháng 10 năm 2024.

(ii) Khoản đi vay ngắn hạn của Công ty Cổ phần Vui chơi Thể Hệ Mới (công ty con cấp 1) còn phải trả theo hợp đồng tín dụng số 1462-LAV-202200730 ngày 28/6/2022 và các phụ lục hợp đồng về việc cơ cấu lại thời hạn trả nợ (bao gồm: Phụ lục hợp đồng tín dụng số 1462LAV202200730 - CC01, ngày 24/7/2023, Phụ lục hợp đồng tín dụng số 1462LAV202200730 - CC02, ngày 14/8/2023 và Phụ lục hợp đồng tín dụng số 1462LAV202200730 - CC03, ngày 21/9/2023). Chi tiết như sau:

Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2023: 59.503.750.874 VND
Kỳ hạn trả nợ gốc: trong năm 2023 và đã được điều chỉnh lại theo các phụ lục hợp đồng, theo đó kỳ hạn trả nợ gốc của các kế ước được điều chỉnh lại có kỳ hạn trả nợ từ tháng 5 đến tháng 6 năm 2024
Lãi suất vay: tại thời điểm ký hợp đồng là 7,5%/năm, và điều chỉnh định kỳ tối thiểu 03 tháng/01 lần
Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ kinh doanh
Tài sản đảm bảo: là các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của bên thứ ba và các cổ phiếu Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Miền Trung đang giao dịch trên sàn giao dịch HOSE, mã cổ phiếu LEC của bên thứ ba.
khoản vay:

Tại ngày báo cáo tài chính này, kỳ hạn trả nợ gốc đã được điều chỉnh theo Phụ lục hợp đồng số 1462LAV202200730 - CC05, ký ngày .../5/2024, theo đó số dư nợ vay tại ngày 31/12/2023 với giá trị 59.503.750.874 VND có kỳ hạn trả nợ mới là từ tháng 7 năm 2024 đến tháng 01 năm 2025.

(4) Số dư khoản vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP ĐT&PT Việt Nam - Chi nhánh Hòa Bình ("BIDV Hòa Bình") tại ngày 31/12/2023 bao gồm:

(i) Khoản đi vay ngắn hạn của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng P&P (công ty con cấp 1) còn phải trả theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2022/2964271/HĐTD ngày 31/10/2022 và các giấy đề nghị giải ngân kèm hợp đồng tín dụng cụ thể đã được BIDV Hòa Bình phê duyệt giải ngân. Chi tiết như sau:

Hạn mức cấp tín dụng: 142.000.000.000 VND
Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2023: 140.548.679.158 VND
Thời hạn vay: 09 tháng
Ngày đáo hạn khoản vay: trong năm 2024

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

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

Lãi suất vay: được xác định theo trong từng hợp đồng tín dụng cụ thể, khoản vay tại ngày 31/12/2023 có lãi suất là: 8,5%/năm. Kỳ trả lãi: ngày 25 hàng tháng
Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động
Tài sản đảm bảo khoản vay: là các GCN quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 878091 cấp ngày 04/04/2014 tại lô A5, Phạm Văn Đồng, phường An Hải Đông, quận Sơn Trà, TP Đà Nẵng của Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Miền Trung - Công ty mẹ

(ii) Khoản đi vay ngắn hạn của Công ty Cổ phần Vui chơi Thể Hệ Mới (công ty con) còn phải trả theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2023/9227932/HĐTD ngày 28/11/2023 và các giấy đề nghị giải ngân kèm hợp đồng tín dụng cụ thể đã được BIDV Hòa Bình phê duyệt giải ngân. Chi tiết như sau:

Hạn mức cấp tín dụng: 20.000.000.000 VND
Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2023: 20.000.000.000 VND
Thời hạn vay: 09 tháng
Ngày đáo hạn khoản vay: trong năm 2024
Lãi suất vay: được xác định theo trong từng hợp đồng tín dụng cụ thể, khoản vay tại ngày 31/12/2023 có lãi suất từ 9%/năm đến 10%/năm. Kỳ trả lãi: ngày 25 hàng tháng
Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động

(5) Thông tin chi tiết khoản vay dài hạn Ngân hàng TMCP ĐT&PT Việt Nam - Chi nhánh Hòa Bình ("BIDV Hòa Bình")

Số dư tại ngày 31/12/2023 của khoản đi vay dài hạn của Công ty Cổ phần Vui chơi Thể Hệ Mới (công ty con cấp 1) còn phải trả theo hợp đồng tín dụng số 02/2022/9227932/HĐTD ngày 05/07/2022. Chi tiết như sau:

Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2023: 1.303.000.000 VND. Trong đó:
+ Vay dài hạn đến hạn trả là: 348.000.000 VND;
+ Vay dài hạn là: 955.000.000 VND
Thời hạn vay: 60 tháng
Lãi suất vay: Lãi suất kỳ đầu tiên là 11%/năm áp dụng trong vòng 6 tháng kể từ khi phát vay, lãi suất kỳ tiếp theo Áp dụng lãi suất thả nổi bằng lãi suất huy động dân cư kỳ hạn 24 tháng trả lãi sau của BIDV cộng (+) Margin tối thiểu 4% và được xác định điều chỉnh 06 tháng/01 lần
Mục đích vay: Đầu tư tài sản là xe ô tô tải tự đổ HOWO 6x4 sản xuất tại Trung Quốc



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

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

- (6) Thông tin chi tiết khoản vay dài hạn Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long ("Vietinbank Thăng Long")

Số dư tại ngày 31/12/2023 của khoản đi vay dài hạn của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng P&P (công ty con cấp 1) còn phải trả theo hợp đồng tín dụng số 0 07/2021-HDCVDADT/NHCT328-P&P ngày 31/03/2021. Chi tiết như sau:

Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2023:	2.676.372.000 VND. Trong đó: + Vay dài hạn đến hạn trả là: 1.003.632.000 VND; + Vay dài hạn là: 1.672.740.000 VND
Thời hạn vay:	60 tháng
Lãi suất vay:	được xác định theo từng khế ước nhận nợ cụ thể
Mục đích vay:	thanh toán chi phí đầu tư Dự án đầu tư Cầu thấp và cầu leo
Tài sản đảm bảo khoản vay:	Tài sản hình thành từ khoản vay.

- (7) Khoản vay Công ty cổ phần PPC An Thịnh Quảng Nam – bên liên quan của Tập đoàn. Khoản vay có thời hạn 11 tháng và đã được gia hạn thời gian hoàn trả trong năm 2024. Khoản vay có lãi suất 5,5%/năm và không có tài sản đảm bảo.



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

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

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

5.20. Vốn chủ sở hữu

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

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Quý khác thuộc vốn chủ sở hữu VND	LNST thuế chưa phân phối VND	Lợi ích cổ đông không kiểm soát VND	Cộng VND
Số dư tại ngày 01/01/2022	261.000.000.000	1.184.000.000	44.368.786.373	137.584.061.976	399.768.061.976
Tăng/ (giảm) do Công ty con tăng vốn điều lệ	-	-	(8.692.183.830)	8.692.183.830	-
Lãi/ (lỗ) trong năm	-	-	(10.419.427.270)	551.910.304	(9.867.516.966)
Số dư tại ngày 01/01/2023	261.000.000.000	1.184.000.000	25.257.175.273	146.828.156.110	434.269.331.383
Lãi/ (lỗ) trong năm	-	-	(21.649.550.837)	(9.161.930.974)	(30.811.481.811)
Tăng khác	-	-	94.843.107	6.297.832	101.140.939
Số dư tại ngày 31/12/2023	261.000.000.000	1.184.000.000	3.702.467.543	137.672.522.968	403.558.990.511

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

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	261.000.000.000	261.000.000.000
+ Vốn góp tăng trong năm	-	-
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	261.000.000.000	261.000.000.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

c) Cổ phiếu

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

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

d) Quý khác thuộc vốn chủ sở hữu

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



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

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

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

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

a) Doanh thu

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Doanh thu bán hàng	46.200.228.367	11.726.667.541
Doanh thu thi công, xây lắp	56.393.985.251	167.349.287.437
Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.743.272.464	1.956.928.535
Cộng	104.337.486.082	181.032.883.513

b) Doanh thu đối với các bên liên quan

Bên liên quan	Nội dung giao dịch	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Công ty Cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng		52.109.472.243	134.807.466.196
	Cung cấp nội thất đồ rời	5.970.545.630	-
	Thi công, xây lắp các hạng mục của tòa D và tòa A1 thuộc dự án Ánh Dương Soleil Đà Nẵng	46.138.926.613	129.789.708.939
	Dịch vụ thiết kế, cung cấp và thi công cảnh quan Tầng 1 Tòa D, dự án Ánh Dương Soleil Đà Nẵng	-	5.017.757.257
Công ty Cổ phần ĐT và PT Hạ tầng PPC An Thịnh Việt Nam	Thi công, xây lắp các hạng mục của tòa D và tòa A1 thuộc dự án Ánh Dương Soleil Đà Nẵng	1.472.671.555	1.808.049.819
Công ty Cổ phần Bất động sản An Thịnh Hòa Bình	Thi công các hạng mục tại dự án KCN Lương Sơn Hòa Bình	4.752.575.329	-
Công ty Cổ Sản xuất và Thương mại Biển Đông Quảng Nam	Thi công nhà xưởng	4.029.811.754	-
Công ty Cổ phần An Việt Hòa Bình	Thi công các hạng mục tại dự án KCN Yên Quang	-	11.438.153.327
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ An Thịnh Quê Sơn		18.050.650.000	17.918.325.083
	Thi công shophouse Đồi Hai Đai	-	14.747.901.000
	Cung cấp vật liệu xây dựng	18.050.650.000	3.170.424.083
Cộng		80.415.180.881	165.971.994.425



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

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

6.2. Giá vốn hàng bán	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Giá vốn của hàng hóa	42.316.077.522	9.969.369.388
Giá vốn thi công, xây lắp	50.260.084.473	140.568.123.947
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	1.043.925.808	1.116.960.533
Cộng	93.620.087.803	151.654.453.868
6.3. Doanh thu hoạt động tài chính	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	6.596.589.253	9.714.619.450
Cộng	6.596.589.253	9.714.619.450
6.4. Chi phí tài chính	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Lãi tiền vay	42.889.241.891	29.935.875.181
Cộng	42.889.241.891	29.935.875.181
6.5. Chi phí quản lý doanh nghiệp	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Chi phí nhân viên quản lý	4.105.850.097	4.776.768.865
Chi phí khấu hao TSCĐ	987.699.781	1.206.355.097
Thuế, phí và lệ phí	279.089.016	259.555.236
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.544.879.739	1.943.426.641
Chi phí bằng tiền khác	592.180.415	669.976.987
Chi phí lợi thế thương mại	7.786.876.046	8.044.143.410
Chi phí dự phòng	(100.000.000)	-
Cộng	15.196.575.094	16.900.226.236
6.6. Thu nhập khác	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Thu từ thanh lý hợp đồng hợp tác kinh doanh	12.643.835.616	-
Thu từ phạt hợp đồng	-	30.000.000
Chi phí thuê đất được giảm	-	854.444.209
Các khoản thu nhập khác	5.000.000	-
Cộng	12.648.835.616	884.444.209
6.7. Chi phí khác	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Giá trị còn lại TSCĐ và chi phí thanh lý, nhượng bán TSCĐ	228.220.398	-
Phạt thuế, phạt vi phạm hành chính	881.189.335	364.439.622
Chi phí khác	268.105.080	21.243.249
Cộng	1.377.514.813	385.682.871



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

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

6.8. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	26.170.416.654	18.821.637.436
Chi phí nhân công	9.150.147.969	7.245.275.609
Chi phí khấu hao TSCĐ, LTTM	11.906.369.708	12.619.912.503
Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.638.265.741	53.753.115.341
Chi phí khác bằng tiền	2.242.902.165	3.603.772.791
Cộng	59.108.102.237	96.043.713.680

6.9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	605.553.706	2.699.675.982
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	949.005.142	-
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	1.554.558.848	2.699.675.982

6.10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	(243.585.687)	(76.450.000)
Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoãn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả	-	-
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	(243.585.687)	(76.450.000)

6.11. Lãi trên cổ phiếu

	Đơn vị tính	Năm 2023	Năm 2022
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	VND	(30.811.481.811)	(9.867.516.966)
Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm) lợi nhuận để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty mẹ	VND	(9.161.930.974)	551.910.304
Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	VND	(21.649.550.837)	(10.419.427.270)
Số lượng cổ phiếu phổ thông của Công ty mẹ đang lưu hành bình quân trong năm	Cổ phần	26.100.000	26.100.000
Lãi trên cổ phiếu	VND/Cổ phần	(829)	(399)



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

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

7. THÔNG TIN BỔ SUNG VỀ BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

7.1 Số tiền đi vay thực thu trong năm

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	210.483.371.186	787.733.044.485
Cộng	210.483.371.186	787.733.044.485

7.2 Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	383.310.506.861	579.972.732.468
Cộng	383.310.506.861	579.972.732.468

8. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

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

8.2 Thông tin về các bên liên quan

a) Thông tin về các bên liên quan

TT	Tên bên liên quan	Mối quan hệ
1	Công ty Cổ phần An Việt Hòa Bình	Đại diện theo pháp luật của Công ty đồng thời là Thành viên HĐQT Tập Đoàn
2	Công ty Cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng	Đại diện theo pháp luật của Công ty đồng thời là Thành viên HĐQT Tập Đoàn
3	Công ty Cổ phần ĐT và PT Hạ tầng PPC An Thịnh Việt Nam	Đại diện theo pháp luật của Công ty đồng thời là Thành viên HĐQT Tập Đoàn
4	Công ty Cổ phần Bất động sản An Thịnh Hòa Bình	Đại diện theo pháp luật của Công ty đồng thời là Thành viên HĐQT Tập Đoàn
5	Bà Phạm Minh Trang	Thành viên trong gia đình của Thành viên HĐQT Tập Đoàn
6	Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ An Thịnh Quế Sơn	Đại diện theo pháp luật của Công ty đồng thời là thành viên trong gia đình của Thành viên HĐQT Tập Đoàn
7	Công ty Cổ Sản xuất và Thương mại Biển Đông Quảng Nam	Đại diện theo pháp luật của Công ty đồng thời là Thành viên HĐQT Tập Đoàn
8	Công ty Cổ phần Môi trường Công nghiệp Việt Nam	Đại diện theo pháp luật của Công ty đồng thời là Tổng Giám đốc Tập đoàn
9	Thành viên Ban Tổng giám đốc, Hội đồng Quản trị và Ban kiểm soát	Quản lý chủ chốt của Công ty

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

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

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



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

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

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

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

Ngoài các giao dịch và số dư với bên liên quan được trình bày tại các thuyết minh khác của báo cáo tài chính hợp nhất trong năm Tập đoàn có các giao dịch chủ yếu sau với các bên liên quan

Bên liên quan	Nội dung giao dịch	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Công ty Cổ phần An Việt Hòa Bình	Lãi cho vay	1.733.345.205	1.759.229.451
Công ty Cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng	Lãi cho vay	-	5.657.383.309
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ An Thịnh Quế Sơn	Lãi cho vay	2.993.196.545	1.547.738.591
Công ty Cổ phần Môi trường Công nghiệp Việt Nam	Lãi cho vay	225.073.973	-
Bà Phạm Minh Trang	Lãi cho vay	231.625.386	-
Công ty Cổ phần ĐT và PT Hạ tầng PPC An Thịnh Việt Nam	Dịch vụ từ đi thuê văn phòng	156.000.000	276.413.219

8.3 Báo cáo bộ phận

Ban Tổng Giám đốc của Tập đoàn xác định rằng, việc ra các quyết định quản lý của Tập đoàn chủ yếu dựa trên các loại sản phẩm, dịch vụ mà Tập đoàn cung cấp. Do vậy báo cáo bộ phận chính yếu của Tập đoàn là theo lĩnh vực kinh doanh.

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn như sau:

Năm 2023	Kinh doanh thương mại	Dịch vụ thi công, xây lắp	Dịch vụ khác	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND
Doanh thu thuần	46.200.228.367	56.393.985.251	1.743.272.464	104.337.486.082
Giá vốn	42.316.077.522	50.260.084.473	1.043.925.808	93.620.087.803
Lợi nhuận/ (lỗ) gộp	3.884.150.845	6.133.900.778	699.346.656	10.717.398.279
Năm 2022	Kinh doanh thương mại	Dịch vụ thi công, xây lắp	Dịch vụ khác	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND
Doanh thu thuần	11.726.667.541	167.349.287.437	1.956.928.535	181.032.883.513
Giá vốn	9.969.369.388	140.568.123.947	1.116.960.533	151.654.453.868
Lợi nhuận/ (lỗ) gộp	1.757.298.153	26.781.163.490	839.968.002	29.378.429.645

Tập đoàn không thực hiện theo dõi các thông tin về tài sản và nợ phải trả theo lĩnh vực kinh doanh do đó không trình bày

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

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

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

8.4 Thông tin so sánh

Tập đoàn đã trình bày lại một số chỉ tiêu so sánh tại ngày 01/01/2023 và năm 2022 được mang sang từ số liệu trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31/12/2022 và cho năm 2022 do phân loại và điều chỉnh lại. Chi tiết như sau:

a) Bảng cân đối kế toán hợp nhất

Mã số	Chỉ tiêu	31/12/2022 Đã trình bày	Điều chỉnh	31/12/2022 (điều chỉnh lại)
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	323.986.110.853	(2.182.305.202)	321.803.805.651
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	316.762.655.452	103.156.406.778	419.919.062.230
135	Phải thu về cho vay ngắn hạn	31.369.767.000	(26.650.000.000)	4.719.767.000
136	Phải thu ngắn hạn khác	188.048.856.746	(2.789.581.506)	185.259.275.240
141	Hàng tồn kho	59.415.023.138	8.940.793.572	68.355.816.710
152	Thuế GTGT được khấu trừ	12.303.479.263	(4.308.057.430)	7.995.421.833
215	Phải thu về cho vay dài hạn	-	26.650.000.000	26.650.000.000
216	Phải thu dài hạn khác	-	3.149.581.506	3.149.581.506
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	194.896.159.524	(160.770.265.317)	34.125.894.207
262	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	-	76.450.000	76.450.000
311	Phải trả người bán ngắn hạn	208.016.754.034	(53.882.168.838)	154.134.585.196
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	38.229.024.145	448.496.623	38.677.520.768
313	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	13.028.303.238	(6.938.661.507)	6.089.641.731
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	4.034.234.718	(3.112.910.920)	921.323.798
319	Phải trả ngắn hạn khác	3.266.081.293	598.310.000	3.864.391.293
320	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	570.732.148.431	(2.109.372.000)	568.622.776.431
338	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	1.870.000.000	2.109.372.000	3.979.372.000
421	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	43.295.198.090	(18.038.022.817)	25.257.175.273
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	52.925.683.025	(8.556.896.652)	44.368.786.373
421b	LNST chưa phân phối kỳ này	(9.630.484.935)	(9.481.126.165)	(19.111.611.100)
429	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	120.630.176.254	26.197.979.856	146.828.156.110

b) Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất

Mã số	Chỉ tiêu	Năm 2022 Đã trình bày	Điều chỉnh	Năm 2022 (điều chỉnh lại)
21	Doanh thu hoạt động tài chính	9.952.929.450	(238.310.000)	9.714.619.450
22	Chi phí tài chính	29.116.375.181	819.500.000	29.935.875.181
23	Trong đó: Chi phí lãi vay	29.116.375.181	819.500.000	29.935.875.181
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	16.900.249.272	(23.036)	16.900.226.236
52	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	-	(76.450.000)	(76.450.000)
60	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(8.886.180.002)	(981.336.964)	(9.867.516.966)
61	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	(9.630.484.935)	(788.942.335)	(10.419.427.270)
62	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	744.304.933	(192.394.629)	551.910.304
70	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	(369)	(30)	(399)



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

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

c) Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất

Mã số	Chi tiêu	Năm 2022 Đã trình bày	Điều chỉnh	Năm 2022 (điều chỉnh lại)
01	Lợi nhuận trước thuế	(6.186.504.020)	(1.057.786.964)	(7.244.290.984)
02	Khấu hao TSCĐ và LTTM	12.619.935.539	(23.036)	12.619.912.503
05	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	(9.952.929.450)	238.310.000	(9.714.619.450)
06	Chi phí lãi vay	29.116.375.181	819.500.000	29.935.875.181
09	Tăng, giảm các khoản phải thu	(326.940.237.431)	(96.666.044.146)	(423.606.281.577)
10	Tăng, giảm hàng tồn kho	54.788.495.481	(8.940.793.572)	45.847.701.909
11	Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	(744.415.900)	64.705.879.689	63.961.463.789
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	(279.603.573.400)	(40.900.958.029)	(320.504.531.429)
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	(43.923.543.215)	40.900.958.029	(3.022.585.186)
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30.107.989.389	40.900.958.029	71.008.947.418

Người lập biểu

Trần Minh Tuấn

Kế toán trưởng

Trần Minh Tuấn

Lập, ngày 06 tháng 6 năm 2024

Tổng Giám đốc



Lê Hoài Nam





BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2023

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG



TP. Đà Nẵng, Ngày 29 tháng 06 năm 2024

Chữ ký người đại diện pháp luật



Lê Hoài Nam

