

Số: 51/2024/CV-LEC-TCKT
"V/v: Công bố BCTC hợp nhất
năm 2023 đã được kiểm toán"

Đà Nẵng, ngày 12 tháng 06 năm 2024

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ

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 năm 2023 đã được kiểm toán.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 12/06/2024 tại đường dẫn: <http://lec.com.vn/quan-he-co-dong/bao-cao-tai-chinh-3.html>

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

Tài liệu gửi kèm:

- BCTC HN năm 2023 đã kiểm toán

Nơi nhận:

- Như trên,
- Lưu HCNS

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC NIÊM YẾT

KT. Tổng Giám Đốc

TV HĐQT



Phạm Ngọc Bình

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

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

MỤC LỤC

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

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

1. Thông tin chung

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

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

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

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

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

Hội đồng quản trị

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

Ban Kiểm soát

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

Ban Tổng Giám đốc

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

Đại diện theo pháp luật

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

3. Đánh giá tình hình kinh doanh

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

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

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

5. Kiểm toán viên

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

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

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

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

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

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

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

7. Phê duyệt báo cáo tài chính hợp nhất

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc



Lê Hoài Nam
Tổng Giám đốc

Lập, ngày 06 tháng 6 năm 2024



Số: 041/2024/BCKTHN-HT.000171

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

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

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

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

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

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

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (Tiếp theo)

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

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

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

Vấn đề khác

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

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



NGUYỄN TRUNG THÀNH

Giám đốc

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

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN AFC VIỆT NAM - CHI NHÁNH HÀ THÀNH

Hà Nội, ngày 11 tháng 6 năm 2024

PHẠM QUANG KHẢI

Kiểm toán viên

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



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31/12/2023

Đơn vị tính: VND

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

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

Đơn vị tính: VND

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

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Lập ngày 06 tháng 6 năm 2024

Tổng Giám đốc



Trần Minh Tuấn

Trần Minh Tuấn

Lê Hoài Nam

đo pab tinc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Đơn vị tính: VND

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

Người lập biểu

Trần Minh Tuấn

Kế toán trưởng

Trần Minh Tuấn

Lập ngày 06 tháng 6 năm 2024
Tổng Giám đốc



Lê Hoài Nam

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

Đơn vị tính: VND

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

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

Đơn vị tính: VND

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

Người lập biểu

Trần Minh Tuấn

Kế toán trưởng

Trần Minh Tuấn

Lập, ngày 06 tháng 6 năm 2024

Tổng Giám đốc



Lê Hoài Nam

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

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1.1. Hình thức sở hữu vốn

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

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

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

1.3. Ngành nghề kinh doanh:

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

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

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

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

1.5. Cấu trúc tập đoàn

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

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

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

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

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

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

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

b) Các công ty con được hợp nhất:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.1 Kỳ kế toán năm

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

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

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

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

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

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**3.1 Chế độ kế toán áp dụng**

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

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

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

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

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

4.1 Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập trên cơ sở hợp nhất các Báo cáo tài chính riêng của Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Miền Trung và Báo cáo tài chính của các công ty do Công ty mẹ kiểm soát (các công ty con). Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty mẹ có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các Công ty này.

Báo cáo tài chính của các công ty con được áp dụng các chính sách kế toán nhất quán với các chính sách kế toán của Công ty. Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để đảm bảo tính nhất quán trong các chính sách kế toán áp dụng tại Công ty và các công ty con.

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

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

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

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

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

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

4.2 Các giao dịch bằng ngoại tệ

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

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

4.3 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

4.4 Các khoản đầu tư tài chính**Các khoản cho vay**

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

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

4.5 Các khoản phải thu

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

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

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

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

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

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

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

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

4.6 Hàng tồn kho

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

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

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

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

4.7 Tài sản cố định hữu hình

Nguyên giá

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

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

Khấu hao

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

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

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

4.8 Tài sản cố định vô hình

Quyền sử dụng đất

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

Quyền thuê đất

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

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

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

Phần mềm máy tính

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

4.9 Bất động sản đầu tư

Nguyên giá

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

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

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

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

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

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

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

4.10 Xây dựng cơ bản dở dang

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

4.11 Chi phí trả trước

Các chi phí trả trước chỉ liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh của một năm tài chính hoặc một chu kỳ kinh doanh được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn và được tính vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính. Các chi phí đã phát sinh trong năm tài chính nhưng liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều niên độ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các niên độ kế toán sau.

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

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

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

4.12 Lợi thế thương mại

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

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

4.13 Các khoản phải trả

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

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

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

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

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

4.14 Chi phí phải trả

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

4.15 Vay và nợ phải trả thuê tài chính

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

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

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

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

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

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

4.16 Vốn chủ sở hữu

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

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

4.17 Phân phối lợi nhuận

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

4.18 Doanh thu và thu nhập**Doanh thu bán hàng**

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Doanh thu cho thuê

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

Thu nhập từ tiền lãi

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

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

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

4.19 Chi phí

Giá vốn hàng bán

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

Chi phí tài chính

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

4.20 Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

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

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

4.21 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

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

4.22 Báo cáo theo bộ phận

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

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

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

4.23 Các bên liên quan

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

Các bên có liên quan bao gồm:

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

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

5.1. Tiền

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Tiền mặt	842.253.268	3.361.250.852
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	280.720.941	1.239.372.774
Cộng	1.122.974.209	4.600.623.626

5.2. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

a) Phải thu của khách hàng ngắn hạn

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

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

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

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

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

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

5.3. Trả trước cho người bán ngắn hạn

a) Trả trước cho người bán ngắn hạn

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

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

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

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

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

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

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

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

5.4. Phải thu về cho vay

a) Phải thu về cho vay ngắn hạn

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

b) Phải thu về cho vay dài hạn

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

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

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

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

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

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

5.5. Phải thu khác**a) Ngắn hạn**

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

a) Dài hạn

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.6. Hàng tồn kho

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

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

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

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

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

5.7. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ QL VND	TSCĐ hữu hình khác VND	Cộng VND
Nguyên giá						
Số dư 01/01/2023	7.298.610.376	30.319.721.539	13.646.032.783	2.118.836.750	2.532.585.707	55.915.787.155
Mua trong năm	-	1.671.760.845	-	-	-	1.671.760.845
Thanh lý, nhượng bán	(926.423.545)	(2.414.848.008)	-	(1.870.000.000)	(696.440.256)	(5.907.711.809)
Số dư 31/12/2023	6.372.186.831	29.576.634.376	13.646.032.783	248.836.750	1.836.145.451	51.679.836.191
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư 01/01/2023	4.130.995.875	23.488.158.976	8.037.638.126	2.101.768.173	2.532.585.707	40.291.146.857
Khấu hao trong năm	263.325.954	2.631.936.935	1.024.076.406	4.414.284	-	3.923.753.579
Tăng/ (giảm) do phân loại lại	70.274.277	(51.578.174)	(33.254.319)	-	-	(14.558.216)
Thanh lý, nhượng bán	(865.734.384)	(2.198.678.250)	-	(1.870.000.000)	(696.440.256)	(5.630.852.890)
Số dư 31/12/2023	3.598.861.722	23.869.839.487	9.028.460.213	236.182.457	1.836.145.451	38.569.489.330
Giá trị còn lại						
Tại ngày 01/01/2023	3.167.614.501	6.831.562.563	5.608.394.657	17.068.577	-	15.624.640.298
Tại ngày 31/12/2023	2.773.325.109	5.706.794.889	4.617.572.570	12.654.293	-	13.110.346.861

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

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

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

5.8. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

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

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

5.9. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá

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

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

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

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

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

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

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính***5.10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

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

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

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

5.11. Chi phí trả trước dài hạn

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

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

5.12. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

5.13. Lợi thế thương mại

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

5.14. Phải trả người bán

a) Các khoản phải trả người bán ngắn hạn

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

b) Phải trả người bán là các bên liên quan

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

5.15. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

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

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

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

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

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

5.16. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước**a) Phải nộp**

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

b) Phải thu

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.17. Chi phí phải trả ngắn hạn

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

5.18. Phải trả ngắn hạn khác

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

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

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

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

5.19. Vay và nợ thuê tài chính

a) Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

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

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

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

b) Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

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

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

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

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

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

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

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

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

Số dư tại ngày 31/12/2023 của khoản đi vay ngắn hạn của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng P&P (công ty con cấp 1) còn phải trả theo hợp đồng tín dụng số 1505-LAV-202200013 ngày 28/12/2021 và các phụ lục hợp đồng về việc cơ cấu lại thời hạn trả nợ (bao gồm: Phụ lục số 01/2023, ký ngày 11/5/2023, Phụ lục số 02/2023, ký ngày 01/6/2023, Phụ lục số 03/2023, ký ngày 02/6/2023, Phụ lục số 04/2023, ký ngày 21/6/2023 và Phụ lục số 06/2023, ký ngày 03/8/2023), chi tiết:

Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2023: 70.057.996.665 VND

Kỳ hạn trả nợ gốc: trong năm 2023 và đã được điều chỉnh lại theo các phụ lục hợp đồng, theo đó kỳ hạn trả nợ gốc của các khế ước được điều chỉnh lại có kỳ hạn trả nợ mới từ tháng 3 đến tháng 9 năm 2024

Lãi suất vay: tại thời điểm ký hợp đồng là 8,5%/năm, và điều chỉnh định kỳ tối thiểu 03 tháng/01 lần

Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ kinh doanh

Tài sản đảm bảo khoản vay: là các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của bên thứ ba

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

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

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

Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2023: 49.964.582.059 VND

Kỳ hạn trả nợ gốc: trong năm 2023 và đã được điều chỉnh lại theo các phụ lục hợp đồng, theo đó kỳ hạn trả nợ gốc của các khế ước được điều chỉnh lại có kỳ hạn trả nợ trong tháng 4 năm 2024

Lãi suất vay: tại thời điểm ký hợp đồng là 7,5%/năm, và điều chỉnh định kỳ tối thiểu 03 tháng/01 lần

Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ kinh doanh

Tài sản đảm bảo khoản vay: là các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của bên thứ ba

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

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

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

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

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

Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2023: 59.503.750.874 VND

Kỳ hạn trả nợ gốc: trong năm 2023 và đã được điều chỉnh lại theo các phụ lục hợp đồng, theo đó kỳ hạn trả nợ gốc của các kế ước được điều chỉnh lại có kỳ hạn trả nợ từ tháng 5 đến tháng 6 năm 2024

Lãi suất vay: tại thời điểm ký hợp đồng là 7,5%/năm, và điều chỉnh định kỳ tối thiểu 03 tháng/01 lần

Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ kinh doanh

Tài sản đảm bảo là các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của bên thứ ba và các cổ phiếu Công ty Cổ phần Bát động sản Điện lực Miền Trung đang giao dịch trên sàn giao dịch HOSE, mã cổ phiếu LEC của bên thứ ba.

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

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

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

Hạn mức cấp tín dụng: 142.000.000.000 VND

Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2023: 140.548.679.158 VND

Thời hạn vay: 09 tháng

Ngày đáo hạn khoản vay: trong năm 2024

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.20. Vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

c) Cổ phiếu

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

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

d) 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 của Công ty. Quỹ này được thành lập nhằm mục đích bổ sung vốn điều lệ và mở rộng kinh doanh của Công ty.

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

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

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính***6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT****6.1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

a) Doanh thu

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

b) Doanh thu đối với các bên liên quan

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

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

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

6.2. Giá vốn hàng bán

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Giá vốn của hàng hóa	42.316.077.522	9.969.369.388
Giá vốn thi công, xây lắp	50.260.084.473	140.568.123.947
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	1.043.925.808	1.116.960.533
Cộng	93.620.087.803	151.654.453.868

6.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	6.596.589.253	9.714.619.450
Cộng	6.596.589.253	9.714.619.450

6.4. Chi phí tài chính

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Lãi tiền vay	42.889.241.891	29.935.875.181
Cộng	42.889.241.891	29.935.875.181

6.5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí nhân viên quản lý	4.105.850.097	4.776.768.865
Chi phí khấu hao TSCĐ	987.699.781	1.206.355.097
Thuế, phí và lệ phí	279.089.016	259.555.236
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.544.879.739	1.943.426.641
Chi phí bằng tiền khác	592.180.415	669.976.987
Chi phí lợi thế thương mại	7.786.876.046	8.044.143.410
Chi phí dự phòng	(100.000.000)	-
Cộng	15.196.575.094	16.900.226.236

6.6. Thu nhập khác

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Thu từ thanh lý hợp đồng hợp tác kinh doanh	12.643.835.616	-
Thu từ phạt hợp đồng	-	30.000.000
Chi phí thuê đất được giảm	-	854.444.209
Các khoản thu nhập khác	5.000.000	-
Cộng	12.648.835.616	884.444.209

6.7. Chi phí khác

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Giá trị còn lại TSCĐ và chi phí thanh lý, nhượng bán TSCĐ	228.220.398	-
Phạt thuế, phạt vi phạm hành chính	881.189.335	364.439.622
Chi phí khác	268.105.080	21.243.249
Cộng	1.377.514.813	385.682.871

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

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

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

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

6.9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

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

6.10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

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

6.11. Lãi trên cổ phiếu

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

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

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

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

7.1 Số tiền đi vay thực thu trong năm

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

7.2 Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

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

8. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

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

8.2 Thông tin về các bên liên quan

a) Thông tin về các bên liên quan

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.3 Báo cáo bộ phận

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

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

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

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

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

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

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính***8.4 Thông tin so sánh**

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

a) Bảng cân đối kế toán hợp nhất

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

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

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

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

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

c) Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất

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

Người lập biểu

Trần Minh Tuấn

Kế toán trưởng

Trần Minh Tuấn

Lập, ngày 06 tháng 6 năm 2024

Tổng Giám đốc



Lê Hoài Nam