

Số: 06/2023/CV-LEC-TCKT
"V/v: Công bố BCTC Hợp nhất
quý 4 năm 2022"

Đà Nẵng, ngày 30 tháng 01 năm 2023

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

*Kính gửi:- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh*

- Tên tổ chức: **Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực miền Trung**
- Mã chứng khoán: **LEC**
- Địa chỉ trụ sở chính: **Lô A5 đường Phạm Văn Đồng, phường An Hải Bắc, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng, Việt Nam**
- Điện thoại: **0236.2466.466**
- Fax: **0236.3938.445**
- Người thực hiện công bố thông tin: **Ông Phạm Ngọc Bình**
- Chức vụ: **Thành viên HĐQT kiêm người được ủy quyền công bố thông tin**
- Loại thông tin công bố : định kỳ bất thường 24h theo yêu cầu

Nội dung thông tin công bố:

Công ty cổ phần Bất động sản Điện lực miền Trung xin công bố Báo cáo tài chính hợp nhất quý 4 năm 2022

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 30/01/2023 tại đường dẫn: <http://lec.com.vn/quan-he-co-dong/bao-cao-tai-chinh-3.html>

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

Tài liệu gửi kèm:

- BCTC HN quý4/2022

Nơi nhận:

- Như trên,
- Lưu HCNS

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



Phạm Ngọc Bình

CÔNG TY CỔ PHẦN BÁT ĐỘNG SẢN ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho Quý 4 năm 2022

MỤC LỤC

Nội dung	Trang
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	02 - 04
Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất	05 - 05
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	06 - 07
Bản Thuyết minh báo cáo hợp nhất	08 - 36

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Mẫu số B 01a - DN

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

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022 VND	1/1/2022 VND
TÀI SẢN				
Tài sản ngắn hạn (100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)	100		970.393.980.763	732.349.268.962
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	3.413.173.117	12.047.209.660
Tiền	111		3.413.173.117	12.047.209.660
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		906.862.535.400	596.608.978.318
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	323.986.110.853	253.297.407.198
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	331.293.533.769	227.674.906.711
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	69.718.977.631	81.099.210.631
Phải thu ngắn hạn khác	136	9(a)	188.256.913.147	40.930.453.778
Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn	137		(6.393.000.000)	(6.393.000.000)
Hàng tồn kho	140	10	47.669.767.817	114.203.518.619
Hàng tồn kho	141		47.669.767.817	114.203.518.619
Tài sản ngắn hạn khác	150		12.448.504.429	9.489.562.365
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		8.446.993	2.040.589.300
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		11.063.430.091	6.101.761.896
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	18(a)	1.341.707.345	1.347.211.169
Tài sản ngắn hạn khác	155		34.920.000	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Mẫu số B 01a - DN

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

ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022 VND	1/1/2022 VND
Tài sản dài hạn (200 = 220 + 230 + 240 + 260)	200		334.163.768.458	252.990.688.287
Các khoản phải thu dài hạn	210		-	150.000.000
Phải thu dài hạn khác	216	9(b)	-	150.000.000
Tài sản cố định	220		57.546.932.788	60.000.391.408
Tài sản cố định hữu hình	221	11	25.616.118.887	27.383.774.519
Nguyên giá	222		65.781.787.155	63.037.601.969
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(40.165.668.268)	(35.653.827.450)
Tài sản cố định vô hình	227	12	31.930.813.901	32.616.616.889
Nguyên giá	228		35.829.262.163	35.829.262.163
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(3.898.448.262)	(3.212.645.274)
Bất động sản đầu tư	230	13	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		185.030.159.524	97.620.942.418
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	15	185.030.159.524	97.620.942.418
Tài sản dài hạn khác	260		32.748.154.546	36.380.832.861
Chi phí trả trước dài hạn	261	14	3.783.624.919	119.490.090
Lợi thế thương mại	269	16	28.964.529.627	36.261.342.771
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		1.304.557.749.221	985.339.957.249

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Mẫu số B 01a - DN

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

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022 VND	1/1/2022 VND
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		879.062.037.715	585.344.402.903
Nợ ngắn hạn	310		827.192.037.715	585.344.402.903
Phải trả người bán ngắn hạn	311	17	248.884.569.721	182.620.429.065
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	18	38.229.221.893	25.083.502.274
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	19(b)	12.613.835.719	3.940.444.616
Phải trả người lao động	314		192.283.135	94.704.615
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	20	4.775.149.019	2.835.538.099
Phải trả ngắn hạn khác	319	21	3.679.342.379	5.917.912.402
Vay ngắn hạn	320	22.1	518.807.600.431	364.841.836.414
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		10.035.418	10.035.418
Nợ dài hạn	330		51.870.000.000	-
Vay dài hạn	338	22.2	51.870.000.000	-
VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)	400		425.495.711.506	399.995.554.346
Vốn chủ sở hữu	410	23	425.495.711.506	399.995.554.346
Vốn cổ phần	411	24	261.000.000.000	261.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		261.000.000.000	261.000.000.000
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420	24	1.184.000.000	1.184.000.000
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	25	42.980.076.745	52.925.683.025
- LNST chưa phân phối đến cuối năm trước	421a		52.925.683.025	50.398.571.483
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		(9.945.606.280)	2.527.111.542
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		120.331.634.761	84.885.871.321
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		1.304.557.749.221	985.339.957.249

Lập ngày 30 tháng 01 năm 2023

Người lập biểu

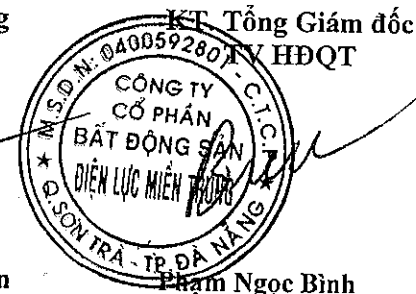


Trần Minh Tuấn

Kế toán trưởng



Trần Minh Tuấn



Phạm Ngọc Bình

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Lũy kế Năm 2022

Mẫu số B 02a - DN

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

ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý IV/2022	Quý IV/2021	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý IV/2022	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý IV/2021
			VND	VND	VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	26	29.492.218.717	318.968.564.149	185.114.741.957	534.874.219.962
Giá vốn hàng bán	11	27	27.188.565.924	300.291.963.013	155.736.908.433	500.655.988.173
Lợi nhuận gộp (20 = 10 - 11)	20		2.303.652.793	18.676.601.136	29.377.833.524	34.218.231.789
Doanh thu hoạt động tài chính	21	28	3.717.796.557	4.831.630.610	9.801.029.184	18.062.962.281
Chi phí tài chính	22	29	9.091.832.214	11.832.098.374	29.026.545.446	25.858.683.579
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		9.091.832.214	11.832.098.374	29.026.545.446	24.575.205.649
Chi phí bán hàng	25	30	-	-	-	-
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	31	6.773.699.875	8.108.127.991	17.726.618.391	20.024.139.612
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	30		(9.844.082.739)	3.568.005.381	(7.574.301.129)	6.398.370.879
Thu nhập khác	31		854.444.209	6.869	884.444.209	6.869
Chi phí khác	32		129.499.094	236.548.110	257.573.521	674.250.676
Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		724.945.115	(236.541.241)	626.870.688	(674.243.807)
Lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		(9.119.137.624)	3.331.464.140	(6.947.430.441)	5.724.127.072
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	32	1.274.284.791	955.895.552	2.552.412.399	2.921.156.852
Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51)	60		(10.393.422.415)	2.375.568.588	(9.499.842.840)	2.802.970.220
Phân bổ cho:						
Cổ đông của Công ty mẹ	61		(8.472.452.454)	2.092.439.554	(9.945.606.280)	2.397.996.176
Cổ đông không kiểm soát	62		(1.920.969.961)	283.129.034	445.763.440	404.974.044
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	33			(381)	92

Người lập biểu



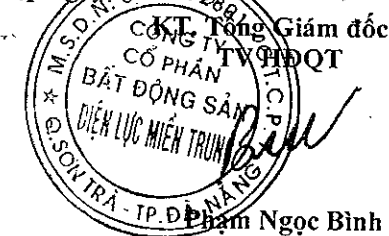
Trần Minh Tuấn

Kế toán trưởng



Trần Minh Tuấn

Lập ngày 30 tháng 01 năm 2023



Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho quý kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

(Phương pháp gián tiếp)

Mẫu số B 03a - DN

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

Chỉ tiêu	Mã số	Kỳ 12 tháng kết thúc ngày	
		31/12/2022 VND	31/12/2021 VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
Lợi nhuận trước thuế	01	(6.947.430.441)	5.724.127.072
Điều chỉnh cho các khoản			
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	12.494.456.950	12.853.709.092
Các khoản dự phòng	03		
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(9.801.029.184)	(18.062.962.281)
Chi phí lãi vay	06	29.026.545.446	24.575.205.649
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	24.772.542.771	25.090.079.532
Giảm (Tăng) các khoản phải thu	09	(166.024.647.801)	(53.369.692.306)
Giảm/(Tăng) hàng tồn kho	10	66.533.750.802	45.248.829.360
Tăng/(Giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	81.349.471.195	(74.309.714.169)
Giảm/(Tăng) chi phí trả trước	12	(1.631.992.522)	371.331.444
Tiền lãi vay đã trả	14	(29.026.545.446)	(24.575.205.649)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(812.477.995)	(3.135.283.931)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	-
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(24.839.898.996)	(84.679.655.719)
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(83.345.849.708)	(91.376.773.168)
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(23.614.000.000)	(69.300.000.000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	14.530.233.000	103.257.623.134
Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	25	142.000.000.000	-
Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	9.801.029.184	18.062.962.281
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(224.628.587.524)	(39.356.187.753)

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho quý kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

(Phương pháp gián tiếp)

Mẫu số B 03a - DN

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

Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính

Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	35.000.000.000	52.800.000.000
Tiền thu từ đi vay	33	735.323.044.485	425.246.920.719
Tiền trả nợ gốc vay	34	(529.487.280.468)	(353.287.249.038)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(1.314.040)	(3.678.400)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	240.834.449.977	124.755.993.281
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50	(8.634.036.543)	720.149.809
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	12.047.209.660	11.391.660.401
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	3.413.173.117	12.111.810.210

Người lập biểu

Trần Minh Tuấn

Kế toán trưởng

Trần Minh Tuấn

Lập ngày 30 tháng 01 năm 2023

KT. Tổng Giám đốc
TV HĐQT



Phạm Ngọc Bình

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho Quý IV năm 2022 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

1. Đơn vị báo cáo

a) Hình thức sở hữu vốn

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

b) Hoạt động chính

Các hoạt động chính của Công ty là:

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

c) Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường

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

d) Cấu trúc tập đoàn

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2022 Công ty có 4 công ty con (tại ngày 01/01/2022 có 4 công ty con).
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2022, Tập đoàn có 87 nhân viên (ngày 01/01/2022: 88 nhân viên).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho Quý IV năm 2022 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

2. Cơ sở lập báo cáo tài chính

Tuyên bố về tuân thủ

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

Cơ sở đo lường

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

Kỳ kế toán năm

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

Đơn vị tiền tệ kế toán

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

3. Tóm tắt những chính sách kế toán chủ yếu

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

(a) Các giao dịch bằng ngoại tệ

Các giao dịch bằng các đơn vị tiền khác VND trong năm được quy đổi sang VND theo tỷ giá xấp xỉ với tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch.

Các khoản mục tài sản và nợ phải trả có gốc bằng đơn vị tiền tệ khác VND được quy đổi sang VND theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

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

(b) Tiền và các khoản tương đương tiền

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho Quý IV năm 2022 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

(c) Các khoản đầu tư

i) Chứng khoán kinh doanh

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

ii) Đầu tư vào công ty con

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

(d) Các khoản phải thu

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

(e) Hàng tồn kho

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

(f) Tài sản cố định hữu hình

(i) Nguyên giá

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua, thuế nhập khẩu, các loại thuế mua hàng không hoàn lại

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho Quý IV năm 2022 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

và chi phí liên quan trực tiếp để đưa tài sản đến vị trí và trạng thái hoạt động cho mục đích sử dụng đã dự kiến. Các chi phí phát sinh sau khi tài sản cố định hữu hình đã đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa, bảo dưỡng và đại tu được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong năm mà chi phí phát sinh. Trong các trường hợp có thể chứng minh một cách rõ ràng rằng các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng tài sản cố định hữu hình vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu, thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của tài sản cố định hữu hình.

(ii) Khấu hao

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

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

(g) Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá

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

(h) Chi phí trả trước dài hạn

Công cụ và dụng cụ

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

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

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

(j) Vốn cổ phần

Cổ phiếu phổ thông

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho Quý IV năm 2022 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

(k) Thuế

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

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

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

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

(l) Doanh thu và thu nhập khác

i) Doanh thu bán hàng

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

ii) Cung cấp dịch vụ

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho Quý IV năm 2022 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

iii) Doanh thu cho thuê

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

iv) Thu nhập từ tiền lãi

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

(m) Các khoản thanh toán thuê hoạt động

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

(n) Chi phí đi vay

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

(o) Các bên liên quan

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
 Cho Quý IV năm 2022 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

4. Báo cáo bộ phận theo hoạt động kinh doanh

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

	12 tháng đầu năm 2022				Hợp nhất VND
	Kinh doanh bất động sản VND	Cung cấp dịch vụ vui chơi giải trí VND	Cung cấp dịch vụ xây lắp, thi công CT VND	Loại trừ /Phân bỏ khi hợp nhất	
Tổng doanh thu của bộ phận	8.794.666.476	19.129.861.979	169.650.944.740		197.575.473.195
Khấu hao và chi phí phân bổ	9.232.183.075	21.850.661.293	166.022.763.510	8.044.166.446	205.149.774.324
Kết quả kinh doanh của bộ phận	(437.516.599)	(2.720.799.314)	3.628.181.230	(8.044.166.446)	(7.574.301.129)

	12 tháng đầu năm 2022				Hợp nhất VND
	Kinh doanh bất động sản VND	Cung cấp dịch vụ vui chơi giải trí VND	Cung cấp dịch vụ xây lắp, thi công CT VND	Loại trừ VND	
Tài sản của bộ phận	376.860.703.305	136.492.380.341	786.483.491.194	4.721.174.381	1.304.557.749.221
Đầu tư vào công ty con	247.386.000.000	70.224.000.000		(317.610.000.000)	
Tổng tài sản	624.246.703.305	206.716.380.341	786.483.491.194	(312.888.825.619)	1.304.557.749.221
Nợ phải trả của bộ phận	226.554.006.207	108.510.462.260	590.349.626.957		
Các khoản nợ không phân bổ				(46.352.057.709)	(46.352.057.709)
Tổng nợ phải trả	226.554.006.207	108.510.462.260	590.349.626.957	(46.352.057.709)	879.062.037.715
Chi tiêu vốn			2.963.720.000		2.963.720.000
Khấu hao TSCĐ	78.043.632	591.111.660	3.781.135.212	61.550.314	4.511.840.818

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho Quý IV năm 2022 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

5. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2022	01/1/2022
	VND	VND
Tiền mặt	1.946.239.064	1.291.191.802
Tiền gửi ngân hàng	1.466.934.053	10.756.017.858
Các khoản tương đương tiền		
	3.413.173.117	12.047.209.660

6. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2022	01/1/2022
	VND	VND
Công ty liên quan		
Công ty Cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng	283.292.119.606	176.623.439.773
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ Tầng PPC An Thịnh Việt Nam	16.650.762.393	21.731.907.592
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Mẫu Hùng	1.380.036.559	5.606.077.078
Các bên thứ ba		
Công ty Cổ phần An Thịnh Quảng Nam	198.350.631	198.350.631
Công ty TNHH Thương mại và sửa chữa Hòa Bình	2.094.993.798	1.521.195.097
Công ty TNHH Dịch vụ và Thương mại An Thịnh Quế Sơn	18.681.670.918	44.414.921.810
Các khách hàng khác	1.688.176.948	3.201.515.217
	323.986.110.853	253.297.407.198

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho Quý IV năm 2022 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

7. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2022 VND	01/1/2022 VND
Công ty liên quan		
Công ty CP PPC An Thịnh Đà Nẵng	89.200.000.000	39.200.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ Tầng PPC An Thịnh Việt Nam	18.949.125.440	567.456.917
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Mẫu Hùng	13.105.351.147	33.549.455.426
Các bên thứ ba		
Công ty TNHH Thương mại và Sửa chữa Hòa Bình	70.449.358.495	38.744.358.495
Công ty TNHH Dịch vụ và Thương mại An Thịnh Quế Sơn	-	4.860.712.412
Công ty Cổ phần An Thịnh Quảng Nam	15.568.411.349	-
Công ty Cổ phần Tổ hợp Sado	14.566.866.509	14.566.866.509
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng và Thương mại Việt Á	10.491.523.425	14.298.158.608
Công ty cổ phần Xây dựng Hồng Trí Việt	-	-
Eastmate Hotel Furniture Co., Ltd	11.353.131.323	10.603.271.528
Công ty cổ phần Sản xuất vật liệu xây dựng Hồng Kỳ	41.848.430.149	46.584.470.149
CT CP XD và đầu tư TM Việt Hàn - CN Quảng Nam	8.999.999.301	5.499.999.301
Các khách hàng khác	36.761.336.631	19.220.157.366
	331.293.533.769	227.694.906.711

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho Quý IV năm 2022 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

8. Phải thu về cho vay ngắn hạn

	31/12/2022 VND	01/1/2022 VND
Công ty liên quan		
Công ty Cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng (i)	40.899.210.631	40.899.210.631
Công ty Cổ phần An Việt Hòa Bình (ii)	26.650.000.000	35.850.000.000
Các bên thứ ba		
Ông Đào Mạnh Hùng (iii)	-	-
Ông Nguyễn Việt Anh (vi)	2.000.000.000	1.350.000.000
Ông Vũ Anh Sơn (v)	169.767.000	3.000.000.000
	69.718.977.631	81.099.210.631

(i) Đây là khoản cho vay từ Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng P&P công ty con, do thanh lý hợp đồng mua căn hộ sàn tầng 7 – Tòa D dự án Ánh Dương Soleil Đà Nẵng, đối trừ tiền thanh toán sang hợp đồng cho vay vốn với lãi suất 11%/năm. Khoản cho vay này không có tài sản đảm bảo, hưởng lãi suất là 8% một năm và không hưởng lãi suất nếu yêu cầu hoàn trả trước thời hạn.

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

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

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

(v) Đây là khoản cho vay từ Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Ánh Dương Hòa Bình – công ty con cấp 2, khoản cho vay này có kỳ hạn là 11 tháng, không có tài sản đảm bảo, hưởng lãi suất là 5,5% một năm và không hưởng lãi suất nếu yêu cầu hoàn trả trước thời hạn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho Quý IV năm 2022 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

9. Phải thu khác

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

	31/12/2022	01/1/2022
	VND	VND
Tạm ứng cho nhân viên Công ty	5.000.000.000	12.715.112.720
Tạm ứng cho ông Phạm Thành Thái Lĩnh - thành viên HĐQT đến ngày 15 tháng 11 năm 2016 (i)	6.393.000.000	6.393.000.000
Ký cược, ký quỹ	-	100.000.000
Lãi cho vay	31.109.057.464	21.428.559.446
Hợp đồng hợp tác	142.000.000.000	-
Các khoản khác	3.754.855.683	293.781.612
	188.256.913.147	40.930.453.778

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

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

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Ký cược, ký quỹ	-	150.000.000
	-	150.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho Quý IV năm 2022 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

10. Hàng tồn kho

	31/12/2022		01/1/2022	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên vật liệu	525.781.564	-	13.826.103	-
Công cụ và dụng cụ	20.368.182	-	-	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	47.038.465.210	-	113.663.910.952	-
Hàng hóa	85.152.861	-	525.781.564	-
	47.669.767.817	-	114.203.518.619	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
 Cho Quý IV năm 2022 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

11. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa VND	Máy móc và thiết bị VND	Phương tiện vận chuyển VND	Sân bóng mini VND	Đồ đạc và thiết bị văn phòng VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	7.298.610.376	39.425.712.448	11.692.756.688	1.786.145.451	2.834.377.006	63.037.601.969
Tăng trong kỳ		59.000.000	2.685.185.186			2.744.185.186
Số dư cuối kỳ	7.298.610.376	39.484.712.448	14.377.941.874	1.786.145.451	2.834.377.006	65.781.787.155
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	3.727.704.046	20.784.172.943	6.521.428.004	1.786.145.451	2.834.377.006	35.653.827.450
Khấu hao trong kỳ	283.319.135	3.299.117.516	929.404.167	-	-	4.511.840.818
Giảm trong kỳ						-
Số dư cuối kỳ	4.011.023.181	24.083.290.459	7.450.832.171	1.786.145.451	2.834.377.006	40.165.668.268
Giá trị còn lại						
Số dư đầu năm	3.570.906.330	18.641.539.505	5.171.328.684			27.383.774.519
Số dư cuối kỳ	3.287.587.195	15.401.421.989	6.927.109.703	-	-	25.616.118.887

Bao gồm trong tài sản cố định hữu hình tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 có các tài sản có nguyên giá 14.752 triệu VND đã khấu hao hết nhưng vẫn đang được sử dụng (1/1/2018: 14.752 triệu VND).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
 Cho Quý IV năm 2022 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

12. Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất VND	Quyền thuê đất VND	Phân mềm máy vi tính VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	1.412.581.000	34.290.149.333	126.531.830	35.829.262.163
Tăng trong kỳ	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	1.412.581.000	34.290.149.333	126.531.830	35.829.262.163
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	-	3.086.113.444	126.531.830	3.212.645.274
Khấu hao trong kỳ	-	685.802.988	-	685.802.988
Số dư cuối kỳ	-	3.771.916.432	126.531.830	3.898.448.262
Giá trị còn lại				
Số dư đầu năm	1.412.581.000	31.204.035.889	-	32.616.616.889
Số dư cuối kỳ	1.412.581.000	30.518.232.901	-	31.930.813.901

Bao gồm trong tài sản cố định vô hình tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 có các tài sản có nguyên giá 126 triệu VND đã khấu hao hết nhưng vẫn đang được sử dụng (1/1/2019: 126 triệu VND)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho Quý IV năm 2022 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

13. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá

	Quyền sử dụng đất
	VND
Số dư đầu kỳ	58.838.521.600
Tăng trong kỳ	-
Bán trong kỳ	-
Số dư cuối kỳ	58.838.521.600

Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá của Công ty là Quyền sử dụng đất như sau:

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

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá không được xác định bởi vì Công ty không thực hiện việc xác định giá trị hợp lý. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 Quyền sử dụng đất này được dùng để bảo đảm cho các khoản vay của các công ty con (1/1/2022: Có).

14. Chi phí trả trước dài hạn

	31/12/2022 VND	01/1/2022 VND
Công cụ dụng cụ	59.294.246	69.487.149
Chi phí trả trước khác	3.724.330.673	50.002.941
	3.783.624.919	119.490.090

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho Quý IV năm 2022 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

15. Tài sản dở dang dài hạn

Xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2022 VND	01/1/2022 VND
Dự án Khách sạn An Thịnh Hòa Bình	24.764.239.539	23.664.592.141
Xây dựng cơ bản dở dang khác	160.265.919.985	73.956.350.277
	185.030.159.524	97.620.942.418

16. Lợi thế thương mại

	VND
Nguyên giá	
Số dư đầu năm	72.968.131.413
Tăng trong năm	-
Số dư cuối kỳ	72.968.131.413
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số dư đầu năm	36.706.788.642
Phân bổ trong năm	7.296.813.144
Số dư cuối kỳ	44.003.601.786
Giá trị còn lại	
Số dư đầu năm	36.261.342.771
Số dư cuối kỳ	28.964.529.627

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho Quý IV năm 2022 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

17. Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2022	1/1/2022
	VND	VND
Các công ty liên quan		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ Tầng PPC An Thịnh Việt Nam	266.626.406	169.426.406
Công ty Cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng	94.781.379.470	-
Bên thứ ba		
Công ty CP Xây dựng và chuyển giao công nghệ VN	19.702.617.883	21.002.617.883
Công ty cổ phần Kỹ thuật Sigma	59.392.033.291	66.882.725.499
Công ty TNHH Sơn Hòa Bình	2.354.144.236	2.354.144.236
Công ty TNHH Công nghiệp Đức Tín	6.931.869.970	4.960.037.170
Công ty cổ phần Fmedia	6.190.590.779	6.190.590.779
Công ty CP Vinaconex 25	10.273.384.999	8.170.604.999
Công ty cổ phần Xây dựng Hồng Trí Việt	3.814.092.200	13.050.936.727
Công ty CP Đầu tư Thành Long	-	7.257.497.000
Các khách hàng khác	45.177.830.487	52.581.848.366
	248.884.569.721	182.620.429.065

18. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2022	1/1/2022
	VND	VND
Các công ty liên quan		
Công ty Cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng	5.895.168.808	10.634.701.791
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ Tầng PPC An Thịnh Việt Nam	52.290.745	52.290.745
Công ty Cổ phần An Việt Hòa Bình	9.607.195.916	8.981.464.300
Bên thứ ba		
Công ty Cổ phần An Thịnh Quảng Nam	1.475.375.884	2.318.647.614
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thành Công Vĩnh Phúc	7.012.007.017	2.787.007.017
Các khách hàng khác	14.187.183.523	309.390.807
	38.229.221.893	25.083.502.274

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho Quý IV năm 2022 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

19. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	01/01/2022	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp/ khấu trừ trong kỳ	31/12/2022
	VND	VND	VND	VND
a. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước				
Thuế TNDN	1.341.707.345	-	-	1.341.707.345
Thuế giá trị gia tăng	5.503.824	5.503.824	-	-
(a)	1.347.211.169			1.341.707.345
b. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước				
Thuế TNDN	3.546.607.688	2.624.012.682	812.477.995	5.358.142.375
Thuế giá trị gia tăng phải nộp	367.444.826	18.068.762.269	11.071.239.749	7.364.967.346
Thuế thu nhập cá nhân	26.392.102	57.269.200	61.541.727	22.119.575
Thuế khác			131.393.577	(131.393.577)
(b)	3.940.444.616	20.750.044.151	12.076.653.048	12.613.835.719

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho Quý IV năm 2022 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

20. Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2022	01/1/2022
	VND	VND
Tiền thuê đất, thuê nhà	-	1.083.300.000
Chi phí phải trả cho dịch vụ xây lắp	4.775.149.019	1.752.238.099
	4.775.149.019	2.835.538.099

21. Phải trả ngắn hạn khác

	31/12/2022	01/1/2022
	VND	VND
Phải trả phí bảo trì (*)	341.076.004	261.804.744
Cổ tức phải trả	1.565.844.471	1.927.158.511
Mượn tiền		2.830.000.000
Phải trả khác	1.772.421.904	898.949.147
Cộng	3.679.342.379	5.917.912.402

(*) Số tiền này liên quan đến phí bảo trì bằng 2% trên giá trị căn hộ thu được từ các khách hàng mua nhà tại Khu căn hộ Harmony. Phần phí bảo trì này đã được Hội nghị nhà chung cư Harmony Tower lần 2 thông qua để lại cho Công ty quản lý.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho Quý IV năm 2022 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

22. Các khoản Vay

22.1 Vay ngắn hạn

	01/1/2022		Biến động trong năm		31/12/2022
	Giá trị ghi sổ				Giá trị ghi sổ
	VND	Tăng VND	Giảm VND	VND	
Vay ngắn hạn	364.841.836.414	683.293.044.485	529.327.280.468	518.807.600.431	
	364.841.836.414	683.293.044.485	529.327.280.468	518.807.600.431	

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

	Loại tiền	Lãi suất năm	31/12/2022 VND	1/1/2022 VND
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Tây Đô (ii)	VND	10%	109.575.594.102	106.399.518.272
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Hà Nội 2 (ii)	VND	9,8%	79.839.719.693	79.178.641.644
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hòa Bình (iii)	VND	10,5%	171.651.830.636	168.063.676.498
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long (iv)	VND	8,7%	4.265.456.000	4.600.000.000
Công ty Tài chính Cổ phần Điện lực	VND	10,5%	121.000.000.000	-
Ban Quản trị tòa nhà Harmony (v)	VND	6,0%	3.000.000.000	3.000.000.000
Vay bà Trịnh Thị Thu Thương	VND	0%	4.570.000.000	-
Vay ông Đào Mạnh Hùng	VND	0%	3.955.000.000	-
Vay bà Hoàng Thị Thu Trang (vi)	VND	6,0%	3.600.000.000	3.600.000.000
Vay bà Tống Phương Diệp	VND	0%	14.000.000.000	
Vay bà Nguyễn Thị Hương	VND	0%	2.800.000.000	
Vay Công ty Cổ phần An Thịnh Quảng Nam	VND	0%	550.000.000	-
			518.807.600.431	364.841.836.414

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho Quý IV năm 2022 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

(iii) Khoản vay này được đảm bảo bằng bất động sản đầu tư có giá trị ghi sổ là 58.839 triệu VND (Thuyết minh 11).

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

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

22.2 Vay dài hạn

	01/1/2022	Biến động trong năm		31/12/2022
	Giá trị ghi sổ	Tăng	Giảm	Giá trị ghi sổ
	VND	VND	VND	VND
Vay dài hạn		52.030.000.000	160.000.000	51.870.000.000
		52.030.000.000		51.870.000.000

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

	Loại tiền	Lãi suất năm	31/12/2022 VND	1/1/2022 VND
Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt - Chi nhánh Hà Nội (i)	VND	10%	50.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hòa Bình (ii)	VND	11%	1.870.000.000	-

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

(ii) Khoản vay này có thời hạn hoàn trả là 12 tháng. Tài sản đảm bảo là phương tiện vận tải được vay vốn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
 Cho Quý IV năm 2022 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

23. Thay đổi vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Quỹ khác thuộc VCSH	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư tại ngày 01/01/2022	261.000.000.000	1.184.000.000	52.925.683.025	84.885.871.321	399.995.554.346
- Tăng vốn góp				35.000.000.000	35.000.000.000
- Lợi nhuận trong kỳ	-		(9.945.606.280)	445.763.440	(9.499.842.840)
Số dư tại ngày 31/12/2022	261.000.000.000	1.184.000.000	42.980.076.745	120.331.634.761	425.495.711.506

24. Vốn cổ phần

	31/12/2022		01/01/2022	
	Số cổ phiếu	VND	Số cổ phiếu	VND
Vốn cổ phần được duyệt	26.100.000	261.000.000.000	26.100.000	261.000.000.000
Số cổ phần đã phát hành				
Cổ phiếu phổ thông	26.100.000	261.000.000.000	26.100.000	261.000.000.000
Số cổ phiếu đang lưu hành				
Cổ phiếu phổ thông	26.100.000	261.000.000.000	26.100.000	261.000.000.000

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho Quý IV năm 2022 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

25. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu

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

26. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

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

	Kỳ 12 tháng kết thúc ngày	
	31/12/2022 VND	31/12/2021 VND
▪ Công trình xây dựng	166.592.249.433	444.151.570.683
▪ Dịch vụ		-
▪ Bán hàng	16.889.638.063	89.414.680.846
▪ Doanh thu khác	1.632.854.461	1.307.968.433
	185.114.741.957	534.874.219.962

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho Quý IV năm 2022 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

27. Giá vốn hàng bán

	Kỳ 12 tháng kết thúc ngày	
	31/12/2022	31/12/2021
	VND	VND
Tổng giá vốn hàng bán của:		
▪ Công trình xây dựng	139.753.562.279	413.637.120.117
▪ Cung cấp dịch vụ	-	-
▪ Bán hàng	14.925.973.150	85.849.312.951
▪ Doanh thu khác	1.057.373.004	1.169.555.105
	155.736.908.433	500.655.988.173

28. Doanh thu hoạt động tài chính

	Kỳ 12 tháng kết thúc ngày	
	31/12/2022	31/12/2021
	VND	VND
Lãi tiền gửi và cho vay	9.801.029.184	18.062.962.281
	9.801.029.184	18.062.962.281

29. Chi phí tài chính

	Kỳ 12 tháng kết thúc ngày	
	31/12/2022	31/12/2021
	VND	VND
Chi phí lãi vay	29.026.545.446	24.575.205.649
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	-	1.283.477.930
	29.026.545.446	25.858.683.579

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho Quý IV năm 2022 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

30. Chi phí bán hàng

	Kỳ 12 tháng kết thúc ngày	
	31/12/2022	31/12/2021
	VND	VND
Chi phí nhân viên	-	-
Chi phí bán hàng khác	-	-
	-	-

31. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Kỳ 12 tháng kết thúc ngày	
	31/12/2022	31/12/2021
	VND	VND
Chi phí nhân viên	6.203.128.256	7.994.639.455
Thù lao Hội đồng Quản trị và Ban kiểm soát	-	123.000.000
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	1.487.290.130	905.450.146
Chi phí khấu hao	1.696.156.292	1.981.242.449
Phân bổ lợi thế thương mại	7.296.813.144	7.296.813.144
Chi phí khác	1.043.230.569	1.722.994.418
	17.726.618.391	20.024.139.612

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho Quý IV năm 2022 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

32. Thuế thu nhập

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

Kỳ 12 tháng kết thúc ngày

	31/12/2022	31/12/2021
	VND	VND
Chi phí thuế hiện hành		
Năm hiện hành	2.552.412.399	2.921.156.852

b) Đối chiếu thuế suất thực tế

Giá trị giao dịch cho năm kết thúc ngày

	31/12/2022	31/12/2021
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	(7.927.295.808)	5.724.127.072
Thuế tính theo thuế suất của Công ty	(1.585.459.162)	1.144.825.414
Thu nhập không tính thuế	(13.958.040)	(582.228.457)
Chi phí không được khấu trừ thuế	1.838.662.320	-
Phát sinh và hoàn nhập các chênh lệch tạm thời	1.608.828.385	1.854.819.416
Lỗi tính thuế mà không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại	704.338.895	503.740.479
Dự phòng thiếu trong những năm trước	-	-
	2.552.412.399	2.921.156.852

c) Thuế suất áp dụng

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho Quý IV năm 2022 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

33. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu cho kỳ ba tháng kết thúc ngày 31/12/2022 được dựa trên số lợi nhuận thuộc về cổ đông phổ thông là -9.945.606.280VND (31/12/2021: 2.397.996.176VND) và số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền là 26.100.000 cổ phiếu (31/12/2021: 26.100.000 cổ phiếu), chi tiết như sau:

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

	31/12/2022	31/12/2021
Cổ phiếu phổ thông đã phát hành kỳ trước mang sang	26.100.000	26.100.000
Ảnh hưởng của số cổ phiếu phổ thông phát hành trong kỳ	-	-
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông cho kỳ kết thúc ngày 30 tháng 9	26.100.000	26.100.000

(b) Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Kỳ 12 tháng kết thúc ngày	
	31/12/2022	31/12/2021
	VND	VND
Lợi nhuận thuần thuộc về các cổ đông (*)	(9.945.606.280)	2.397.996.176
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông lưu hành trong năm	26.100.000	26.100.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	(381)	92

(*) Lợi nhuận thuần thuộc về các cổ đông của Công ty không bao gồm số phân bổ vào quỹ khen thưởng, phúc lợi vì quỹ khen thưởng, phúc lợi chưa được trích lập cho kỳ kết thúc ngày 31/12/2022. Công ty hiện chưa có kế hoạch phân bổ quỹ khen thưởng, phúc lợi cho năm 2022. Lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể giảm đi do việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho Quý IV năm 2022 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

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

	12 tháng đầu năm 2022 VND
Công ty CP PPC An Thịnh Đà Nẵng	
Lãi cho vay	5.657.383.309
Cung cấp dịch vụ	78.792.044.940
Công ty CP Đầu tư Thương mại Mẫu Hùng	
Bán hàng hóa	6.106.405.616
Công ty Cổ phần An Việt Hòa Bình	
Cung cấp dịch vụ	5.618.161.818
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ Tầng PPCAN Thịnh Việt Nam	
Mua dịch vụ	58.909.091
Cung cấp dịch vụ	1.808.049.819

	Kỳ 12 tháng kết thúc ngày	
	31/12/2022	31/12/2021
	VND	VND
Thu nhập của Ban Giám đốc		
- Tổng Giám đốc (Ông Nguyễn Kháng Chiến)	-	88.020.000
- Tổng Giám đốc (Ông Phạm Ngọc Bình)	122.577.000	91.000.000
- Tổng Giám đốc (Ông Lê Hoài Nam)	175.115.000	
- Phó Tổng Giám đốc (Bà Phạm Thị Nghi Xuân)	-	142.576.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho Quý IV năm 2022 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

	Kỳ 12 tháng kết thúc ngày	
	31/12/2022	31/12/2021
	VND	VND
Thu nhập của Hội đồng quản trị		
- Chủ tịch HĐQT (Ông Nguyễn Khánh Chiến)	-	30.000.000
- Thành viên HĐQT (Ông Phạm Ngọc Bình, Bà Nguyễn Thị Minh Phượng, Ông Nguyễn Trung Thực, Ông Phạm Đức Hạnh)	-	15.000.000
Thu nhập của Ban Kiểm soát		
- Trưởng BKS (Ông Đào Ngọc Long)	-	15.000.000
- Thành viên BKS (Bà Nguyễn Thị Hương, Bà Nguyễn Thị Huệ)	-	9.000.000

35. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số trên Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4/2021 của Công ty.

Lập ngày 30 tháng 01 năm 2023

Người lập biểu

Trần Minh Tuấn

Kế toán trưởng

Trần Minh Tuấn

KT. Tổng Giám đốc
TV HĐQT



Phạm Ngọc Bình