

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho Quý 4 năm 2023

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 2023

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	31/12/2023 VND	1/1/2023 VND
TÀI SẢN				
Tài sản ngắn hạn (100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)	100		681.762.883.281	931.443.679.417
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	1.002.393.709	4.600.623.626
Tiền	111		1.002.393.709	4.600.623.626
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		634.801.682.298	853.774.390.051
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	202.136.157.068	323.986.110.853
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	295.078.022.867	316.762.655.452
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	49.568.000.000	31.369.767.000
Phải thu ngắn hạn khác	136	9(a)	94.312.502.363	188.048.856.746
Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn	137		(6.293.000.000)	(6.393.000.000)
Hàng tồn kho	140	10	38.523.943.174	59.415.023.138
Hàng tồn kho	141		38.523.943.174	59.415.023.138
Tài sản ngắn hạn khác	150		7.434.864.100	13.653.642.602
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	8.446.993
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		5.746.200.373	12.303.479.263
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	19(a)	1.688.663.727	1.341.716.346

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

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	31/12/2023 VND	1/1/2023 VND
Tài sản dài hạn (200 = 220 + 230 + 240 + 260)	200		347.210.388.821	334.044.559.339
Các khoản phải thu dài hạn	210		17.216.835.616	-
Phải thu dài hạn khác	216	9(b)	17.216.835.616	-
Tài sản cố định	220		44.784.403.961	47.555.454.199
Tài sản cố định hữu hình	221	11	13.539.393.048	15.624.640.298
Nguyên giá	222		57.587.548.000	55.915.787.155
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(44.048.154.952)	(40.291.146.857)
Tài sản cố định vô hình	227	12	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	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		195.772.033.807	194.896.159.524
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	15	195.772.033.807	194.896.159.524
Tài sản dài hạn khác	260		30.598.593.837	32.754.424.016
Chi phí trả trước dài hạn	261	14	8.930.877.354	3.789.894.389
Lợi thế thương mại	269	16	21.667.716.483	28.964.529.627
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		1.028.973.272.102	1.265.488.238.755

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2023

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	31/12/2023 VND	1/1/2023 VND
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		631.164.220.626	839.378.864.412
Nợ ngắn hạn	310		629.861.220.626	837.508.864.412
Phải trả người bán ngắn hạn	311	17	196.602.615.097	208.016.754.034
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	18	16.516.747.780	38.229.024.145
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	19(b)	8.035.679.608	13.028.303.238
Phải trả người lao động	314		333.890.135	192.283.135
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	20	7.576.287.178	4.034.234.718
Phải trả ngắn hạn khác	319	21	2.754.727.564	3.266.081.293
Vay ngắn hạn	320	22	398.031.237.846	570.732.148.431
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		10.035.418	10.035.418
Nợ dài hạn	330		1.303.000.000	1.870.000.000
Vay dài hạn	338		1.303.000.000	1.870.000.000
VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)	400		397.809.051.476	426.109.374.344
Vốn chủ sở hữu	410	23	397.809.051.476	426.109.374.344
Vốn cổ phần	411	24	261.000.000.000	261.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		261.000.000.000	261.000.000.000
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420	25	1.184.000.000	1.184.000.000
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		22.628.314.219	43.295.198.090
- LNST chưa phân phối đến cuối năm trước	421a		43.295.198.090	52.925.683.025
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		(20.666.883.871)	(9.630.484.935)
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		112.996.737.257	120.630.176.254
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		1.028.973.272.102	1.265.488.238.755

Lập ngày 30 tháng 01 năm 2024

Người lập biểu



Trần Minh Tuấn

Kế toán trưởng



Trần Minh Tuấn

KT. Tổng Giám đốc
TV. HĐQT



Phạm Ngọc Bình

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Lũy kế 12 tháng năm 2023

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/2023	Quý IV/2022	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý IV/2023	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý IV/2022
			VND	VND	VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	26	29.035.212.271	25.410.360.273	104.687.486.082	181.032.883.513
Giá vốn hàng bán	11	27	25.316.210.125	23.106.111.359	93.801.264.352	151.654.453.868
Lợi nhuận gộp (20 = 10 - 11)	20		3.719.002.146	2.304.248.914	10.886.221.730	29.378.429.645
Doanh thu hoạt động tài chính	21	28	14.405.139.893	3.869.696.823	17.453.147.798	9.952.929.450
Chi phí tài chính	22	29	21.096.561.715	9.273.606.538	40.543.901.199	29.116.375.181
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>21.096.561.715</i>	<i>9.273.606.538</i>	<i>40.543.901.199</i>	<i>29.116.375.181</i>
Chi phí bán hàng	25	30	-	-	-	-
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	31	6.180.572.617	5.879.999.506	15.383.945.959	16.900.249.272
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	30		(9.152.992.293)	(8.979.660.307)	(27.588.477.630)	(6.685.265.358)
Thu nhập khác	31		-	854.444.209	5.000.000	884.444.209
Chi phí khác	32		36.556.225	257.608.444	707.745.976	385.682.871
Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(36.556.225)	596.835.765	(702.745.976)	498.761.338
Lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		(9.189.548.518)	(8.382.824.542)	(28.291.223.606)	(6.186.504.020)
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	32	-	1.421.548.374	9.099.262	2.699.675.982
Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51)	60		(9.189.548.518)	(9.804.372.916)	(28.300.322.868)	(8.886.180.002)
Phân bổ cho:						-
Cổ đông của Công ty mẹ	61		(7.135.507.235)	(8.169.342.851)	(20.666.883.871)	(9.630.484.935)
Cổ đông không kiểm soát	62		(2.054.041.283)	(1.635.030.065)	(7.633.438.997)	744.304.933
Lãi cơ bản trên cổ phiếu						
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	33			(792)	(369)

Người lập biểu



Trần Minh Tuấn

Kế toán trưởng



Trần Minh Tuấn

Lập ngày 30 tháng 01 năm 2024

KT, Tổng Giám đốc
 CÔNG TY CỔ PHẦN
 BẤT ĐỘNG SẢN
 ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG
 PHẠM NGỌC BÌNH



Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho quý kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

(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	
		31/12/2023 VND	31/12/2022 VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
Lợi nhuận trước thuế	01	(28.291.223.606)	(6.186.504.020)
Điều chỉnh cho các khoản			
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	11.739.624.227	12.619.935.539
Các khoản dự phòng	03	(100.000.000)	
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(17.453.147.798)	(9.952.929.450)
Chi phí lãi vay	06	40.543.901.199	29.116.375.181
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	6.439.154.022	25.596.877.250
Giảm (Tăng) các khoản phải thu	09	230.713.661.863	(326.940.237.431)
Giảm/(Tăng) hàng tồn kho	10	20.891.079.964	54.788.495.481
Tăng/(Giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(30.019.750.249)	(744.415.900)
Giảm/(Tăng) chi phí trả trước	12	(5.132.535.972)	(1.638.261.992)
Tiền lãi vay đã trả	14	(40.543.901.199)	(29.901.729.975)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(2.022.072.246)	(764.300.833)
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	180.325.636.183	(279.603.573.400)
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(1.805.501.713)	(43.923.543.215)
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(63.928.000.000)	(24.500.000.000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	37.624.767.000	98.289.689.881
Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	17.453.147.798	241.842.723
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(10.655.586.915)	30.107.989.389

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 2023

(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
Tiền thu từ đi vay	33	210.483.371.186	787.733.044.485
Tiền trả nợ gốc vay	34	(383.751.281.771)	(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	(173.268.279.185)	242.048.997.977
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50	(3.598.229.917)	(7.446.586.034)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	4.600.623.626	12.047.209.660
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	1.002.393.709	4.600.623.626

Người lập biểu

Trần Minh Tuấn

Kế toán trưởng

Trần Minh Tuấn

Lập ngày 30 tháng 01 năm 2024

**KT Tổng Giám đốc
TY NDQT**



Phạm Ngọc Bình

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho Quý IV năm 2023 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

8. Phải thu về cho vay ngắn hạn

	31/12/2023 VND	01/1/2023 VND
Công ty liên quan		
Công ty Cổ phần An Việt Hòa Bình (i)	26.650.000.000	26.650.000.000
Các bên thứ ba		
Ông Đào Mạnh Hùng (ii)	-	2.550.000.000
Ông Nguyễn Việt Anh (iii)	6.323.000.000	2.000.000.000
Ông Vũ Anh Sơn	-	169.767.000
Công ty Môi trường Công nghiệp (iv)	16.595.000.000	
	49.568.000.000	31.369.767.000

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

(ii) Đây là khoản cho vay từ Công ty 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.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
 Cho Quý IV năm 2023 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

9. Phải thu khác

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

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Công ty liên quan		
Lãi cho vay Công ty Cổ phần An Việt Hòa Bình	4.882.926.711	3.327.666.197
Lãi cho vay Công ty CP PPC An Thịnh Đà Nẵng	16.343.891.589	16.343.891.589
Các bên thứ ba		
Tạm ứng cho nhân viên Công ty	3.212.267.000	5.034.920.000
Tạm ứng cho ông Phạm Thành Thái Lĩnh - thành viên HĐQT đến ngày 15 tháng 11 năm 2016 (i)	6.293.000.000	6.393.000.000
Lãi cho vay	13.385.193.102	11.468.088.387
Hợp đồng hợp tác (Công ty CP Xây dựng Thành công Vĩnh Phúc) (ii)	-	142.000.000.000
Hợp đồng hợp tác (Bà Phạm Minh Trang)	40.744.137.000	-
Công ty Môi trường Công nghiệp	5.570.000.000	-
Các khoản khác	3.881.086.961	3.481.290.573
	94.312.502.363	188.048.856.746

(i) Khoản tạm ứng cho cựu thành viên HĐQT (đến ngày 15/11/2016), đã trích lập dự phòng 6.293 triệu đồng.

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

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Hợp đồng hợp tác (Công ty CP Xây dựng Thành công Vĩnh Phúc) (ii)	17.216.835.616	-
	17.216.835.616	-

(ii) Khoản góp vốn của Công ty con cấp 2 - Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Ánh dương Hòa Bình theo Hợp đồng hợp tác đầu tư ký ngày 30/11/2022 về thực hiện Dự án Khu nhà ở đô thị khu vực Đồi Hai Đai, xã Định Trung, thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc theo Văn bản chấp thuận ngày 25/06/2012 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc. Diện tích thực hiện 149.032,2 m². Tổng mức đầu tư 352.000.000.000 đồng. Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Ánh dương Hòa Bình góp vốn bằng tiền 142.000.000.000 đồng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho Quý IV năm 2023 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

10. Hàng tồn kho

	31/12/2023		01/1/2023	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên vật liệu	387.014.537	-	8.446.585.024	-
Công cụ và dụng cụ	-	-	20.368.182	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	38.136.928.637	-	50.875.931.924	-
Hàng hóa		-	811.250	-
	38.523.943.174	-	59.415.023.138	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho Quý IV năm 2023 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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	30.319.721.539	13.646.032.783	2.532.585.707	2.118.836.750	55.915.787.155
Tăng trong kỳ		1.671.760.845				1.671.760.845
Số dư cuối kỳ	7.298.610.376	31.991.482.384	13.646.032.783	2.532.585.707	2.118.836.750	57.587.548.000
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	4.130.995.875	23.488.158.976	8.037.638.126	2.532.585.707	2.101.768.173	40.291.146.857
Khấu hao trong kỳ	429.909.921	2.727.229.709	582.799.888	0	17.068.577	3.757.008.095
Giảm trong kỳ						-
Số dư cuối kỳ	4.560.905.796	26.215.388.685	8.620.438.014	2.532.585.707	2.118.836.750	44.048.154.952
Giá trị còn lại						
Số dư đầu năm	3.167.614.501	6.831.562.563	5.608.394.657	0	17.068.577	15.624.640.298
Số dư cuối kỳ	2.737.704.580	5.776.093.699	5.025.594.769	0	0	13.539.393.048

Bao gồm trong tài sản cố định hữu hình tại ngày 30 tháng 9 năm 2023 có các tài sản có nguyên giá 18.712 triệu VND đã khấu hao hết nhưng vẫn đang được sử dụng (1/1/2023: 18.712 triệu VND).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho Quý IV năm 2023 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

12. Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất VND	Quyền thuê đất VND	Phần mềm máy vi tính VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	1.412.581.000	34.290.149.333	126.531.830	35.829.262.163
Tăng trong kỳ	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	1.412.581.000	34.290.149.333	126.531.830	35.829.262.163
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	-	3.771.916.432	126.531.830	3.898.448.262
Khấu hao trong kỳ	-	685.802.988	-	685.802.988
Số dư cuối kỳ	-	4.457.719.420	126.531.830	4.584.251.250
Giá trị còn lại				
Số dư đầu năm	1.412.581.000	30.518.232.901	-	31.930.813.901
Số dư cuối kỳ	1.412.581.000	29.832.429.913	-	31.245.010.913

Bao gồm trong tài sản cố định vô hình tại ngày 30 tháng 09 năm 2023 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 2023 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

13. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư năm 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 năm 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 năm giữ chờ tăng giá không được xác định bởi vì Công ty không thực hiện việc xác định giá trị hợp lý. Tại ngày 30 tháng 9 năm 2023 Quyền sử dụng đất này được dùng để bảo đảm cho các khoản vay của các công ty con (1/1/2023: Có).

14. Chi phí trả trước dài hạn

	31/12/2023 VND	01/1/2023 VND
Công cụ dụng cụ	20.977.283	2.082.304
Chi phí trả trước khác	182.993.211	85.481.412
Lãi vay trả Ngân hàng Liên Việt PostBank	8.726.906.860	3.702.330.673
	8.930.877.354	3.789.894.389

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho Quý IV năm 2023 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

15. Xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2023 VND	01/1/2023 VND
Dự án Khách sạn An Thịnh Hòa Bình	25.640.113.822	24.764.239.539
Xây dựng cơ bản dở dang khác	170.131.919.985	170.131.919.985
	195.772.033.807	194.896.159.524

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	44.003.601.786
Phân bổ trong năm	7.296.813.144
Số dư cuối kỳ	51.300.414.930
Giá trị còn lại	
Số dư đầu năm	28.964.529.627
Số dư cuối kỳ	21.667.716.483

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
 Cho Quý IV năm 2023 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

17. Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2023 VND	1/1/2023 VND
Các công ty liên quan		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ Tầng PPC An Thịnh Việt Nam	221.826.406	-
Công ty CP PPC An Thịnh Đà Nẵng	53.882.168.839	53.882.168.839
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Mẫu Hùng	7.776.820.535	-
Bên thứ ba		
Công ty CP Xây dựng và chuyển giao công nghệ VN	18.702.617.883	19.702.617.883
Công ty cổ phần Kỹ thuật Sigma	62.097.526.207	59.392.033.291
Công ty TNHH Sơn Hòa Bình	2.354.144.236	2.354.144.236
Công ty TNHH Công nghiệp Đức Tín	4.674.765.150	6.931.869.970
Công ty cổ phần Fmedia	6.190.590.779	3.374.253.310
Các khách hàng khác	40.674.864.317	62.379.666.505
	196.602.615.097	208.016.754.034

18. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2023 VND	1/1/2023 VND
Các công ty liên quan		
Công ty Cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng	5.895.168.808	5.899.110.683
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ Tầng PPC An Thịnh Việt Nam	1.339.298.896	52.290.745
Công ty Cổ phần An Việt Hòa Bình	7.937.195.916	9.607.195.916
Bên thứ ba		
Công ty Cổ phần An Thịnh Quảng Nam	1.107.224.185	1.475.375.884
Công ty CP Đầu tư XD Thành Công Vĩnh Phúc	-	7.012.007.017
Công ty CP Xây dựng và PT Nông thôn Vĩnh Phúc	-	5.110.000.000
Công ty CP sản xuất và TM Biển Đông Quảng Nam	-	8.750.000.000
Các khách hàng khác	237.859.975	323.043.900
	16.516.747.780	38.229.024.145

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho Quý IV năm 2023 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

19. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	01/01/2023	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp/ khấu trừ trong kỳ	31/12/2023
	VND	VND	VND	VND
a. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước				231.764.271
Thuế TNDN	1.341.707.345	4.416.134.818	4.647.899.089	1.341.707.345
Thuế giá trị gia tăng	5.503.824	4.590.462.072	4.925.314.630	340.356.382
Thuế thu nhập cá nhân			6.600.000	6.600.000
(a)	1.347.211.169			1.688.663.727
b. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước				
Thuế TNDN	5.481.982.837	-	2.022.072.246	3.459.910.591
Thuế giá trị gia tăng phải nộp	7.307.954.773	6.504.473.326	9.408.686.174	4.403.741.925
Thuế thu nhập cá nhân	23.640.575	3.600.000	69.938.532	-42.697.957
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	214.725.053	214.725.053	214.725.057	214.725.049
Thuế khác		434.762.924	434.762.924	-
(b)	13.028.303.238	7.157.561.303	12.150.184.933	8.035.679.608

20. Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2023	01/1/2022
	VND	VND
Chi phí phải trả cho dịch vụ xây lắp	4.034.234.718	4.034.234.718
Chi phí khác	3.542.052.460	-
	7.576.287.178	4.034.234.718

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho Quý IV năm 2023 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

1. Đơn vị báo cáo

a) Hình thức sở hữu vốn

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

b) Hoạt động chính

Các hoạt động chính của Công ty là:

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

c) Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường

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

d) Cấu trúc tập đoàn

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 Công ty có 4 công ty con (tại ngày 01/01/2023 có 4 công ty con).
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Tập đoàn có 87 nhân viên (ngày 01/01/2023: 88 nhân viên).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho Quý IV năm 2023 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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 2023 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

(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 2023 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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 2023 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

(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 2023 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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 2023 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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:

	Kinh doanh bất động sản VND	Cung cấp dịch vụ vui chơi giải trí VND	12 tháng đầu năm 2023		Hợp nhất VND
			Cung cấp dịch vụ xây lắp, thi công CT VND	Loại trừ /Phân bổ khi hợp nhất	
Tổng doanh thu của bộ phận	16.219.574.171	48.677.379.481	67.720.074.320	(8.483.864.092)	124.133.163.880
Khấu hao và chi phí phân bổ	17.363.474.960	50.065.984.033	83.757.757.819	534.424.698	151.721.641.510
Kết quả kinh doanh của bộ phận	(1.143.900.789)	(1.388.604.552)	(16.037.683.499)	(9.018.288.790)	(27.588.477.630)

	Kinh doanh bất động sản VND	Cung cấp dịch vụ vui chơi giải trí VND	12 tháng đầu năm 2023		Hợp nhất VND
			Cung cấp dịch vụ xây lắp, thi công CT VND	Loại trừ VND	
Tài sản của bộ phận	253.758.269.673	174.728.809.412	649.539.182.764	(49.052.989.747)	1.028.973.272.102
Đầu tư vào công ty con	247.386.000.000	70.224.000.000		(317.610.000.000)	-
Tổng tài sản	501.144.269.673	244.952.809.412	649.539.182.764	(366.662.989.747)	1.028.973.272.102
Nợ phải trả của bộ phận	104.858.734.230	148.560.595.854	468.852.823.589		722.272.153.673
Các khoản nợ không phân bổ				(91.107.933.047)	(91.107.933.047)
Tổng nợ phải trả	104.858.734.230	148.560.595.854	468.852.823.589	(91.107.933.047)	631.164.220.626
Chi tiêu vốn			1.805.501.713		1.805.501.713
Khấu hao TSCĐ	78.043.632	447.395.424	3.170.018.725	61.550.314	3.757.008.095

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho Quý IV năm 2023 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

5. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2023	01/1/2023
	VND	VND
Tiền mặt	644.142.052	3.361.250.852
Tiền gửi ngân hàng	269.817.509	1.239.372.774
Các khoản tương đương tiền		
	1.002.393.709	4.600.623.626

6. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2023	01/1/2022
	VND	VND
Công ty liên quan		
Công ty Cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng	142.762.253.678	283.292.119.606
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ Tầng PPC An Thịnh Việt Nam	-	16.650.762.393
Công ty Cổ phần Bất động sản An Thịnh Hòa Bình	2.227.832.862	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Mẫu Hùng	1.380.036.559	1.380.036.559
Các bên thứ ba		
Công ty Cổ phần An Thịnh Quảng Nam	216.983.262	198.350.631
Công ty TNHH Thương mại và sửa chữa Hòa Bình	2.094.993.798	2.094.993.798
Công ty TNHH Dịch vụ và Thương mại An Thịnh Quế Sơn	32.827.385.918	18.681.670.918
Các khách hàng khác	20.626.670.991	1.688.176.948
	202.136.157.068	323.986.110.853

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho Quý IV năm 2023 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

7. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2023 VND	01/1/2023 VND
Công ty liên quan		
Công ty CP PPC An Thịnh Đà Nẵng	89.200.000.000	89.200.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ Tầng PPC An Thịnh Việt Nam	1.931.000.000	18.949.125.440
Công ty cổ phần Đầu tư Thương mại Mẫu Hùng	-	11.915.799.060
Các bên thứ ba		
Công ty TNHH Thương mại và Sửa chữa Hòa Bình	40.126.358.495	55.504.358.495
Công ty Cổ phần Tổ hợp Sado	14.566.866.509	14.566.866.509
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng và Thương mại Việt Á	6.623.606.931	10.491.523.425
Eastmate Hotel Furniture Co., Ltd	2.794.026.246	11.353.131.323
Công ty cổ phần Sản xuất vật liệu xây dựng Hồng Kỳ	57.194.664.253	42.398.430.149
CT CP XD và đầu tư TM Việt Hàn - CN Quảng Nam	11.999.999.301	8.999.999.301
Công ty cổ phần Xây dựng Hồng Trí Việt	14.842.608.380	-
Các khách hàng khác	55.798.892.752	53.383.421.750
	295.078.022.867	316.762.655.452

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho Quý IV năm 2023 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

21. Phải trả ngắn hạn khác

	31/12/2023	01/1/2023
	VND	VND
Phải trả phí bảo trì (*)	6.767.905	341.076.004
Cổ tức phải trả	1.565.475.871	1.565.844.471
Phải trả khác	1.182.483.788	1.359.160.818
	2.754.727.564	3.266.081.293

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
 Cho Quý IV năm 2023 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

22. Vay ngắn hạn

	01/1/2023		Biến động trong năm		31/12/2023
	Giá trị ghi sổ				Giá trị ghi sổ
	VND	Tăng VND	Giảm VND	VND	
Vay ngắn hạn	570.732.148.431	210.483.371.186	383.184.281.771	398.031.237.846	
	570.732.148.431	210.483.371.186	383.184.281.771	398.031.237.846	

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

	Loại tiền	Lãi suất năm	31/12/2023 VND	1/1/2023 VND
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Tây Đô (ii)	VND	10%	109.496.176.759	109.535.594.102
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Hà Nội 2 (ii)	VND	9,8%	70.730.514.441	79.839.719.693
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hòa Bình (iii)	VND	10,5%	146.557.630.646	171.651.830.636
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long (iv)	VND	8,7%	3.096.916.000	3.680.004.000
Công ty Tài chính Cổ phần Điện lực	VND	10,5%	-	121.000.000.000
Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt - Chi nhánh Hà Nội (i)	VND	10%	50.000.000.000	50.000.000.000
Ban Quản trị tòa nhà Harmony (v)	VND	6,0%	-	3.000.000.000
Vay bà Trịnh Thị Thu Thương	VND	0%	-	4.570.000.000
Vay ông Đào Mạnh Hùng	VND	0%	-	6.430.000.000
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	14.000.000.000
Vay bà Nguyễn Thị Hương	VND	0%	-	2.800.000.000
Vay bà Phạm Minh Trang	VND	0%	-	75.000.000
Vay Công ty CP An Thịnh Quảng Nam	VND	0%	550.000.000	550.000.000
			398.031.237.846	570.732.148.431

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho Quý IV năm 2023 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

- (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.
- (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

	01/1/2023	Biến động trong năm		31/12/2023
	Giá trị ghi sổ	Tăng	Giảm	Giá trị ghi sổ
	VND	VND	VND	VND
Vay dài hạn	1.870.000.000		567.000.000	1.303.000.000
	1.870.000.000		567.000.000	1.303.000.000

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

	Loại tiền	Lãi suất năm	31/12/2023 VND	1/1/2022 VND
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hòa Bình (i)	VND	11%	1.303.000.000	1.870.000.000

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
 Cho Quý IV năm 2023 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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 01/01/2023	261.000.000.000	1.184.000.000	43.295.198.090	120.630.176.254	426.109.374.344
Lợi nhuận trong kỳ	-		(20.666.883.871)	(7.633.438.997)	(28.300.322.868)
Số dư tại ngày 31/12/2023	261.000.000.000	1.184.000.000	22.628.314.219	112.996.737.257	397.809.051.476

24. Vốn cổ phần

	31/12/2023		01/01/2023	
	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 2023 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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	
	31/12/2023 VND	31/12/2022 VND
▪ Cung cấp dịch vụ	55.623.939.253	169.606.215.972
▪ Bán hàng	49.063.546.829	11.426.667.541
	104.687.486.082	181.032.883.513

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho Quý IV năm 2023 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

27. Giá vốn hàng bán

	Kỳ 12 tháng kết thúc ngày	
	31/12/2023	31/12/2022
	VND	VND
Tổng giá vốn hàng bán của:		
▪ Cung cấp dịch vụ	49.760.995.431	142.185.542.312
▪ Bán hàng	44.040.268.921	9.468.911.556
	93.801.264.352	151.654.453.868

28. Doanh thu hoạt động tài chính

	Kỳ 12 tháng kết thúc ngày	
	31/12/2023	31/12/2022
	VND	VND
Lãi tiền gửi, cho vay	17.453.147.798	9.952.929.450
	17.453.147.798	9.952.929.450

29. Chi phí tài chính

	Kỳ 12 tháng kết thúc ngày	
	31/12/2023	31/12/2022
	VND	VND
Chi phí lãi vay	40.543.901.199	29.116.375.181
Lỗi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	-	-
	40.543.901.199	29.116.375.181

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho Quý IV năm 2023 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

30. Chi phí bán hàng

	Kỳ 12 tháng kết thúc ngày	
	31/12/2023	31/12/2022
	VND	VND
Chi phí nhân viên	-	-
Chi phí bán hàng khác	-	-
	-	-

31. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Kỳ 12 tháng kết thúc ngày	
	31/12/2023	31/12/2022
	VND	VND
Chi phí nhân viên	4.047.051.627	4.776.768.865
Thù lao Hội đồng Quản trị và Ban kiểm soát	-	-
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	1.491.173.039	2.195.278.689
Chi phí khấu hao	1.793.037.468	1.953.708.399
Chi phí dự phòng	(100.000.000)	-
Phân bổ lợi thế thương mại	7.296.813.144	7.296.813.144
Chi phí khác	855.870.681	677.680.175
	15.383.945.959	16.900.249.272

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho Quý IV năm 2023 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

32. Thuế thu nhập

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

	Kỳ 12 tháng kết thúc ngày	
	31/12/2023 VND	31/12/2022 VND
Chi phí thuế hiện hành		
Năm hiện hành	9.099.262	2.699.675.982

b) Đối chiếu thuế suất thực tế

	Giá trị giao dịch cho năm kết thúc ngày	
	31/12/2023 VND	31/12/2022 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	(28.291.223.606)	(6.186.504.020)
Thuế tính theo thuế suất của Công ty	(5.658.244.721)	(1.237.300.804)
Thu nhập không tính thuế	(99.700.773)	(13.958.040)
Chi phí không được khấu trừ thuế		1.838.662.320
Phát sinh và hoàn nhập các chênh lệch tạm thời	1.803.657.758	1.608.828.385
Lỗi tính thuế mà không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại	3.963.386.999	503.444.121
	-	
	9.099.262	2.699.675.982

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 2023 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

33. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 31/12/2023 được dựa trên số lợi nhuận thuộc về cổ đông phổ thông là -20.666.883.871 VND (31/12/2022: -9.630.484.935 VND) và số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền là 26.100.000 cổ phiếu (31/12/2022: 26.100.000 cổ phiếu), chi tiết như sau:

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

	31/12/2023	31/12/2022
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	
	31/12/2023	31/12/2022
	VND	VND
Lợi nhuận thuần thuộc về các cổ đông (*)	(20.666.883.871)	(9.630.484.935)
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	(792)	(369)

(*) 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 31/12/2023. Công ty hiện chưa có kế hoạch phân bổ quỹ khen thưởng, phúc lợi cho năm 2023. 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 2023 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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 2023 VND	
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Hạ tầng PPC An Thịnh Việt Nam		
Cung cấp dịch vụ xây lắp	163.010.420	
Cung cấp dịch vụ ăn uống	38.290.909	
Công ty CP PPC An Thịnh Đà Nẵng		
Cung cấp dịch vụ xây lắp	32.108.454.059	
Cung cấp hàng hóa	9.342.057.837	
Công ty cổ phần Đầu tư Thương mại Mẫu Hùng		
Cung cấp dịch vụ xây lắp	6.902.381.450	
	Kỳ 12 tháng kết thúc ngày	
	31/12/2023	31/12/2022
	VND	VND
Thu nhập của Ban Giám đốc		
- Tổng Giám đốc (Ông Lê Hoài Nam)	137.249.000	175.115.000
- Tổng Giám đốc (Ông Phạm Ngọc Bình)	-	122.577.000
Thu nhập của Hội đồng quản trị		
- Chủ tịch HĐQT (Ông Nguyễn Kháng Chiến)	-	-
- Thành viên HĐQT (Ông Phạm Ngọc Bình, Bà Nguyễn Thị Minh Phượng, Ông Nguyễn Trung Thực, Ông Phạm Đức Hạnh, Ông Nguyễn Xuân Trường)	-	-
Thu nhập của Ban Kiểm soát		
Trưởng BKS (Ông Đào Ngọc Long)	-	-
Trưởng BKS (Bà Phạm Thị Thanh Hằng)	-	-
Thành viên BKS (Bà Nguyễn Thị Hương, Bà Nguyễn Thị Huệ)	-	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho Quý IV năm 2023 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

35. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số trên Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4/2022 của Công ty.

Lập ngày 30 tháng 01 năm 2024

Người lập biểu



Trần Minh Tuấn

Kế toán trưởng



Trần Minh Tuấn



Phạm Ngọc Bình