

Số: 73/2022/CV-LEC-TCKT  
"V/v: Công bố BCTC Hợp nhất  
quý 2 năm 2022"

Đà Nẵng, ngày 30 tháng 07 năm 2022

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

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

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

**Nội dung thông tin công bố:**

Công ty cổ phần Bất động sản Điện lực miền Trung xin công bố Báo cáo tài chính hợp nhất quý 2 năm 2022

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 30/07/2022 tại đường dẫn: <http://lec.com.vn/quan-he-co-dong/bao-cao-tai-chinh-3.html>

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

Tài liệu gửi kèm:

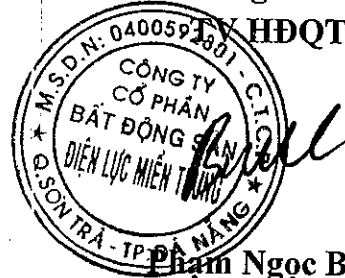
- BCTC HN quý 2/2022

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 2 năm 2022*

**MỤC LỤC**

<b>Nội dung</b>	<b>Trang</b>
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 - 35

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 30 tháng 6 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	30/6/2022 VND	1/1/2022 VND
<b>TÀI SẢN</b>				
<b>Tài sản ngắn hạn</b> (100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)	<b>100</b>		<b>839.413.987.100</b>	<b>732.349.268.962</b>
<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5</b>	<b>3.018.533.592</b>	<b>12.047.209.660</b>
Tiền	111		3.018.533.592	12.047.209.660
<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>752.684.174.419</b>	<b>596.608.978.318</b>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	348.062.530.970	253.297.407.198
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	282.764.077.502	227.674.906.711
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	87.899.210.631	81.099.210.631
Phải thu ngắn hạn khác	136	9(a)	40.351.355.316	40.930.453.778
Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn	137		(6.393.000.000)	(6.393.000.000)
<b>Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>10</b>	<b>78.003.018.597</b>	<b>114.203.518.619</b>
Hàng tồn kho	141		78.003.018.597	114.203.518.619
<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>5.708.260.492</b>	<b>9.489.562.365</b>
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		2.045.452.761	2.040.589.300
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		2.271.166.276	6.101.761.896
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	18(a)	1.356.721.455	1.347.389.369
Tài sản ngắn hạn khác	155		34.920.000	-

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Tại ngày 30 tháng 6 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	30/6/2022 VND	1/1/2022 VND
<b>Tài sản dài hạn</b> (200 = 220 + 230 + 240 + 260)	<b>200</b>		<b>269.619.672.412</b>	<b>252.990.688.287</b>
<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		-	<b>150.000.000</b>
Phải thu dài hạn khác	216	9(b)	-	150.000.000
<b>Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>57.531.339.275</b>	<b>60.000.391.408</b>
Tài sản cố định hữu hình	221	11	25.257.623.880	27.383.774.519
Nguyên giá	222		63.037.601.969	63.037.601.969
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(37.779.978.089)	(35.653.827.450)
Tài sản cố định vô hình	227	12	32.273.715.395	32.616.616.889
Nguyên giá	228		35.829.262.163	35.829.262.163
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(3.555.546.768)	(3.212.645.274)
<b>Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>13</b>	<b>58.838.521.600</b>	<b>58.838.521.600</b>
Nguyên giá	231		58.838.521.600	58.838.521.600
Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
<b>Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>119.648.307.697</b>	<b>97.620.942.418</b>
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		119.648.307.697	97.620.942.418
<b>Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>33.601.503.840</b>	<b>36.380.832.861</b>
Chi phí trả trước dài hạn	261	14	988.567.641	119.490.090
Lợi thế thương mại	269	15	32.612.936.199	36.261.342.771
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>1.109.033.659.512</b>	<b>985.339.957.249</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Tại ngày 30 tháng 6 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	30/6/2022 VND	1/1/2022 VND
<b>NGUỒN VỐN</b>				
<b>NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)</b>	<b>300</b>		<b>708.841.301.762</b>	<b>585.344.402.903</b>
<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>658.841.301.762</b>	<b>585.344.402.903</b>
Phải trả người bán ngắn hạn	311	16	183.011.122.219	182.620.429.065
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	17	20.518.872.129	25.083.502.274
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	18(b)	4.184.735.497	3.940.444.616
Phải trả người lao động	314		1.238.538.019	94.704.615
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	19	2.845.550.664	2.835.538.099
Phải trả ngắn hạn khác	319	20	3.070.292.412	5.917.912.402
Vay ngắn hạn	320	21	443.962.155.404	364.841.836.414
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		10.035.418	10.035.418
<b>Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>50.000.000.000</b>	-
Vay dài hạn	338		50.000.000.000	-
<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)</b>	<b>400</b>		<b>400.192.357.750</b>	<b>399.995.554.346</b>
<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>22</b>	<b>400.192.357.750</b>	<b>399.995.554.346</b>
Vốn cổ phần	411	23	261.000.000.000	261.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		261.000.000.000	261.000.000.000
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420	24	1.184.000.000	1.184.000.000
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		51.207.374.563	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		(1.718.308.462)	2.527.111.542
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		86.800.983.187	84.885.871.321
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>1.109.033.659.512</b>	<b>985.339.957.249</b>

Lập ngày 30 tháng 7 năm 2022

Người lập biểu

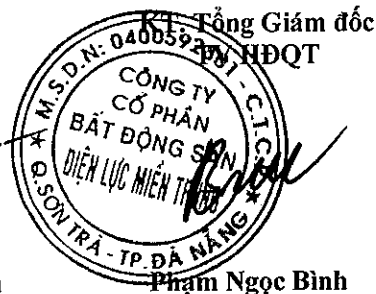


Trần Minh Tuấn

Kế toán trưởng



Trần Minh Tuấn



Phạm Ngọc Bình

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**

Lũy kế 6 tháng 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 II/2022	Quý II/2021	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý II/2022	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý II/2021
			VND	VND	VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	25	45.943.028.718	126.178.427.461	109.905.577.631	213.111.334.373
Giá vốn hàng bán	11	26	34.876.060.125	115.744.294.330	89.655.759.751	197.835.756.076
<b>Lợi nhuận gộp (20 = 10 - 11)</b>	<b>20</b>		<b>11.066.968.593</b>	<b>10.434.133.131</b>	<b>20.249.817.880</b>	<b>15.275.578.297</b>
Doanh thu hoạt động tài chính	21	27	2.735.850.740	4.412.957.046	3.860.961.723	8.473.824.514
Chi phí tài chính	22	28	7.731.783.444	6.157.811.627	14.011.229.890	11.120.356.380
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		7.731.783.444	5.499.180.086	14.011.229.890	10.172.660.420
Chi phí bán hàng	25	29	-	-	-	-
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	30	6.745.824.998	7.213.486.730	8.896.562.585	10.610.567.479
<b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}</b>	<b>30</b>		<b>(674.789.109)</b>	<b>1.475.791.820</b>	<b>1.202.987.128</b>	<b>2.018.478.952</b>
Thu nhập khác	31		-	10.000.000	30.000.000	10.000.000
Chi phí khác	32		6.885.809	172.576.915	21.849.783	194.912.883
<b>Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)</b>	<b>40</b>		<b>(6.885.809)</b>	<b>(162.576.915)</b>	<b>8.150.217</b>	<b>(184.912.883)</b>
<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)</b>	<b>50</b>		<b>(681.674.918)</b>	<b>1.313.214.905</b>	<b>1.211.137.345</b>	<b>1.833.566.069</b>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	31	589.492.675	1.263.568.329	1.014.333.941	1.584.272.927
<b>Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51)</b>	<b>60</b>		<b>(1.271.167.593)</b>	<b>49.646.576</b>	<b>196.803.404</b>	<b>249.293.142</b>
<b>Phân bổ cho:</b>			-	-	-	-
Cổ đông của Công ty mẹ	61		(2.337.720.547)	(92.620.323)	(1.718.308.462)	118.541.649
Cổ đông không kiểm soát	62		1.066.552.954	142.266.899	1.915.111.866	130.751.493
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>						
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	32	-90	-4	-66	5

Người lập biểu

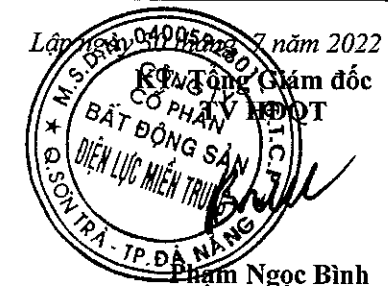


Trần Minh Tuấn

Kế toán trưởng



Trần Minh Tuấn



Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho quý kết thúc ngày 30 tháng 06 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 6 tháng kết thúc ngày	
		30/6/2022 VND	30/6/2021 VND
<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
Lợi nhuận trước thuế	01	1.211.137.345	1.833.566.069
<b>Điều chỉnh cho các khoản</b>			
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	6.148.233.862	6.473.616.666
Các khoản dự phòng	03	6.148.233.862	
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(3.860.961.723)	(8.473.824.514)
Chi phí lãi vay	06	14.011.229.890	10.172.660.420
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	08	<b>17.509.639.374</b>	<b>10.006.018.641</b>
Giảm (Tăng) các khoản phải thu	09	(156.780.818.964)	95.737.124.738
Giảm/(Tăng) hàng tồn kho	10	36.200.500.022	(102.032.116.734)
Tăng/(Giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(7.011.544.416)	(71.803.336.797)
Giảm/(Tăng) chi phí trả trước	12	(869.077.551)	1.248.058.559
Tiền lãi vay đã trả	14	(14.011.229.890)	(10.172.660.420)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(667.858.568)	(1.668.000.067)
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	-	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	20	<b>(125.630.389.993)</b>	<b>(78.684.912.080)</b>
<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	-	(1.878.275.000)
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(18.500.000.000)	(33.300.000.000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	11.700.000.000	8.000.000.000
Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	3.860.961.723	8.473.824.514
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	30	<b>(2.939.038.277)</b>	<b>(18.704.450.486)</b>

**Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung**

**Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho quý kết thúc ngày 30 tháng 06 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	-	-
Tiền thu từ đi vay	33	348.280.271.293	215.459.263.950
Tiền trả nợ gốc vay	34	(219.709.952.303)	(128.259.776.731)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(890.720)	(3.092.800)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>128.569.428.270</b>	<b>87.196.394.419</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)</b>	<b>50</b>	<b>(9.028.676.068)</b>	<b>(10.192.968.147)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>	<b>12.047.209.660</b>	<b>11.391.660.401</b>
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)</b>	<b>70</b>	<b>3.018.533.592</b>	<b>1.198.692.254</b>

**Người lập biểu**

**Trần Minh Tuấn**

**Kế toán trưởng**

**Trần Minh Tuấn**

*Lập ngày 30 tháng 7 năm 2022*

**KT. Tổng Giám đốc  
TV HĐQT**



**Phạm Ngọc Bình**

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

Cho Quý II năm 2022 kết thúc ngày 30 tháng 6 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 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 2022 Công ty có 4 công ty con (tại ngày 01/01/2022 có 4 công ty con).

Tại ngày 31 tháng 12 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 II năm 2022 kết thúc ngày 30 tháng 6 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 II năm 2022 kết thúc ngày 30 tháng 6 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 II năm 2022 kết thúc ngày 30 tháng 6 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 II năm 2022 kết thúc ngày 30 tháng 6 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 II năm 2022 kết thúc ngày 30 tháng 6 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 II năm 2022 kết thúc ngày 30 tháng 6 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:

	6 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 bổ khi hợp nhất	
Tổng doanh thu của bộ phận	6.817.998.520	14.421.900.941	94.294.733.013	(440.614.627)	<b>115.094.017.847</b>
Khấu hao và chi phí phân bổ	7.046.620.026	14.327.278.150	88.897.976.171	3.619.156.372	<b>113.891.030.719</b>
Kết quả kinh doanh của bộ phận	(228.621.506)	94.622.791	5.396.756.842	(4.059.770.999)	<b>1.202.987.128</b>
	6 tháng đầu năm 2022				
	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	Hợp nhất VND
Tài sản của bộ phận	233.460.492.658	187.092.788.845	749.357.546.260	(60.877.168.251)	1.109.033.659.512
Đầu tư vào công ty con	247.386.000.000	70.224.000.000		(317.610.000.000)	
<b>Tổng tài sản</b>	<b>480.846.492.658</b>	<b>257.316.788.845</b>	<b>749.357.546.260</b>	<b>(378.487.168.251)</b>	<b>1.109.033.659.512</b>
Nợ phải trả của bộ phận	117.936.859.061	156.973.140.661	549.866.097.828	(115.934.795.788)	708.841.301.762
Các khoản nợ không phân bổ					
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>117.936.859.061</b>	<b>156.973.140.661</b>	<b>549.866.097.828</b>	<b>(115.934.795.788)</b>	<b>708.841.301.762</b>
Chi tiêu vốn					
Khấu hao TSCĐ	39.021.816		1.951.981.386	30.775.157	2.021.778.359

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**  
*Cho Quý II năm 2022 kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022*

**5. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	30/6/2022	01/1/2022
	VND	VND
Tiền mặt	2.088.540.167	1.291.191.802
Tiền gửi ngân hàng	929.993.425	10.756.017.858
Các khoản tương đương tiền	3.018.533.592	12.047.209.660

**6. Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	30/6/2022	01/1/2022
	VND	VND
<b>Công ty liên quan</b>		
Công ty Cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng	263.209.676.551	176.623.439.773
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ Tầng PPC An Thịnh Việt Nam	21.131.907.592	21.731.907.592
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Mẫu Hùng	8.380.036.559	5.606.077.078
<b>Các bên thứ ba</b>		
Công ty Cổ phần An Thịnh Quảng Nam	198.350.631	198.350.631
Công ty TNHH Thương mại và sửa chữa Hòa Bình	8.089.993.798	1.521.195.097
Công ty TNHH Dịch vụ và Thương mại An Thịnh Quế Sơn	45.654.403.984	44.414.921.810
Các khách hàng khác	1.398.161.855	3.201.515.217
	<b>348.062.530.970</b>	<b>253.297.407.198</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**  
*Cho Quý II năm 2022 kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022*

**7. Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	<b>30/6/2022</b>	<b>01/1/2022</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Công ty liên quan</b>		
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	2.283.365.440	567.456.917
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Mẫu Hùng	2.661.351.147	33.549.455.426
<b>Các bên thứ ba</b>		
Công ty TNHH Thương mại và Sửa chữa Hòa Bình	38.744.358.495	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	19.843.411.349	-
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	68.109.310.149	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	16.510.760.364	19.220.157.366
	<b>282.764.077.502</b>	<b>227.694.906.711</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**  
*Cho Quý II năm 2022 kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022*

**8. Phải thu về cho vay ngắn hạn**

	30/6/2022 VND	01/1/2022 VND
<b>Công ty liên quan</b>		
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
<b>Các bên thứ ba</b>		
Ông Đào Mạnh Hùng (iii)	15.000.000.000	-
Ông Nguyễn Việt Anh (vi)	2.350.000.000	1.350.000.000
Ông Vũ Anh Sơn (v)	3.000.000.000	3.000.000.000
	<b>87.899.210.631</b>	<b>81.099.210.631</b>

(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 II năm 2022 kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022*

**9. Phải thu khác**

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

	<b>30/6/2022</b>	<b>01/1/2022</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
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	25.151.064.107	21.428.559.446
Hợp đồng hợp tác	3.500.000.000	-
Các khoản khác	307.291.209	293.781.612
	<b>40.351.355.316</b>	<b>40.930.453.778</b>

(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:

	<b>30/6/2022</b>	<b>01/01/2022</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Ký cược, ký quỹ	-	150.000.000
	-	<b>150.000.000</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**  
*Cho Quý II năm 2022 kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022*

**10. Hàng tồn kho**

	30/6/2022		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	19.000.000	-	-	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	76.533.861.422	-	113.663.910.952	-
Hàng hóa	924.375.611	-	525.781.564	-
	<b>78.003.018.597</b>	<b>-</b>	<b>114.203.518.619</b>	<b>-</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**  
 Cho Quý II năm 2022 kết thúc ngày 30 tháng 6 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
<b>Nguyên giá</b>						
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						
Số dư cuối kỳ	7.298.610.376	39.425.712.448	11.692.756.688	1.786.145.451	2.834.377.006	63.037.601.969
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
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	64.989.090	1.917.973.067	143.188.482			2.126.150.639
Giảm trong kỳ						-
Số dư cuối kỳ	3.792.693.136	22.702.146.010	6.664.616.486	1.786.145.451	2.834.377.006	37.779.978.089
<b>Giá trị còn lại</b>						
Số dư đầu năm	3.570.906.330	18.641.539.505	5.171.328.684			27.383.774.519
Số dư cuối kỳ	3.505.917.240	16.723.566.438	5.028.140.202			25.257.623.880

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 II năm 2022 kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022**

**12. Tài sản cố định vô hình**

	<b>Quyền sử dụng đất VND</b>	<b>Quyền thuê đất VND</b>	<b>Phần mềm máy vi tính VND</b>	<b>Tổng cộng VND</b>
<b>Nguyên giá</b>				
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
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Số dư đầu năm	-	3.086.113.444	126.531.830	3.212.645.274
Khấu hao trong kỳ	-	342.901.494	-	342.901.494
Số dư cuối kỳ	-	3.429.014.938	126.531.830	3.555.546.768
<b>Giá trị còn lại</b>				
Số dư đầu năm	1.412.581.000	31.204.035.889	-	32.616.616.889
Số dư cuối kỳ	1.412.581.000	30.861.134.395	-	32.273.715.395

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 II năm 2022 kết thúc ngày 30 tháng 6 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 6 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 6 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**

	30/6/2022 VND	01/1/2022 VND
Công cụ dụng cụ	66.910.595	69.487.149
Chi phí trả trước khác	921.657.046	50.002.941
	<b>988.567.641</b>	<b>119.490.090</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**  
**Cho Quý II năm 2022 kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022**

**15. Lợi thế thương mại**

	VND
<b>Nguyên giá</b>	
Số dư đầu năm	72.968.131.413
Tăng trong năm	-
Số dư cuối kỳ	72.968.131.413
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	
Số dư đầu năm	36.706.788.642
Phân bổ trong năm	3.648.406.572
Số dư cuối kỳ	40.355.195.214
<b>Giá trị còn lại</b>	
Số dư đầu năm	36.261.342.771
Số dư cuối kỳ	32.612.936.199

**16. Phải trả người bán ngắn hạn**

	30/6/2022 VND	1/1/2022 VND
<b>Các công ty liên quan</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ Tầng PPC An Thịnh Việt Nam	234.226.406	169.426.406
Công ty Cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng	23.593.570.791	-
<b>Bên thứ ba</b>		
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	52.868.430.870	66.882.725.499
Công ty TNHH Sơn Hòa Bình	-	2.354.144.236
Công ty TNHH Công nghiệp Đức Tín	7.231.869.970	4.960.037.170
Công ty cổ phần Fmedia	3.374.253.310	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	3.990.758.314	13.050.936.727
Công ty CP Đầu tư Thành Long	7.257.497.000	7.257.497.000
Các khách hàng khác	54.484.512.676	52.581.848.366
	<b>183.011.122.219</b>	<b>182.620.429.065</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**  
 Cho Quý II năm 2022 kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022

**17. Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	30/6/2022 VND	1/1/2022 VND
<b>Các công ty liên quan</b>		
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	10.005.486.300	8.981.464.300
<b>Bên thứ ba</b>		
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	2.787.007.017	2.787.007.017
Các khách hàng khác	303.543.375	309.390.807
	<b>20.518.872.129</b>	<b>25.083.502.274</b>

**18. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	01/01/2022 VND	Số phải nộp trong kỳ VND	Số đã nộp/ khấu trừ trong kỳ VND	30/6/2022 VND
<b>a. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước</b>				
Thuế TNDN	1.341.707.345	-	-	1.341.707.345
Thuế giá trị gia tăng	5.503.824	-	9.510.286	15.014.110
(a)	<b>1.347.211.169</b>			<b>1.356.721.455</b>
<b>b. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước</b>				
Thuế TNDN	3.546.607.688	1.086.765.953	667.858.568	3.965.515.073
Thuế giá trị gia tăng phải nộp	367.444.826	10.960.579.953	10.989.099.553	338.925.226
Thuế thu nhập cá nhân	26.392.102	34.419.200	49.122.527	11.688.775
Thuế khác			131.393.577	(131.393.577)
(b)	<b>3.940.444.616</b>	<b>12.081.765.106</b>	<b>11.837.474.225</b>	<b>4.184.735.497</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**  
*Cho Quý II năm 2022 kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022*

**19. Chi phí phải trả ngắn hạn**

	<b>30/6/2022</b>	<b>01/1/2022</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Tiền thuê đất, thuê nhà	854.444.209	1.083.300.000
Chi phí phải trả cho dịch vụ xây lắp	1.991.106.455	1.752.238.099
	<b>2.845.550.664</b>	<b>2.835.538.099</b>

**20. Phải trả ngắn hạn khác**

	<b>30/6/2022</b>	<b>01/1/2022</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Phải trả phí bảo trì (*)	291.049.764	261.804.744
Cổ tức phải trả	1.926.267.791	1.927.158.511
Mượn tiền	-	2.830.000.000
Phải trả khác	852.974.857	898.949.147
<b>Cộng</b>	<b>3.070.292.412</b>	<b>5.917.912.402</b>

(\*) 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 II năm 2022 kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022**

**21. Các khoản Vay**

**21.1 Vay ngắn hạn**

	01/1/2022		Biến động trong năm		30/6/2022
	Giá trị ghi sổ				Giá trị ghi sổ
	VND	Tăng VND	Giảm VND		VND
Vay ngắn hạn	364.841.836.414	298.280.271.293	219.709.952.303		443.962.155.404
	364.841.836.414	298.280.271.293	219.709.952.303		443.962.155.404

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

	Loại tiền	Lãi suất năm	30/6/2022 VND	1/1/2022 VND
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Tây Đô (ii)	VND	7,5%	108.508.539.992	106.399.518.272
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Hà Nội 2 (ii)	VND	7 %	79.768.561.787	79.178.641.644
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hòa Bình (iii)	VND	8,0%	232.102.325.625	168.063.676.498
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long (iv)	VND	8,7%	4.432.728.000	4.600.000.000
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%	6.000.000.000	-
Vay bà Phạm Minh Trang	VND	0%	6.000.000.000	-
Vay bà Hoàng Thị Thu Trang (vi)	VND	6,0%	3.600.000.000	3.600.000.000
Vay Công ty Cổ phần An Thịnh Quảng Nam	VND	0,0%	550.000.000	-
			<b>443.962.155.404</b>	<b>364.841.836.414</b>

(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).

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**  
**Cho Quý II năm 2022 kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022**

- (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

**21.2 Vay dài hạn**

	01/1/2022		Biến động trong năm		30/6/2022
	Giá trị ghi sổ				Giá trị ghi sổ
	VND	Tăng VND	Giảm VND		VND
Vay dài hạn		50.000.000.000			50.000.000.000
		50.000.000.000			50.000.000.000

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

	Loại tiền	Lãi suất năm	30/6/2022 VND	1/1/2022 VND
Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt - Chi nhánh Hà Nội (i)	VND	11%	50.000.000.000	-

- (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.

**22. 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
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	(1.718.308.462)	1.915.111.866	196.803.404
Số dư tại ngày 30/6/2022	261.000.000.000	1.184.000.000	51.207.374.563	86.800.983.187	400.192.357.750

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**  
**Cho Quý II năm 2022 kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022**

**23. Vốn cổ phần**

	30/6/2022		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.

**24. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**  
*Cho Quý II năm 2022 kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022*

**25. 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 6 tháng kết thúc ngày	
	30/6/2022 VND	30/6/2021 VND
▪ Công trình xây dựng	95.868.631.600	132.728.669.199
▪ Dịch vụ		-
▪ Bán hàng	13.324.862.809	79.677.578.768
▪ Doanh thu khác	712.083.222	705.086.406
	<b>109.905.577.631</b>	<b>213.111.334.373</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**  
**Cho Quý II năm 2022 kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022**

**26. Giá vốn hàng bán**

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30/6/2022	30/6/2021
	VND	VND
Tổng giá vốn hàng bán của:		
▪ Công trình xây dựng	77.956.924.937	121.269.011.946
▪ Cung cấp dịch vụ		-
▪ Bán hàng	11.144.003.784	75.857.382.995
▪ Doanh thu khác	554.831.030	709.361.135
	<b>89.655.759.751</b>	<b>197.835.756.076</b>

**27. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30/6/2022	30/6/2021
	VND	VND
Lãi tiền gửi	3.860.961.723	8.473.824.514
	<b>3.860.961.723</b>	<b>8.473.824.514</b>

**28. Chi phí tài chính**

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30/6/2022	30/6/2021
	VND	VND
Chi phí lãi vay	14.011.229.890	10.172.660.420
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	-	947.695.960
	<b>14.011.229.890</b>	<b>11.120.356.380</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**  
**Cho Quý II năm 2022 kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022**

**29. Chi phí bán hàng**

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30/6/2022	30/6/2021
	VND	VND
Chi phí nhân viên	-	-
Chi phí bán hàng khác	-	-
	-	-

**30. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30/6/2022	30/6/2021
	VND	VND
Chi phí nhân viên	3.108.415.080	4.536.179.896
Thù lao Hội đồng Quản trị và Ban kiểm soát	-	123.000.000
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	1.001.838.903	458.847.774
Chi phí khấu hao	885.281.559	1.317.341.231
Phân bổ lợi thế thương mại	3.648.406.572	3.648.406.572
Chi phí khác	252.620.471	526.792.006
	<b>8.896.562.585</b>	<b>10.610.567.479</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**  
*Cho Quý II năm 2022 kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022*

**31. Thuế thu nhập**

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

Kỳ 6 tháng kết thúc ngày

	30/6/2022 VND	30/6/2021 VND
<b>Chi phí thuế hiện hành</b>		
Năm hiện hành	1.014.333.941	1.584.272.927

*b) Đối chiếu thuế suất thực tế*

Giá trị giao dịch cho kỳ 6 tháng kết thúc ngày

	30/6/2022 VND	30/6/2021 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	1.211.137.345	1.833.566.069
Thuế tính theo thuế suất của Công ty	242.227.468	366.713.214
Thuế TNDN được giảm trừ	(39.847.727)	(4.550.863)
Chi phí không được khấu trừ thuế	-	37.517.244
Phát sinh và hoàn nhập các chênh lệch tạm thời	811.954.200	804.416.645
Lỗi tính thuế mà không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại	-	380.176.687
	<b>1.014.333.941</b>	<b>1.584.272.927</b>

*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 II năm 2022 kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022*

**32. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu cho kỳ ba tháng kết thúc ngày 30/6/2022 được dựa trên số lợi nhuận thuộc về cổ đông phổ thông là -1.718.308.462 VND (30/6/2021: 118.541.649VND) và số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền là 26.100.000 cổ phiếu (30/6/2021: 26.100.000 cổ phiếu), chi tiết như sau:

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

	<b>30/6/2022</b>	<b>30/6/2021</b>
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	<u>26.100.000</u>	<u>26.100.000</u>

**(b) Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	<b>Kỳ 6 tháng kết thúc ngày</b>	
	<b>30/6/2022</b>	<b>30/6/2021</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Lợi nhuận thuần thuộc về các cổ đông (*)	(1.718.308.462)	118.541.649
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	<u>-66</u>	<u>5</u>

(\*) 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 30/6/2022. 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 II năm 2022 kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022**

**33. 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:

	<b>6 tháng đầu năm 2022 VND</b>	
	<b>30/6/2022</b>	<b>30/6/2021</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Công ty CP PPC An Thịnh Đà Nẵng</b>		
Lãi cho vay	2.249.456.584	
Cung cấp dịch vụ	30.444.369.435	
<b>Công ty CP Đầu tư Thương mại Mẫu Hùng</b>		
Bán hàng hóa	6.106.405.616	
<b>Công ty Cổ phần An Việt Hòa Bình</b>		
Cung cấp dịch vụ	5.618.161.818	
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ Tầng PPCAn Thịnh Việt Nam</b>		
Mua dịch vụ	58.909.091	
	<b>Kỳ 6 tháng kết thúc ngày</b>	
	<b>30/6/2022</b>	<b>30/6/2021</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Thu nhập của Ban Giám đốc và HĐQT</b>		
Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc và HĐQT	824.924.000	690.393.000

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**  
Cho Quý II năm 2022 kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022

Lập ngày 30 tháng 7 năm 2022

Người lập biểu

Kế toán trưởng

KT. Tổng Giám đốc  
TV HĐQT



Trần Minh Tuấn

Trần Minh Tuấn

Phạm Ngọc Bình