

Số: 90/2024/CV-LEC-TCKT

"V/v: Công bố BCTC hợp nhất  
bán niên năm 2024 đã được  
soát xét"

Đà Nẵng, ngày 10 tháng 09 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 bán niên năm 2024 đã được soát xét.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 10/09/2024 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 6 tháng 2024

Nơi nhận:

- Như trên.

- Lưu HCNS

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC NIÊM YẾT

KT. Tổng Giám Đốc

Thành viên HĐQT



Phạm Ngọc Bình

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024  
(đã được soát xét)



**NỘI DUNG**

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo soát xét thông tin tài chính giữa niên độ	04 - 05
Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét	06 - 44
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	06 - 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	09
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	10 - 44

## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản Điện Lực Miền Trung (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024.

### **CÔNG TY**

Công ty được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 3203001727 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp lần đầu ngày 06 tháng 12 năm 2007, đăng ký thay đổi lần thứ 8 ngày 18 tháng 04 năm 2022.

Trụ sở chính của Công ty tại: Lô A5, đường Phạm Văn Đồng, phường An Hải Bắc, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

### **HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT**

Các thành viên của Hội đồng quản trị trong kỳ và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Nguyễn Kháng Chiến	Chủ tịch
Bà Nguyễn Thị Minh Phượng	Thành viên
Ông Phạm Ngọc Bình	Thành viên
Ông Phạm Đức Hạnh	Thành viên
Ông Nguyễn Xuân Trường	Thành viên

Thành viên của Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong kỳ và tại ngày lập báo cáo này là:

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

Các thành viên của Ban Kiểm soát bao gồm:

Bà Phạm Thị Thanh Hằng	Trưởng ban
Bà Nguyễn Thị Hương	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Huệ	Thành viên

### **KIỂM TOÁN VIÊN**

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC đã thực hiện soát xét các Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho Công ty.

### **CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;

## **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

---

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ trên cơ sở tuân thủ các 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 hợp nhất giữa niên độ;
- Lập các Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 30 tháng 06 năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

### **Cam kết khác**

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 về quy định chi tiết thi hành một số điều của luật chứng khoán và 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 công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc 



---

**Lê Hoài Nam**

Tổng Giám đốc

Đà Nẵng, ngày 28 tháng 08 năm 2024

**BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

**Kính gửi: Quý cổ đông, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Miền Trung**

Chúng tôi đã soát xét Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Miền Trung được lập ngày 28 tháng 08 năm 2024, từ trang 6 đến trang 44, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 06 năm 2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

**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 giữa niên độ 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 hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 kết luận về Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công tác soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 – Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

**Cơ sở đưa ra kết luận ngoại trừ**

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Ánh Dương Hòa Bình chưa ghi nhận chi phí lãi vay liên quan tới khoản vay để thanh toán tiền nhận chuyển nhượng 21 căn hộ thuộc Tòa D tổ hợp dự án Ánh Dương Soleil Đà Nẵng vào chi phí tài chính của kỳ phát sinh. Chi phí lãi vay phát sinh trong kỳ, chi phí lãi vay phát sinh từ các năm trước (trong đó chi phí lãi vay phát sinh trong 6 tháng đầu năm 2023) được Công ty theo dõi là chi phí trả trước dài hạn với số tiền lần lượt là 4.571.653.579 VND, 9.961.358.915 VND và 1.597.590.000 VND dẫn đến Chỉ tiêu "Chi phí trả trước dài hạn" (Mã số 261) trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 01/01/2024 đang phản ánh lớn hơn thực tế số tiền là 9.961.358.915 VND, Chỉ tiêu "Chi phí tài chính" (Mã số 22) kỳ này và kỳ trước trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ đang phản ánh thấp hơn thực tế số tiền lần lượt là 4.571.653.579 VND và 1.597.590.000 VND. Đồng thời cách thức ghi nhận này cũng làm ảnh hưởng tới các chỉ tiêu có liên quan trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

### **Kết luận ngoại trừ**

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, ngoại trừ vấn đề được mô tả tại đoạn “Cơ sở đưa ra kết luận ngoại trừ”, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Miền Trung tại ngày 30 tháng 06 năm 2024, và kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với 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 hợp nhất giữa niên độ.

### **Vấn đề cần nhấn mạnh**

Tại thời điểm 30/06/2024, Công ty đang tiếp tục tìm kiếm, lựa chọn đối tác có đủ năng lực tài chính cùng tham gia đầu tư Giai đoạn 2,3 của Dự án Khu phức hợp EVN-LAND Central Đà Nẵng; đồng thời Công ty chưa thực hiện đánh giá tổn thất có liên quan đến Dự án (nếu có) do chưa đảm bảo đúng tiến độ theo Giấy chứng nhận đầu tư. Những sự kiện này, cùng với các vấn đề được nêu ở Thuyết minh số 1 cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2024 vẫn được trình bày trên cơ sở giả định về khả năng hoạt động liên tục.

Vấn đề cần nhấn mạnh này không làm thay đổi kết luận ngoại trừ của chúng tôi.

### **Vấn đề khác**

Chúng tôi xin lưu ý người đọc Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ các vấn đề sau:

- Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Miền Trung cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 và Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2023 đã được kiểm toán và soát xét bởi Kiểm toán viên và Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam - Chi nhánh Hà Thành. Kiểm toán viên đã đưa ra ý kiến ngoại trừ đối với các Báo cáo tài chính này tại ngày 11 tháng 06 năm 2024 và ngày 20 tháng 09 năm 2023.
- Trong kỳ kế toán giữa niên độ kết thúc ngày 30/06/2024, Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng P&P (Công ty con của Công ty) đang trong giai đoạn áp dụng cưỡng chế bằng biện pháp ngừng sử dụng hóa đơn do có số tiền thuế quá hạn phải nộp theo quyết định của Chi cục thuế quận Tây Hồ. Tại thời điểm phát hành báo cáo này việc cưỡng chế vẫn đang được thi hành.

Các vấn đề khác nêu trên không làm ảnh hưởng tới kết luận ngoại trừ của chúng tôi.

**Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC**



**Đỗ Mạnh Cường**

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề

kiểm toán số: 0744-2023-002-1

Hà Nội, ngày 28 tháng 08 năm 2024

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2024

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/06/2024	01/01/2024
			VND	(Đã điều chỉnh) VND
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>686.566.737.821</b>	<b>800.853.598.853</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>		<b>973.559.809</b>	<b>1.122.974.209</b>
111	1. Tiền	3	973.559.809	1.122.974.209
<b>130</b>	<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>622.619.881.851</b>	<b>738.871.991.021</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	205.836.906.650	192.709.800.280
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	282.980.516.752	397.208.763.514
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	85.090.137.000	95.761.137.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	55.005.321.449	59.485.290.227
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(6.293.000.000)	(6.293.000.000)
<b>140</b>	<b>III. Hàng tồn kho</b>		<b>49.361.123.399</b>	<b>48.397.402.404</b>
141	1. Hàng tồn kho	10	49.361.123.399	48.397.402.404
<b>150</b>	<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>13.612.172.762</b>	<b>12.461.231.219</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	14	1.000.452.673	-
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		11.161.420.633	11.010.624.319
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	19	1.450.299.456	1.450.606.900
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>170.469.101.879</b>	<b>179.666.339.417</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		-	<b>8.098.630.137</b>
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	7	-	8.000.000.000
216	2. Phải thu dài hạn khác	8	-	98.630.137
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>11.082.335.170</b>	<b>42.677.399.195</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	9.669.754.170	11.432.388.282
222	- Nguyên giá		48.648.529.891	50.008.075.346
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(38.978.775.721)	(38.575.687.064)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	1.412.581.000	31.245.010.913
228	- Nguyên giá		1.539.112.830	35.829.262.163
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(126.531.830)	(4.584.251.250)
<b>240</b>	<b>III. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>70.490.913.642</b>	<b>95.143.000.935</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	11	70.490.913.642	95.143.000.935
<b>250</b>	<b>IV. Đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>70.590.045.214</b>	-
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	4	70.590.045.214	-
<b>260</b>	<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>18.305.807.853</b>	<b>33.747.309.150</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	14	51.245.730	10.060.957.129
262	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	31	167.135.687	407.485.687
269	3. Lợi thế thương mại	15	18.087.426.436	23.278.866.334
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>857.035.839.700</b>	<b>980.519.938.270</b>



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2024

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	01/01/2024	
			(Đã điều chỉnh)	
			VND	
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>527.037.773.202</b>	<b>585.502.864.746</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>524.956.451.423</b>	<b>576.773.088.255</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	148.377.068.191	143.063.735.745
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18	10.987.765.828	15.772.246.716
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	5.770.129.693	5.858.965.354
314	4. Phải trả người lao động		352.002.135	333.890.135
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	20.822.820.337	13.201.839.691
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		29.386.364	-
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	21	3.423.671.858	2.955.734.440
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	16	335.183.571.599	395.576.640.756
322	9. Quỹ khen thưởng phúc lợi		10.035.418	10.035.418
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>2.081.321.779</b>	<b>8.729.776.491</b>
338	1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	16	1.951.924.000	2.627.740.000
341	2. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	31	129.397.779	6.102.036.491
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>329.998.066.498</b>	<b>395.017.073.524</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>22</b>	<b>329.998.066.498</b>	<b>395.017.073.524</b>
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		261.000.000.000	261.000.000.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		261.000.000.000	261.000.000.000
418	2. Quỹ đầu tư phát triển		1.184.000.000	1.184.000.000
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		2.251.342.604	6.627.509.350
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		32.681.928.922	31.079.939.019
421b	LNST chưa phân phối kỳ này		(30.430.586.318)	(24.452.429.669)
429	4. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		65.562.723.894	126.205.564.174
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>857.035.839.700</b>	<b>980.519.938.270</b>

Trần Minh Tuấn  
Kế toán trưởng



Lê Hoài Nam  
Tổng Giám đốc  
Đà Nẵng, ngày 28 tháng 08 năm 2024

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	6 tháng đầu năm 2024	6 tháng đầu năm 2023
			VND	(Đã điều chỉnh) VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	23	31.334.392.174	70.295.908.437
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		31.334.392.174	70.295.908.437
11	4. Giá vốn hàng bán	24	28.344.726.216	64.002.001.464
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		2.989.665.958	6.293.906.973
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	25	4.156.614.280	3.180.242.906
22	7. Chi phí tài chính	26	33.707.862.658	18.717.341.320
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		15.156.250.559	18.717.341.320
24	8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		-	-
25	9. Chi phí bán hàng		3.922.000	-
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	7.530.542.784	7.638.578.782
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(34.096.047.204)	(16.881.770.223)
31	12. Thu nhập khác	28	90.909.090	-
32	13. Chi phí khác	29	429.045.189	45.398.216
40	14. Lợi nhuận khác		(338.136.099)	(45.398.216)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		(34.434.183.303)	(16.927.168.439)
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	30	83.391.975	172.087.778
52	17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	31	(74.733.026)	(74.733.026)
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		(34.442.842.252)	(17.024.523.191)
61	19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ		(30.430.586.318)	(11.828.689.315)
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		(4.012.255.934)	(5.195.833.876)
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	32	(1.320)	(652)



Trần Minh Tuấn  
 Kế toán trưởng



Lê Hoài Nam

Tổng Giám đốc

Đà Nẵng, ngày 28 tháng 08 năm 2024

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	6 tháng đầu năm 2024 VND	6 tháng đầu năm 2023 VND
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
01	<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>		<b>(34.434.183.303)</b>	<b>(16.927.168.439)</b>
	<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		5.906.631.298	6.235.456.089
03	- Các khoản dự phòng		-	(100.000.000)
05	- Lãi/lỗ từ hoạt động đầu tư		14.304.088.729	(3.180.242.906)
06	- Chi phí lãi vay		15.156.250.559	18.717.341.320
08	<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>932.787.283</b>	<b>4.745.386.064</b>
09	- Tăng/giảm các khoản phải thu		(35.815.437.088)	(4.814.201.650)
10	- Tăng/giảm hàng tồn kho		(963.720.995)	25.179.058.089
11	- Tăng/giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)		10.778.058.350	32.197.452.490
12	- Tăng/giảm chi phí trả trước		(5.634.564.376)	(2.611.311.718)
14	- Tiền lãi vay đã trả		(7.645.449.365)	(13.811.960.752)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(100.000.000)	(80.000.000)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>(38.448.326.191)</b>	<b>40.804.422.523</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		(1.093.190.108)	(87.700.000)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		90.909.090	-
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(18.017.000.000)	(38.790.000.000)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		62.288.000.000	15.585.151.260
27	5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		5.550.538.968	584.951.697
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>		<b>48.819.257.950</b>	<b>(22.707.597.043)</b>
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
33	1. Tiền thu từ đi vay		70.348.098.365	139.159.371.186
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(80.868.126.084)	(160.036.738.529)
36	3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(318.440)	(368.600)
40	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>(10.520.346.159)</b>	<b>(20.877.735.943)</b>
50	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>		<b>(149.414.400)</b>	<b>(2.780.910.463)</b>
60	<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>		<b>1.122.974.209</b>	<b>4.600.623.626</b>
70	<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	3	<b>973.559.809</b>	<b>1.819.713.163</b>

Trần Minh Tuấn  
Kế toán trưởng

Lê Hoài Nam

Tổng Giám đốc

Đà Nẵng, ngày 28 tháng 08 năm 2024

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

*Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024*

### **1 . ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**

#### **Hình thức sở hữu vốn**

Công ty được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 3203001727 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp lần đầu ngày 06 tháng 12 năm 2007, đăng ký thay đổi lần thứ 8 ngày 18 tháng 04 năm 2022.

Trụ sở chính của Công ty tại: Lô A5, đường Phạm Văn Đồng, phường An Hải Bắc, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

Vốn điều lệ của Công ty là 261.000.000.000 VND, tương đương 26.100.000 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2024 là: 44 người (tại ngày 01 tháng 01 năm 2024 là: 48 người).

#### **Ngành nghề kinh doanh**

Hoạt động chính của Công ty là:

- Kinh doanh bất động sản; đầu tư tạo lập nhà, mua nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua;
- Thuê nhà, công trình xây dựng để cho thuê lại;
- Đầu tư cải tạo đất và đầu tư các công trình hạ tầng trên đất 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;
- 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;
- Sân bóng đá mini.

#### **Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ**

Tại ngày 30/06/2024, các khoản công nợ phải thu chiếm 72,65% tổng tài sản (tương ứng tại ngày 01/01/2024 là 75,36%), dòng tiền thuần từ hoạt động kinh doanh của 6 tháng đầu năm 2024 âm 38.448.326.191 VND, cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty.

Tuy nhiên, Công ty vẫn bảo đảm trả các khoản nợ vay đến hạn theo đúng lịch trả nợ, chưa có tình trạng chậm trả các khoản nợ đến hạn. Ban Tổng Giám đốc đánh giá một cách thận trọng kế hoạch tìm kiếm, lựa chọn đối tác có đủ năng lực tài chính cùng tham gia đầu tư Giai đoạn 2,3 thuộc Dự án Khu phức hợp EVN-LAND Central Đà Nẵng để đảm bảo nguồn tiền vận hành Công ty trong thời gian tới. Do đó, Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này được lập trên cơ sở hoạt động liên tục.

### **Cấu trúc Công ty**

**Công ty có các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 30/06/2024 gồm:**

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
1. Công ty Cổ phần Vui chơi Thể Hệ Mới	Hà Nội	99%	99%	Kinh doanh thương mại, kinh doanh bất động sản
2. Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển hạ tầng Phúc Tiến	Hòa Bình	85%	85%	Xây dựng, kinh doanh thương mại
3. Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng P&P	Hà Nội	54%	54%	Thi công xây lắp

## **2 . CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY**

### **2.1 . Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

### **2.2 . Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

#### *Chế độ kế toán áp dụng*

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 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 hướng dẫn Phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

### **2.3 . Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính riêng của Công ty và Báo cáo tài chính của các công ty con do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty 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 được áp dụng tại Công ty và các công ty con.

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

Các số dư, thu nhập và chi phí chủ yếu, kể cả các khoản lãi hay lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích của những chủ sở hữu không nắm quyền kiểm soát trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con.

Lãi, lỗ khi có sự thay đổi tỷ lệ sở hữu tại công ty con

- Trường hợp công ty mẹ sau khi thoái một phần vốn và mất quyền kiểm soát đối với công ty con, công ty con trở thành công ty liên kết: Khoản lãi, lỗ ghi nhận trên Báo cáo tài chính hợp nhất được xác định là chênh lệch giữa số thu từ việc thoái vốn và giá trị tài sản thuần chuyển nhượng cộng với số lợi thế thương mại được ghi giảm là toàn bộ số lợi thế thương mại còn chưa phân bổ.

## **2.4 . Ước tính kế toán**

Việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc kỳ kế toán cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán.

Các ước tính và giả định có ảnh hưởng trọng yếu trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm:

- Dự phòng phải thu khó đòi
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho
- Thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định
- Thời gian hữu dụng ước tính của chi phí trả trước
- Phân loại và dự phòng các khoản đầu tư tài chính
- Ước tính chi phí phải trả
- Ước tính thuế thu nhập doanh nghiệp

Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và được Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá là hợp lý.

## **2.5 . Công cụ tài chính**

*Ghi nhận ban đầu*

Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay, các khoản phải trả người bán và phải trả khác, chi phí phải trả. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó.

*Giá trị sau ghi nhận ban đầu*

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc kỳ kế toán do Thông tư số 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính.

## **2.6 . Tiền**

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

## **2.7 . Lợi thế thương mại**

Lợi thế thương mại hoặc lãi từ giao dịch mua rẻ được xác định là chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư và giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được của công ty con tại ngày mua do công ty mẹ nắm giữ (thời điểm công ty mẹ nắm giữ quyền kiểm soát công ty con). Lãi mua rẻ (nếu có) sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Lợi thế thương mại được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là 10 năm. Định kỳ Công ty sẽ đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh.

## **2.8 . Các khoản đầu tư tài chính**

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mua trong kỳ được bên mua xác định ngày mua, giá phí khoản đầu tư và thực hiện thủ tục kế toán theo đúng quy định của Chuẩn mực kế toán “Thông tin tài chính về những khoản vốn góp liên doanh” và “Kế toán các khoản đầu tư vào công ty liên kết”.

Trong Báo cáo tài chính hợp nhất các khoản đầu tư vào công ty liên kết được kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Tập đoàn trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Tập đoàn không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không.

Đối với việc điều chỉnh giá trị khoản đầu tư vào công ty liên kết từ sau ngày đầu tư đến đầu kỳ báo cáo, Công ty thực hiện như sau:

- Đối với phần điều chỉnh vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của các kỳ trước, Công ty điều chỉnh vào Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối theo số đã điều chỉnh lũy kế thuần đến đầu kỳ báo cáo.

- Đối với phần điều chỉnh do chênh lệch đánh giá lại tài sản và chênh lệch tỷ giá hối đoái được ghi nhận vào Bảng cân đối kế toán của các kỳ trước, Công ty xác định điều chỉnh vào các khoản mục tương ứng trên Bảng cân đối kế toán theo số đã điều chỉnh lũy kế thuần.

Đối với việc điều chỉnh giá trị khoản đầu tư vào công ty liên kết phát sinh trong kỳ, Công ty loại trừ phần cổ tức ưu đãi của các cổ đông khác (nếu cổ phiếu ưu đãi được phân loại là vốn chủ sở hữu); số dự kiến trích quỹ khen thưởng, phúc lợi của công ty liên doanh, liên kết; phần lãi liên quan tới giao dịch công ty liên doanh, liên kết góp vốn hoặc bán tài sản cho Công ty trước khi xác định phần sở hữu của Công ty trong lợi nhuận hoặc lỗ của công ty liên doanh, liên kết kỳ báo cáo. Sau đó Công ty điều chỉnh giá trị khoản đầu tư tương ứng với phần sở hữu trong lãi, lỗ của công ty liên doanh, liên kết và ghi nhận ngay vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Công ty. Các điều chỉnh thích hợp đã được ghi nhận để đảm bảo các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Tập đoàn trong trường hợp cần thiết.

## **2.9 . Các khoản nợ 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 Công ty. Các khoản phải thu được phân loại là ngắn hạn và dài hạn trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày báo cáo.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

## **2.10 . Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm: chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được ước tính dựa vào giá bán của hàng tồn kho trừ đi các khoản chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và các chi phí ước tính để bán sản phẩm.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối kỳ: Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu, tương ứng với khối lượng công việc còn dở dang cuối kỳ.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối kỳ căn cứ theo số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

## **2.11 . Tài sản cố định**

Tài sản cố định hữu hình và tài sản cố định vô hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình và tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

### *Giá trị sau ghi nhận ban đầu*

Nếu các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng tài sản cố định hữu hình vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của tài sản cố định hữu hình.

Các chi phí khác phát sinh sau khi tài sản cố định đã đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa, bảo dưỡng và đại tu được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ trong kỳ mà chi phí phát sinh.

Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:



- Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 10 năm
- Máy móc, thiết bị	03 - 10 năm
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	03 - 10 năm
- Thiết bị dụng cụ quản lý	02 - 05 năm
- Quyền sử dụng đất vô thời hạn	Không trích khấu hao
- Các tài sản khác	04 - 05 năm

### **2.12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm tài sản cố định đang mua sắm và xây dựng mà chưa hoàn thành tại ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí về xây dựng, lắp đặt máy móc thiết bị và các chi phí trực tiếp khác.

### **2.13. Chi phí trả trước**

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các kỳ kế toán sau.

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

Các loại chi phí trả trước của Công ty bao gồm:

- Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu đồng và do đó không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian dưới 12 tháng.
- Chi phí trả trước khác được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng.

### **2.14. Các khoản nợ phải trả**

Các khoản nợ phải trả được theo dõi 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 Công ty. Các khoản phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

### **2.15. Vay**

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay. Trường hợp vay bằng ngoại tệ thì thực hiện theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

### **2.16. Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay". Ngoài ra, đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

## **2.17 . Chi phí phải trả**

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như: chi phí lãi tiền vay phải trả và các khoản chi phí phải trả khác được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

## **2.18 . Doanh thu chưa thực hiện**

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước như: số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê vị trí lắp đặt hệ thống phủ sóng điện thoại di động và cho thuê vị trí quảng cáo.

Doanh thu chưa thực hiện được kết chuyển vào Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ theo số tiền được xác định phù hợp với từng kỳ kế toán.

## **2.19 . Vốn chủ sở hữu**

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Tổng Công ty Lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam.

## **2.20 . Doanh thu**

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

### *Doanh thu bán hàng*

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa.

### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán.

### *Doanh thu hoạt động tài chính*

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

## **2.21 . Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp**

Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa, vật tư xuất bán và dịch vụ cung cấp cho khách hàng trong kỳ, được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong kỳ 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.

## **2.22 . Chi phí tài chính**

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính là chi phí đi vay vốn.

Khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

## **2.23 . Thuế thu nhập doanh nghiệp**

### **a. Chi phí thuế TNDN hiện hành**

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong kỳ và thuế suất thuế TNDN trong năm tài chính hiện hành.

### **b. Thuế suất thuế TNDN hiện hành**

Công ty hiện đang áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024.

## **2.24 . Lãi 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 và Quỹ khen thưởng Ban điều hành) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

## **2.25 . Các bên liên quan**

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

- Các doanh nghiệp 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 sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty 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, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

**2.26 . Thông tin bộ phận**

Do toàn bộ hoạt động của Công ty được thực hiện trên lãnh thổ Việt Nam và trên 90% doanh thu là doanh thu thực hiện các hợp đồng xây dựng nên Công ty không lập báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và theo khu vực địa lý.

**3 . TIỀN**

	30/06/2024	01/01/2024
	VND	VND
Tiền mặt	913.541.759	842.253.268
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	60.018.050	280.720.941
	<b>973.559.809</b>	<b>1.122.974.209</b>

**4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

**Đầu tư vào công ty liên kết**

	30/06/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Ánh Dương Hòa Bình	70.590.045.214	-	-	-
	<b>70.590.045.214</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

Thông tin chi tiết về công ty liên kết của Công ty vào ngày 30/06/2024 như sau:

Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết(*)	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Ánh Dương Hòa Bình	Hòa Bình	47,52%	48,00%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê

(\*) Công ty Cổ phần vui chơi Thế Hệ Mới ("THM") - Công ty con của Công ty - sở hữu 4.560.000 cổ phần, chiếm 48% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Ánh Dương Hòa Bình ("ADHB"). Theo biên bản họp Đại hội đồng cổ đông ADHB ngày 29/12/2022, các cổ đông khác thỏa thuận chuyển giao vô điều kiện và không hủy ngang 3% tỷ lệ quyền biểu quyết cho THM. Theo đó, tỷ lệ quyền biểu quyết sau chuyển giao của THM tại ADHB là 51%. Ngày 26/06/2024, các cổ đông hủy bỏ thỏa thuận ngày 29/12/2022 dẫn đến tỷ lệ quyền biểu quyết và tỷ lệ lợi ích của Công ty tại ADHB lần lượt là 48,00% và 47,52%.

**5 . PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG**

	30/06/2024		01/01/2024 (Đã điều chỉnh)	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>Bên liên quan</b>	<b>180.952.241.548</b>	-	<b>168.205.716.480</b>	-
- Công ty Cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng	147.640.242.024	-	135.100.545.333	-
- Công ty Cổ phần An Việt Hòa Bình	8.567.593.209	-	-	-
- Công ty Cổ phần Bất động sản An Thịnh Hoà Bình	4.438.310.497	-	1.752.575.329	-
- Công ty TNHH Dịch vụ Thương mại An Thịnh Quế Sơn	20.306.095.818	-	31.352.595.818	-
<b>Bên khác</b>	<b>38.565.306.460</b>	-	<b>39.692.681.158</b>	-
- Công ty Cổ phần Sản xuất Vật liệu xây dựng Hồng Kỳ	19.152.496.737	-	19.152.496.737	-
- Các khách hàng khác	5.732.168.365	-	5.351.587.063	-
	<b>205.836.906.650</b>	-	<b>192.709.800.280</b>	-

**6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	30/06/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>Bên liên quan</b>	<b>108.541.726.390</b>	-	<b>198.498.985.390</b>	-
- Công ty Cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng	106.469.119.950	-	195.469.119.950	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển hạ tầng PPC An Thịnh Việt Nam	2.072.606.440	-	3.029.865.440	-
<b>Bên khác</b>	<b>174.438.790.362</b>	-	<b>198.709.778.124</b>	-
- Công ty Cổ phần Sản xuất Vật liệu xây dựng Hồng Kỳ	42.517.322.253	-	57.744.664.253	-
- Công ty TNHH Thương mại và Sửa chữa Hòa Bình	40.126.358.495	-	40.126.358.495	-
- Công ty Cổ phần Hồng Trí Việt	13.750.410.819	-	14.842.608.380	-
- Các nhà cung cấp khác	78.044.698.795	-	85.996.146.996	-
	<b>282.980.516.752</b>	-	<b>397.208.763.514</b>	-

**7 . PHẢI THU VỀ CHO VAY**

Xem chi tiết Phụ lục 01.

**8 . PHẢI THU KHÁC**

	30/06/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>				
<i>Chi tiết theo nội dung</i>				
- Phải thu về lãi cho vay	35.652.153.955	-	36.947.448.506	-
- Phải thu hợp tác đầu tư	-	-	9.216.835.616	-
- Tạm ứng (*)	6.305.173.233	(6.293.000.000)	9.505.267.000	(6.293.000.000)
- Phải thu về ứng trước tiền (**)	12.800.000.000	-	3.500.000.000	-
- Phải thu khác	247.994.261	-	315.739.105	-
	<b>55.005.321.449</b>	<b>(6.293.000.000)</b>	<b>59.485.290.227</b>	<b>(6.293.000.000)</b>
<i>Chi tiết theo đối tượng</i>				
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Ánh Dương Hòa Bình	7.018.964.383	-	-	-
- Ông Nguyễn Việt Anh	4.339.364.961	-	4.174.741.506	-
- Ông Phạm Thành Thái Lĩnh (*)	6.293.000.000	(6.293.000.000)	6.293.000.000	(6.293.000.000)
- Ông Vũ Anh Sơn	9.300.000.000	-	3.390.351.691	-
- Công ty TNHH Dịch vụ và Thương mại An Thịnh Quế Sơn	8.823.173.459	-	13.642.730.836	-
- Công ty Cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng	16.343.891.589	-	16.343.891.589	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thành Công Vĩnh Phúc	-	-	9.216.835.616	-
- Công ty Cổ phần An Việt Hòa Bình	-	-	4.882.926.711	-
- Các đối tượng khác	2.886.927.057	-	1.540.812.278	-
	<b>55.005.321.449</b>	<b>(6.293.000.000)</b>	<b>59.485.290.227</b>	<b>(6.293.000.000)</b>
<b>Dài hạn</b>				
- Lãi cho vay	-	-	98.630.137	-
	-	-	<b>98.630.137</b>	-

**8 .PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)**

	30/06/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>Trong đó: Phải thu khác là các bên liên quan</b>				
- Công ty TNHH Dịch vụ và Thương mại An Thịnh Quế Sơn	8.823.173.459	-	13.642.730.836	-
- Công ty Cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng	16.343.891.589	-	16.343.891.589	-
- Công ty Cổ phần An Việt Hòa Bình	-	-	4.882.926.711	-
- Bà Phạm Minh Trang	1.796.210.248	-	231.625.386	-
	<b>26.963.275.296</b>	<b>-</b>	<b>35.101.174.522</b>	<b>-</b>

(\*) Khoản tạm ứng cho ông Phạm Thành Thái Lĩnh - cựu thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 15 tháng 11 năm 2016). Tính đến thời điểm 30/06/2024, ông Lĩnh đã hoàn trả một phần trong tổng số tiền đã tạm ứng, tuy nhiên việc hoàn trả chưa tuân theo đúng thỏa thuận trả nợ mà hai bên thống nhất trong năm 2017.

(\*\*) Các khoản tiền cho cá nhân vay không tính lãi.

**9 .NỢ XẤU**

	30/06/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>				
- Ông Phạm Thành Thái Lĩnh	6.293.000.000	-	6.293.000.000	-
	<b>6.293.000.000</b>	<b>-</b>	<b>6.293.000.000</b>	<b>-</b>

**10 .HÀNG TỒN KHO**

	30/06/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Nguyên liệu, vật liệu	4.999.633.164	-	326.133.164	-
- Công cụ, dụng cụ	-	-	-	-
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	44.361.490.235	-	48.071.269.240	-
+ Dự án Tổ hợp Ánh Dương Soleil Đà Nẵng (*)	40.373.288.968	-	44.082.328.889	-
+ Các dự án khác	3.988.201.267	-	3.988.940.351	-
	<b>49.361.123.399</b>	<b>-</b>	<b>48.397.402.404</b>	<b>-</b>

## 10 .HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

(\*) Thông tin chi tiết của Dự án:

Tên Dự án: Dự án Tổ hợp Ánh Dương Soleil Đà Nẵng

Địa điểm xây dựng: Số 02 Phạm Văn Đồng, phường Phước Mỹ, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng

Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng

Quy mô của dự án: 1 tòa khách sạn và 3 tòa căn hộ dịch vụ bao gồm: 2 tòa căn hộ: A1 – A2 cao 57 tầng tự vận hành, 1 tòa Condotel: D cao 50 tầng và 1 tòa khách sạn: B cao 45 tầng.

Tình trạng của dự án tại thời điểm 30/06/2024: đã hoàn thiện 2 tòa căn hộ và đang triển khai tòa B và D.

## 11 .CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	30/06/2024	01/01/2024 (Đã điều chỉnh)
	VND	VND
- Mua sắm	11.537.760.845	11.537.760.845
+ Hệ thống Cầu thang	11.537.760.845	11.537.760.845
- Xây dựng cơ bản	58.953.152.797	83.605.240.090
+ Dự án Khu phức hợp EVN-LAND Central Đà Nẵng (*)	58.838.521.600	58.838.521.600
+ Dự án Khách sạn Ánh Dương Hòa Bình	-	24.652.087.293
+ Cải tạo tòa nhà	114.631.197	114.631.197
	<b>70.490.913.642</b>	<b>95.143.000.935</b>

(\*) Dự án Khu phức hợp EVN-LAND Central Đà Nẵng được thực hiện tại Lô đất A5 đường Phạm Văn Đồng, phường An Hải Bắc, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận đầu tư số 3212100034 do UBND thành phố Đà Nẵng cấp lần đầu ngày 01/10/2009 với mục tiêu xây dựng một khu phức hợp bao gồm căn hộ cao cấp để bán, khách sạn cao cấp và trung tâm thương mại.

Tổng vốn đầu tư của dự án là 775.448.000.000 VND.

Dự án bao gồm 3 khối công trình cao từ 15 tầng - 30 tầng chia 3 giai đoạn:

+ Giai đoạn 1: Xây dựng khối căn hộ cao cấp để bán, cao từ 15 tầng - 18 tầng

+ Giai đoạn 2: Xây dựng khối khách sạn cao cấp, cao từ 22 tầng - 25 tầng

+ Giai đoạn 3: Xây dựng khối căn hộ cao cấp để bán và trung tâm thương mại cao từ 28 tầng - 30 tầng.

Thời gian thực hiện dự án là 50 năm kể từ ngày cấp Giấy chứng nhận đầu tư. Tiến độ thực hiện dự án như sau:

+ Giai đoạn 1: khởi công quý 2/2010, vận hành và đưa vào hoạt động quý 4/2012

+ Giai đoạn 2,3: khởi công quý 1/2014, vận hành và đưa vào hoạt động quý 4/2018.

Tại ngày 30/06/2024, giai đoạn 1 đã hoàn thành bàn giao toàn bộ căn hộ, giai đoạn 2,3 chưa đảm bảo đúng tiến độ theo Giấy chứng nhận đầu tư và đang chờ phê duyệt đối tác có đủ năng lực tài chính để cùng tham gia đầu tư, xây dựng dự án. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang là giá trị quyền sử dụng đất phân bổ cho diện tích thực hiện của giai đoạn 2 và 3 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. Đồng thời, quyền sử dụng đất này được dùng để bảo đảm cho các khoản vay của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng P&P - Công ty con của Công ty.

## 12 .TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Xem chi tiết Phụ lục 02.



**13 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	Quyền sử dụng đất VND	Quyền thuê đất VND	Phần mềm máy tính VND	<b>Cộng VND</b>
<b>Nguyên giá TSCĐ</b>				
Số dư đầu kỳ	1.412.581.000	34.290.149.333	126.531.830	35.829.262.163
- Giảm khác (*)	-	(34.290.149.333)	-	(34.290.149.333)
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>1.412.581.000</b>	<b>-</b>	<b>126.531.830</b>	<b>1.539.112.830</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Số dư đầu kỳ	-	4.457.719.420	126.531.830	4.584.251.250
- Khấu hao trong kỳ	-	342.901.494	-	342.901.494
- Giảm khác (*)	-	(4.800.620.914)	-	(4.800.620.914)
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>126.531.830</b>	<b>126.531.830</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Tại ngày đầu kỳ	1.412.581.000	29.832.429.913	-	31.245.010.913
<b>Tại ngày cuối kỳ</b>	<b>1.412.581.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.412.581.000</b>

(\*) Giảm do Công ty con cấp 2 - Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Ánh Dương Hòa Bình chuyển thành công ty liên kết.

**14 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	30/06/2024 VND	01/01/2024 VND
<b>Ngắn hạn</b>		
- Chi phí thuê kho bãi	988.636.363	-
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	1.816.310	-
- Các khoản khác	10.000.000	-
	<b>1.000.452.673</b>	<b>-</b>
<b>Dài hạn</b>		
- Chi phí bảo hiểm công trình	31.711.840	31.711.840
- Chi phí lãi vay (*)	-	9.961.358.915
- Các khoản khác	19.533.890	67.886.374
	<b>51.245.730</b>	<b>10.060.957.129</b>

(\*) 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 tới khoản vay vốn để thanh toán tiền nhận chuyển nhượng 21 căn hộ thuộc Tòa D dự án Tổ hợp Ánh Dương Soleil Đà Nẵng. Tại ngày 30/06/2024, công ty con cấp 2 đã trở thành công ty liên kết.

**15 . LỢI THẾ THƯƠNG MẠI**

	Công ty Cổ phần Vui chơi Thể Hệ Mới VND	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng P&P VND	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Ánh Dương Hòa Bình VND	Tổng Cộng VND
<b>Nguyên giá</b>				
- Số dư đầu kỳ	42.663.193.795	30.518.946.938	3.752.651.910	<b>76.934.792.643</b>
- Giảm khác (*)	-	-	(3.752.651.910)	<b>(3.752.651.910)</b>
<b>- Số dư cuối kỳ</b>	<b>42.663.193.795</b>	<b>30.518.946.938</b>	<b>-</b>	<b>73.182.140.733</b>
<b>Số phân bổ lũy kế</b>				
- Số dư đầu kỳ	31.997.395.350	19.438.211.911	2.220.319.048	<b>53.655.926.309</b>
- Số phân bổ trong kỳ	2.133.159.690	1.525.947.346	187.632.596	<b>3.846.739.632</b>
- Giảm khác (*)	-	-	(2.407.951.644)	<b>(2.407.951.644)</b>
<b>- Số dư cuối kỳ</b>	<b>34.130.555.040</b>	<b>20.964.159.257</b>	<b>-</b>	<b>55.094.714.297</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
- Số dư đầu kỳ (Đã điều chỉnh)	10.665.798.445	11.080.735.027	1.532.332.862	<b>23.278.866.334</b>
<b>- Số dư cuối kỳ</b>	<b>8.532.638.755</b>	<b>9.554.787.681</b>	<b>-</b>	<b>18.087.426.436</b>

(\*) Giảm do Công ty con cấp 2 - Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Ánh Dương Hòa Bình chuyển thành công ty liên kết.

**16 . VAY**

Xem chi tiết Phụ lục 03.

**17 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	30/06/2024		01/01/2024	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
<b>Bên liên quan</b>	<b>3.206.901.536</b>	<b>3.206.901.536</b>	<b>9.264.119.659</b>	<b>9.264.119.659</b>
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng PPC An Thịnh Việt Nam	351.717.151	351.717.151	249.117.151	249.117.151
- Công ty TNHH Dịch vụ và Thương mại An Thịnh Quế Sơn	1.238.181.973	1.238.181.973	1.238.181.973	1.238.181.973
- Công ty TNHH Thương mại Mẫu Hùng	1.617.002.412	1.617.002.412	7.776.820.535	7.776.820.535

**17 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN (tiếp theo)**

	30/06/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Số có	Giá trị	Số có
	VND	khả năng trả nợ VND	VND	khả năng trả nợ VND
<b>Bên khác</b>	<b>145.170.166.655</b>	<b>145.170.166.655</b>	<b>133.799.616.086</b>	<b>133.799.616.086</b>
- Công ty Cổ phần Kỹ thuật Sigma	62.305.265.198	62.305.265.198	61.757.526.207	61.757.526.207
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Chuyển giao Công nghệ VN	18.702.617.883	18.702.617.883	18.702.617.883	18.702.617.883
- Các nhà cung cấp khác	64.162.283.574	64.162.283.574	53.339.471.996	53.339.471.996
	<b>148.377.068.191</b>	<b>148.377.068.191</b>	<b>143.063.735.745</b>	<b>143.063.735.745</b>

**18 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

	30/06/2024	01/01/2024
	VND	VND
<b>Bên liên quan</b>	<b>9.644.558.017</b>	<b>14.426.964.808</b>
- Công ty Cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng	3.971.117.808	3.971.117.808
- Công ty Cổ phần An Việt Hòa Bình	2.903.088.000	8.385.494.791
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng PPC An Thịnh Việt Nam	2.367.371.034	1.667.371.034
- Công ty Cổ phần sản xuất và thương mại Biển Đông Quảng Nam	402.981.175	402.981.175
<b>Bên khác</b>	<b>1.343.207.811</b>	<b>1.345.281.908</b>
- Các nhà cung cấp khác	1.343.207.811	1.345.281.908
	<b>10.987.765.828</b>	<b>15.772.246.716</b>

**19 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

Xem chi tiết Phụ lục 04.

**20 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	30/06/2024	01/01/2024
	VND	(Đã điều chỉnh) VND
- Chi phí lãi vay	20.356.959.085	12.735.978.439
- Chi phí phải trả khác	465.861.252	465.861.252
	<b>20.822.820.337</b>	<b>13.201.839.691</b>

**21 . PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

	30/06/2024	01/01/2024
	VND	VND
<b>Chi tiết theo nội dung</b>		
- Kinh phí công đoàn	10.945.440	23.608.800
- Bảo hiểm xã hội	62.266.718	147.097.055
- Bảo hiểm y tế	17.689.202	118.592.527
- Bảo hiểm thất nghiệp	7.892.000	52.313.982
- Chi phí lãi vay	-	110.179.452
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	24.000.000	24.000.000
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	1.925.157.431	1.925.475.871
- Thủ lao phải trả hội đồng quản trị	492.000.000	492.000.000
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	883.721.067	62.466.753
	<b>3.423.671.858</b>	<b>2.955.734.440</b>
<b>Chi tiết theo đối tượng</b>		
<b>Bên liên quan</b>	<b>2.417.157.431</b>	<b>2.417.475.871</b>
- Các cổ đông	1.925.157.431	1.925.475.871
- Thành viên hội đồng quản trị	492.000.000	492.000.000
<b>Bên khác</b>	<b>1.006.514.427</b>	<b>538.258.569</b>
- Bảo hiểm xã hội	87.847.920	318.003.564
- Các đối tượng khác	918.666.507	220.255.005
	<b>3.423.671.858</b>	<b>2.955.734.440</b>

**22 . VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

Xem chi tiết Phụ lục 05

**b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

	30/06/2024	Tỷ lệ	01/01/2024	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
- Công ty TNHH Lemony Hà Nội	52.351.240.000	20,06	52.351.240.000	20,06
- Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển và Xây dựng Việt Trung	52.351.240.000	20,06	52.351.240.000	20,06
- Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Đoàn Linh Gia	52.351.240.000	20,06	52.351.240.000	20,06
- Các cổ đông khác	103.946.280.000	39,82	103.946.280.000	39,82
	<b>261.000.000.000</b>	<b>100,00</b>	<b>261.000.000.000</b>	<b>100,00</b>

**22 .VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận**

	6 tháng đầu năm 2024	6 tháng đầu năm 2023
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- <i>Vốn góp đầu kỳ</i>	261.000.000.000	261.000.000.000
- <i>Vốn góp cuối kỳ</i>	261.000.000.000	261.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận		
- <i>Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu kỳ</i>	1.925.475.871	1.925.844.471
- <i>Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền</i>	318.440	368.600
+ <i>Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận kỳ trước</i>	318.440	368.600
- <b>Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối kỳ</b>	<b>1.925.157.431</b>	<b>1.925.475.871</b>

**d. Cổ phiếu**

	30/06/2024	01/01/2024
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	26.100.000	26.100.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	26.100.000	26.100.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	26.100.000	26.100.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	26.100.000	26.100.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	26.100.000	26.100.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND)	10.000	10.000

**e. Các quỹ của công ty**

	30/06/2024	01/01/2024
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	1.184.000.000	1.184.000.000

**23 .TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	6 tháng đầu năm 2024	6 tháng đầu năm 2023
	VND	VND
Doanh thu bán hàng	-	29.652.797.294
Doanh thu cung cấp dịch vụ	858.960.315	916.223.446
Doanh thu hợp đồng xây dựng	30.475.431.859	39.726.887.697
	<b>31.334.392.174</b>	<b>70.295.908.437</b>
<b>Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan</b> ( <i>Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 37</i> )	<b>30.475.431.859</b>	<b>39.726.887.697</b>

**24 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	6 tháng đầu năm 2024	6 tháng đầu năm 2023
	VND	VND
Giá vốn của hàng hóa đã bán	-	27.743.248.611
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	672.897.997	519.859.424
Giá vốn của hợp đồng xây dựng	27.671.828.219	35.738.893.429
	<b>28.344.726.216</b>	<b>64.002.001.464</b>

**25 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	6 tháng đầu năm 2024	6 tháng đầu năm 2023
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	4.156.614.280	3.180.242.906
	<b>4.156.614.280</b>	<b>3.180.242.906</b>
<b>Trong đó: Doanh thu tài chính từ các bên liên quan</b> <i>(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 37)</i>	<b>2.800.178.798</b>	<b>1.559.448.285</b>

**26 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	6 tháng đầu năm 2024	6 tháng đầu năm 2023
	VND	VND
Lãi tiền vay	15.156.250.559	18.717.341.320
Chi phí hoạt động tài chính khác	18.551.612.099	-
	<b>33.707.862.658</b>	<b>18.717.341.320</b>

**27 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	6 tháng đầu năm 2024	6 tháng đầu năm 2023 (Đã điều chỉnh)
	VND	VND
Chi phí nhân công	1.762.093.826	2.099.244.074
Chi phí khấu hao tài sản cố định	790.362.900	935.719.558
Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	-	(100.000.000)
Lợi thế thương mại phân bổ	3.846.739.633	3.846.739.633
Chi phí dịch vụ mua ngoài	887.428.474	747.918.819
Chi phí khác bằng tiền	243.917.951	108.956.698
	<b>7.530.542.784</b>	<b>7.638.578.782</b>

**28 . THU NHẬP KHÁC**

	6 tháng đầu năm 2024	6 tháng đầu năm 2023
	VND	VND
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	90.909.090	-
	<b>90.909.090</b>	<b>-</b>

**29 . CHI PHÍ KHÁC**

	6 tháng đầu năm 2024	6 tháng đầu năm 2023
	VND	VND
Các khoản bị phạt	29.469.437	10.793.215
Chi phí khác	399.575.752	34.605.001
	<b>429.045.189</b>	<b>45.398.216</b>

**30 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

	6 tháng đầu năm 2024	6 tháng đầu năm 2023
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty mẹ	-	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại các Công ty con	83.391.975	172.087.778
- Công ty Cổ phần Vui chơi Thế Hệ Mới	-	-
- Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Phúc Tiến	-	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng P&P	83.391.975	169.042.575
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Ánh Dương Hòa Bình (Không còn là công ty con kể từ ngày 26/06/2024)	-	3.045.203
	<b>83.391.975</b>	<b>172.087.778</b>

**31 . THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÃN LẠI**

**a. Tài sản thuế Thu nhập hoãn lại**

	30/06/2024	01/01/2024
	VND	VND
- Thuế suất Thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản Thuế thu nhập hoãn lại	20%	20%
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	167.135.687	407.485.687
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>	<b>167.135.687</b>	<b>407.485.687</b>

**31 . THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI (tiếp theo)**

**b. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả**

	30/06/2024	01/01/2024 (Đã điều chỉnh)
	VND	VND
- Thuế suất Thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	20%	20%
- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế	129.397.779	6.102.036.491
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>	<b>129.397.779</b>	<b>6.102.036.491</b>

**c. Chi phí thuế thu nhập hoãn lại**

	6 tháng đầu năm 2024	6 tháng đầu năm 2023 (Đã điều chỉnh)
	VND	VND
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	(74.733.026)	(74.733.026)
	<b>(74.733.026)</b>	<b>(74.733.026)</b>

**32 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể phân phối cho các cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty được thực hiện dựa trên các số liệu sau:

	6 tháng đầu năm 2024	6 tháng đầu năm 2023
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	(34.442.842.252)	(17.024.523.191)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	(34.442.842.252)	(17.024.523.191)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	26.100.000	26.100.000
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>(1.320)</b>	<b>(652)</b>

Công ty chưa có dự tính trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành trên Lợi nhuận sau thuế tại các thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2024, Công ty không có các cổ phiếu có tiềm năng suy giảm lãi trên cổ phiếu.

**33 . CHI PHÍ SẢN XUẤT THEO YẾU TỐ**

	6 tháng đầu năm 2024	6 tháng đầu năm 2023
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	14.026.465.746	11.405.067.913
Chi phí nhân công	2.286.110.826	2.608.250.434
Chi phí khấu hao TSCĐ	5.875.281.298	6.235.456.089
Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.632.965.518	6.152.429.060
Chi phí khác bằng tiền	344.666.607	416.893.856
	<b>32.165.489.995</b>	<b>26.818.097.352</b>



### 34 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

#### Quản lý rủi ro tài chính

Các loại rủi ro tài chính của Công ty có thể gặp phải bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm theo dõi quy trình quản lý rủi ro để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

#### Rủi ro thị trường

Công ty có thể sẽ gặp phải các rủi ro thị trường như: lãi suất.

Rủi ro về lãi suất:

Công ty chịu rủi ro về lãi suất do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường khi Công ty có phát sinh các khoản tiền gửi có hoặc không có kỳ hạn, các khoản vay và nợ chịu lãi suất thả nổi. Quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty.

#### Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty. Công ty có các rủi ro tín dụng từ hoạt động động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (bao gồm tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác).

	Từ 1 năm trở xuống VND
<b>Tại ngày 30/06/2024</b>	
Tiền	60.018.050
Phải thu khách hàng, phải thu khác	254.549.228.099
Các khoản cho vay	85.090.137.000
	<b>339.699.383.149</b>
<b>Tại ngày 01/01/2024</b>	
Tiền	280.720.941
Phải thu khách hàng, phải thu khác	245.902.090.507
Các khoản cho vay	95.761.137.000
	<b>341.943.948.448</b>

#### Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính đến hạn thanh toán do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn khác nhau.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng (trên cơ sở dòng tiền của các khoản gốc) như sau:

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Cộng VND
<b>Tại ngày 30/06/2024</b>			
Vay và nợ	335.183.571.599	1.951.924.000	337.135.495.599
Phải trả người bán, phải trả khác	151.800.740.049	-	151.800.740.049
Chi phí phải trả	20.822.820.337	-	20.822.820.337
	<b>507.807.131.985</b>	<b>1.951.924.000</b>	<b>509.759.055.985</b>

**34 .CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND
<b>Tại ngày 01/01/2024</b>			
Vay và nợ	395.576.640.756	2.627.740.000	398.204.380.756
Phải trả người bán, phải trả khác	146.019.470.185	-	146.019.470.185
Chi phí phải trả	13.201.839.691	-	13.201.839.691
	<b>554.797.950.632</b>	<b>2.627.740.000</b>	<b>557.425.690.632</b>

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ có thể kiểm soát được. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

**35 .THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYÊN TIỀN TỆ**

	6 tháng đầu năm 2024	6 tháng đầu năm 2023
	VND	VND
<b>Số tiền đi vay thực thu trong kỳ</b>		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	70.348.098.365	139.159.371.186
<b>Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ</b>		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	80.868.126.084	160.036.738.529

**36 .NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN**

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

**37 .NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Danh sách và mối quan hệ giữa các bên liên quan và Công ty như sau:

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Công ty Cổ phần An Việt Hòa Bình	Người đại diện theo pháp luật của Công ty đồng thời là thành viên HĐQT Tập đoàn
Công ty Cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng	Người đại diện theo pháp luật của Công ty đồng thời là thành viên HĐQT Tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng PPC An Thịnh Việt Nam	Người đại diện theo pháp luật của Công ty đồng thời là thành viên HĐQT Tập đoàn
Công ty Cổ phần Bất động sản An Thịnh Hòa Bình	Người đại diện theo pháp luật của Công ty đồng thời là thành viên HĐQT Tập đoàn
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ An Thịnh Quế Sơn	Người đại diện theo pháp luật của Công ty đồng thời là thành viên trong gia đình của HĐQT Tập đoàn
Công ty Cổ phần Sản xuất và Thương mại Biển Đông Quảng Nam	Người đại diện theo pháp luật của Công ty đồng thời là thành viên HĐQT Tập đoàn
Công ty Cổ phần Môi trường Công nghiệp Việt Nam	Người đại diện theo pháp luật của Công ty đồng thời là Tổng Giám đốc Tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Mẫu Hùng	Tổng Giám đốc Công ty là thành viên Ban Kiểm soát Tập đoàn

**37 .NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**

Danh sách và mối quan hệ giữa các bên liên quan và Công ty như sau (tiếp theo):

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Ánh Dương Hòa Bình	Trong năm từ Công ty con trở thành Công ty liên kết
Bà Phạm Minh Trang	Thành viên trong gia đình thành viên HĐQT Tập đoàn
Ông Nguyễn Khánh Chiến	Chủ tịch Hội đồng quản trị
Bà Nguyễn Thị Minh Phượng	Thành viên Hội đồng quản trị
Ông Phạm Ngọc Bình	Thành viên Hội đồng quản trị
Ông Phạm Đức Hạnh	Thành viên Hội đồng quản trị
Ông Nguyễn Xuân Trường	Thành viên Hội đồng quản trị
Ông Lê Hoài Nam	Tổng Giám đốc
Bà Phạm Thị Thanh Hằng	Trưởng Ban Kiểm soát
Bà Nguyễn Thị Hương	Thành viên Ban Kiểm soát
Bà Nguyễn Thị Huệ	Thành viên Ban Kiểm soát

Ngoài các thông tin với các bên liên quan đã trình bày tại các thuyết minh trên, Công ty còn có các giao dịch phát sinh trong kỳ với các bên liên quan như sau:

	6 tháng đầu năm 2024	6 tháng đầu năm 2023
	VND	VND
<b>Doanh thu cung cấp dịch vụ</b>	<b>30.475.431.859</b>	<b>39.726.887.697</b>
- Công ty Cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng	27.789.696.691	31.503.263.933
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển hạ tầng PPC An Thịnh Việt Nam	-	163.010.420
- Công ty Cổ phần Bất động sản An Thịnh Hòa Bình	2.685.735.168	4.030.801.590
- Công ty Cổ phần Sản xuất và Thương mại Biển Đông Quảng Nam	-	4.029.811.754
<b>Mua hàng hóa dịch vụ</b>	<b>1.952.385.997</b>	<b>-</b>
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển hạ tầng PPC An Thịnh Việt Nam	109.625.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Mẫu Hùng	1.842.760.997	-
<b>Lãi cho vay</b>	<b>2.800.178.798</b>	<b>1.559.448.285</b>
- Công ty TNHH Dịch vụ và Thương mại An Thịnh Quế Sơn	680.442.623	1.559.448.285
- Bà Phạm Minh Trang	1.514.260.833	-
- Công ty Cổ phần Môi trường Công nghiệp Việt Nam	413.738.356	-
- Bà Trịnh Thị Thu Thương	191.736.986	-

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	6 tháng đầu năm 2024	6 tháng đầu năm 2023
	VND	VND
<b>Thu nhập của người quản lý chủ chốt</b>		
- Ông Lê Hoài Nam	61.000.000	75.749.000

Ngoài giao dịch với bên liên quan nêu trên, các bên liên quan khác không phát sinh giao dịch trong kỳ và không có số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán với Công ty.

**38 . SỐ LIỆU SO SÁNH**

Số liệu so sánh trên Bảng Cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ và thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 đã được Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam - Chi nhánh Hà Thành kiểm toán. Số liệu trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính giữa niên độ đã được soát xét cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đã quyết định điều chỉnh hồi tố một số chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính riêng của Công ty và Báo cáo tài chính của công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023. Theo đó số liệu so sánh của Bảng Cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024 được điều chỉnh cụ thể như sau:

	Mã số	Số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất năm trước/kỳ trước		Số liệu điều chỉnh lại	Chênh lệch	Ghi chú
		VND	VND			
<b>Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ</b>						
- Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	192.524.401.090	192.709.800.280	185.399.190	[1]	
- Tài sản cố định hữu hình	221	13.110.346.861	11.432.388.282	(1.677.958.579)	[2]	
+ Nguyên giá	222	51.679.836.191	50.008.075.346	(1.671.760.845)		
- Bất động sản đầu tư	230	58.838.521.600	-	(58.838.521.600)	[3]	
+ Nguyên giá	231	58.838.521.600	-	(58.838.521.600)		
- Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	34.632.718.490	95.143.000.935	60.510.282.445	[2]+[3]	
- Lợi thế thương mại	269	21.667.716.482	23.278.866.334	1.611.149.852	[5]	
- Chi phí phải trả ngắn hạn	315	8.971.607.887	13.201.839.691	4.230.231.804	[4]	
- Thuế TNDN hoãn lại phải trả	341	-	6.102.036.491	6.102.036.491	[6]	
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	3.702.467.543	6.627.509.350	2.925.041.807	[6]	
+ LNST chưa phân phối kỳ này	421b	(21.649.550.837)	(24.452.429.669)	(2.802.878.832)		
- Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429	137.672.522.968	126.205.564.174	(11.466.958.794)	[6]	
<b>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ</b>						
- Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	7.440.257.240	7.638.578.782	198.321.542	[5]	
- Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	-	(74.733.026)	(74.733.026)	[6]	
- Lợi nhuận sau thuế TNDN	60	(16.900.934.675)	(17.024.523.191)	(123.588.516)	[6]	
- LNST của công ty mẹ	61	(11.669.866.847)	(11.828.689.315)	(158.822.468)	[6]	
- LNST của cổ đông không kiểm soát	62	(5.231.067.828)	(5.195.833.876)	35.233.952	[6]	

**38 .SỐ LIỆU SO SÁNH (tiếp theo)**

	Mã số	Số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất năm trước/kỳ trước	Số liệu điều chỉnh lại	Chênh lệch	Ghi chú
		VND	VND	VND	
<b>Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ</b>					
- Lợi nhuận trước thuế	01	(16.728.846.897)	(16.927.168.439)	(198.321.542)	[6]
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	6.037.134.547	6.235.456.089	198.321.542	[6]

- [1] Hạch toán bổ sung dự thu phí quản lý căn hộ năm 2023 tại Công ty mẹ.  
 [2] Điều chỉnh chi phí mua khung cầu tháp tại Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng P&P.  
 [3] Phân loại lại bất động sản đầu tư tại Công ty mẹ.  
 [4] Hạch toán bổ sung chi phí lãi vay dự trả ngân hàng tại Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng P&P.  
 [5] Xác định lại lợi thế thương mại tại công ty con.  
 [6] Ảnh hưởng của các điều chỉnh từ [1] đến [5].



**Trần Minh Tuấn**  
 Kế toán trưởng



**Lê Hoài Nam**  
 Tổng Giám đốc  
 Đà Nẵng, ngày 28 tháng 08 năm 2024

**Phụ lục 01: PHẢI THU VỀ CHO VAY**

	01/01/2024		Trong kỳ		Điều chỉnh khác (*)	30/06/2024	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Tăng VND	Giảm VND		Giá trị VND	Dự phòng VND
<b>Ngắn hạn</b>							
<b>Bên liên quan</b>	<b>62.788.137.000</b>	-	<b>18.017.000.000</b>	<b>35.315.000.000</b>	<b>33.600.000.000</b>	<b>79.090.137.000</b>	-
- Công ty Cổ phần Môi trường Công nghiệp Việt Nam (1)	22.165.000.000	-	-	-	-	22.165.000.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Ánh Dương Hòa Bình (2)	-	-	-	-	33.600.000.000	33.600.000.000	-
- Bà Trịnh Thị Thu Thương	-	-	13.320.000.000	13.320.000.000	-	-	-
- Bà Phạm Minh Trang (3)	40.623.137.000	-	4.697.000.000	21.995.000.000	-	23.325.137.000	-
<b>Bên khác</b>	<b>32.973.000.000</b>	-	-	<b>26.973.000.000</b>	-	<b>6.000.000.000</b>	-
- Công ty Cổ phần An Việt Hòa Bình	26.650.000.000	-	-	26.650.000.000	-	-	-
- Ông Nguyễn Việt Anh (4)	6.323.000.000	-	-	323.000.000	-	6.000.000.000	-
	<b>95.761.137.000</b>	-	<b>18.017.000.000</b>	<b>62.288.000.000</b>	<b>33.600.000.000</b>	<b>85.090.137.000</b>	-
<b>Dài hạn</b>							
<b>Bên khác</b>							
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thành Công Vĩnh Phúc	8.000.000.000	-	-	-	(8.000.000.000)	-	-
	<b>8.000.000.000</b>	-	-	-	<b>(8.000.000.000)</b>	-	-

(\*) Điều chỉnh do Công ty con cấp 2 - Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Ánh Dương Hòa Bình chuyển thành công ty liên kết.



**Phụ lục 01: PHẢI THU VỀ CHO VAY (tiếp theo)**

**Thông tin chi tiết về các khoản cho vay như sau:**

Stt	Hợp đồng cho vay	Ngày hợp đồng	Mục đích vay	Thời hạn vay	Lãi suất	Tài sản đảm bảo	Số dư tại 30/06/2024
<b>Bên liên quan</b>							
(1)	2809/2023-TTTHM-MTCN	28/09/2023	Bổ sung vốn ngắn hạn, phục vụ hoạt động phát triển sản xuất kinh doanh của bên vay	12 tháng	5,0%/năm	Tín chấp	16.595.000.000
(1)	2010/2023/HTV/P&P-MTCN	20/10/2023	Bổ sung vốn ngắn hạn, phục vụ hoạt động phát triển sản xuất kinh doanh của bên vay	11 tháng	Không lãi suất	Tín chấp	5.570.000.000
(2)	1512/2019-TT-THM-ADHB và các phụ lục gia hạn	15/12/2019	Bổ sung vốn ngắn hạn, phục vụ hoạt động phát triển sản xuất kinh doanh của bên vay	12 tháng	5,5%/năm	Tín chấp	33.600.000.000
(3)	Các hợp đồng vay vốn	20/10/2023; 25/11/2023; 20/12/2023	Mua cổ phần của Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ An Thịnh Quế Sơn	11 tháng	9%/năm	Tín chấp	23.325.137.000
<b>Bên khác</b>							
(4)	0101/2022-VV-PT-NVA và Các Phụ lục gia hạn	01/01/2022	Bổ sung vốn ngắn hạn, phục vụ hoạt động phát triển sản xuất kinh doanh của bên vay	12 tháng	5,5%/năm	Tín chấp	6.000.000.000
							<b><u>85.090.137.000</u></b>



**Phụ lục 02 : TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	TSCĐ hữu hình khác VND	<b>Cộng VND</b>
<b>Nguyên giá</b>						
Số dư đầu kỳ (Đã điều chỉnh)	4.700.425.986	29.576.634.376	13.646.032.783	248.836.750	1.836.145.451	50.008.075.346
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(1.250.000.000)	-	-	(1.250.000.000)
- Giảm khác	(109.545.455)	-	-	-	-	(109.545.455)
- Phân loại lại	1.671.760.845	(1.889.942.663)	218.181.818	-	-	-
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>6.262.641.376</b>	<b>27.686.691.713</b>	<b>12.614.214.601</b>	<b>248.836.750</b>	<b>1.836.145.451</b>	<b>48.648.529.891</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
Số dư đầu kỳ	3.605.059.456	23.869.839.487	9.028.460.213	236.182.457	1.836.145.451	38.575.687.064
- Khấu hao trong kỳ	134.584.542	1.159.846.352	420.352.136	2.207.142	-	1.716.990.172
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(1.250.000.000)	-	-	(1.250.000.000)
- Giảm khác	(63.901.515)	-	-	-	-	(63.901.515)
- Phân loại lại	(31.892.840)	(1.361.479)	33.254.319	-	-	-
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>3.643.849.643</b>	<b>25.028.324.360</b>	<b>8.232.066.668</b>	<b>238.389.599</b>	<b>1.836.145.451</b>	<b>38.978.775.721</b>
<b>Giá trị còn lại</b>						
Tại ngày đầu kỳ	1.095.366.530	5.706.794.889	4.617.572.570	12.654.293	-	11.432.388.282
<b>Tại ngày cuối kỳ</b>	<b>2.618.791.733</b>	<b>2.658.367.353</b>	<b>4.382.147.933</b>	<b>10.447.151</b>	<b>-</b>	<b>9.669.754.170</b>

Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 19.341.867.726 VND.



**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 tài chính hợp nhất giữa niên độ**

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024

**Phụ lục 03 : VAY**

	01/01/2024		Trong kỳ			30/06/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Điều chỉnh khác (*)	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Vay ngắn hạn</b>							
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>394.225.008.756</b>	<b>394.225.008.756</b>	<b>70.348.098.365</b>	<b>80.192.310.084</b>	<b>(50.548.857.438)</b>	<b>333.831.939.599</b>	<b>333.831.939.599</b>
- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Tây Đô (1)	109.468.332.933	109.468.332.933	-	-	-	109.468.332.933	109.468.332.933
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hòa Bình (2)	20.000.000.000	20.000.000.000	1.053.000.000	1.053.000.000	-	20.000.000.000	20.000.000.000
- Bà Hoàng Thị Thu Trang (3)	3.600.000.000	3.600.000.000	-	-	-	3.600.000.000	3.600.000.000
- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Hà Nội 2 (4)	70.057.996.665	70.057.996.665	-	8.029.452.364	-	62.028.544.301	62.028.544.301
- Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hòa Bình (5)	140.548.679.158	140.548.679.158	69.295.098.365	71.108.715.158	-	138.735.062.365	138.735.062.365
- Công ty Cổ phần An Thịnh Quảng Nam	550.000.000	550.000.000	-	-	(550.000.000)	-	-
- Ngân hàng TMCP Bưu Điện Liên Việt - Chi nhánh Hà Nội	50.000.000.000	50.000.000.000	-	1.142.562	(49.998.857.438)	-	-
<b>Vay dài hạn đến hạn trả</b>	<b>1.351.632.000</b>	<b>1.351.632.000</b>	<b>675.816.000</b>	<b>675.816.000</b>	<b>-</b>	<b>1.351.632.000</b>	<b>1.351.632.000</b>
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hòa Bình (6)	348.000.000	348.000.000	174.000.000	174.000.000	-	348.000.000	348.000.000
- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long (7)	1.003.632.000	1.003.632.000	501.816.000	501.816.000	-	1.003.632.000	1.003.632.000
	<b>395.576.640.756</b>	<b>395.576.640.756</b>	<b>71.023.914.365</b>	<b>80.868.126.084</b>	<b>(50.548.857.438)</b>	<b>335.183.571.599</b>	<b>335.183.571.599</b>

**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 tài chính hợp nhất giữa niên độ**

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024

**Phụ lục 03 : VAY (tiếp theo)**

	01/01/2024		Trong kỳ		Điều chỉnh khác (*)	30/06/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm		Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND		VND	VND
<b>Vay dài hạn</b>							
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hòa Bình	1.303.000.000	1.303.000.000	-	174.000.000	-	1.129.000.000	1.129.000.000
- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam	2.676.372.000	2.676.372.000	-	501.816.000	-	2.174.556.000	2.174.556.000
	<b>3.979.372.000</b>	<b>3.979.372.000</b>	<b>-</b>	<b>675.816.000</b>	<b>-</b>	<b>3.303.556.000</b>	<b>3.303.556.000</b>
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	(1.351.632.000)	(1.351.632.000)	(675.816.000)	(675.816.000)	-	(1.351.632.000)	(1.351.632.000)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	<b>2.627.740.000</b>	<b>2.627.740.000</b>				<b>1.951.924.000</b>	<b>1.951.924.000</b>

(\*) Điều chỉnh do Công ty con cấp 2 - Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Ánh Dương Hòa Bình chuyển thành công ty liên kết.

**Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay ngắn hạn:**

Stt	Hợp đồng vay	Lãi suất	Thời hạn vay	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo	Số dư tại 30/06/2024 VND
<b>Bên khác</b>							
(1)	Hợp đồng tín dụng số 1462-LAV-202200730 ngày 28/06/2022 và các Phụ lục gia hạn kỳ hạn trả nợ	Tại ngày ký hợp đồng là 7,5%/năm và điều chỉnh định kỳ tối thiểu 3 tháng/lần	Theo từng Giấy nhận nợ	Theo từng Giấy nhận nợ. Giấy nhận nợ có kỳ hạn trả gốc cuối cùng là 13/01/2025	Bổ sung vốn lưu động phục vụ kinh doanh	- Cổ phiếu tại Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực miền Trung của một số cá nhân - Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở mang tên Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thành Công Vĩnh Phúc	59.503.750.874
(1)	1462-LAV-202200731 ngày 28/06/2022 và các phụ lục	Tại thời điểm ký hợp đồng là 7,5%/năm và điều chỉnh định kỳ tối thiểu 3 tháng một lần	Theo từng giấy nhận nợ cụ thể	Theo từng giấy nhận nợ cụ thể	Bổ sung vốn lưu động phục vụ kinh doanh	Quyền sử dụng đất và Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của bên thứ 3	49.964.582.059



**Phụ lục 03 : VAY (tiếp theo)**

Stt	Hợp đồng vay	Lãi suất	Thời hạn vay	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo	Số dư tại 30/06/2024 VND
<b>Bên khác (tiếp theo)</b>							
(2)	Hợp đồng cho vay hạn mức số 01/2023/9227932 /HĐTD ngày 28/11/2023	Theo từng hợp đồng tín dụng cụ thể	Theo từng hợp đồng tín dụng cụ thể	Theo từng hợp đồng tín dụng cụ thể	Bổ sung vốn lưu động	Quyền sử dụng đất tại dự án Park Hill Thành Công, Vĩnh Phúc	20.000.000.000
(3)	Hợp đồng vay vốn ngày 29/12/2021 và phụ lục gia hạn ngày 29/12/2023	6%/năm	12 tháng	29/12/2024	Mua cổ phần của Công ty Cổ phần đầu tư Xây dựng P&P	Tín chấp	3.600.000.000
(4)	1505-LAV-202200013 ngày 28/12/2021 và các phụ lục	Tại thời điểm ký hợp đồng là 8,5%/năm và điều chỉnh định kỳ tối thiểu 3 tháng một lần	Theo từng giấy nhận nợ cụ thể, tối đa 11 tháng	Theo từng giấy nhận nợ cụ thể	Bổ sung vốn lưu động phục vụ kinh doanh	Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất	62.028.544.301
(5)	01/2024/2964271 /HĐTD ngày 08/03/2024	Theo từng giấy nhận nợ cụ thể	Theo từng giấy nhận nợ cụ thể	Theo từng giấy nhận nợ cụ thể	Bổ sung vốn lưu động	Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Miền Trung - Công ty mẹ.	138.735.062.365

**Phụ lục 03 : VAY (tiếp theo)**

**Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay dài hạn:**

Stt	Hợp đồng vay	Lãi suất	Thời hạn vay	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo	Số dư tại 30/06/2024 VND
<b>Bên khác</b>							
(6)	Hợp đồng tín dụng số 02/2022/9227932 /HĐTD ngày 05/07/2022	Lãi suất kỳ đầu tiên là 11%/năm sau đó thả nổi bằng lãi suất huy động kỳ hạn 24 tháng trả lãi sau của BIDV (+) Margin tối thiểu 4%, điều chỉnh 6 tháng/lần	60 tháng	05/07/2027	Đầu tư tài sản là xe ô tô tải tự đổ HOWO 6x4 sản xuất Trung Quốc mới 100%	02 xe ô tô tải theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2022/9227932/HĐTB ký ngày 06/07/2022	1.129.000.000
(7)	07/2021-HĐCVDADT/NH CT328-P&P ngày 31/03/2021	Theo từng giấy nhận nợ cụ thể và được điều chỉnh 1 tháng một lần	60 tháng	31/03/2026	Thanh toán các chi phí đầu tư hợp pháp của Dự án đầu tư cầu tháp và cầu leo theo hợp đồng cung cấp và lắp đặt số 2502/2021/HĐCC LĐ/P&P-VIETPHAT ngày 25/02/2021	Tài sản hình thành từ hợp đồng	2.174.556.000
							<b><u>337.135.495.599</u></b>
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng							335.183.571.599
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng							<b><u>1.951.924.000</u></b>

Các khoản vay từ ngân hàng và các tổ chức tín dụng khác được bảo đảm bằng các hợp đồng thế chấp/cầm cố với bên cho vay vốn và đã được đăng ký giao dịch đảm bảo đầy đủ.

**Phụ lục 04 : THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	01/01/2024		Trong kỳ		Điều chỉnh khác (*)	30/06/2024	
	Số phải thu VND	Số phải nộp VND	Số phải nộp VND	Số đã thực nộp VND		Số phải thu VND	Số phải nộp VND
- Thuế Giá trị gia tăng	108.592.111	501.004.054	3.341.124	28.968.760		108.592.111	475.376.418
- Thuế Thu nhập doanh nghiệp	1.342.014.789	4.504.699.843	83.391.975	100.000.000	(307.444)	1.341.707.345	4.488.091.818
- Thuế Thu nhập cá nhân	-	16.440.575	-	6.600.000		-	9.840.575
- Các loại thuế khác	-	214.725.049	16.000.000	56.000.000		-	174.725.049
- Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	622.095.833	-	-		-	622.095.833
	<b>1.450.606.900</b>	<b>5.858.965.354</b>	<b>102.733.099</b>	<b>191.568.760</b>	<b>(307.444)</b>	<b>1.450.299.456</b>	<b>5.770.129.693</b>

(\*) Điều chỉnh do Công ty con cấp 2 - Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Ánh Dương Hòa Bình chuyển thành công ty liên kết.

Tại ngày 30/06/2024, tổng số thuế phải nộp của Tập đoàn là 5.770.129.693 VND (tại ngày 01/01/2024 là 5.858.965.354 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 30/06/2024 là 5.026.795.676 VND (tại ngày 01/01/2024 là 5.022.219.748 VND). Chi tiết như sau:

	30/06/2024 VND	01/01/2024 VND
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	4.404.699.843	4.400.123.915
Tiền phạt vi phạm hành chính	264.923.756	264.923.756
Tiền chậm nộp	357.172.077	357.172.077
	<b>5.026.795.676</b>	<b>5.022.219.748</b>

Ngày 13/10/2022 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. 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. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính này, Công ty đã nộp bổ sung số tiền thuế quá hạn là 100.000.000 VND.

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

**Phụ lục 05 : BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu VND	Quý đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận chưa phân phối (Đã điều chỉnh) VND	Lợi ích cổ đông không kiểm soát (Đã điều chỉnh) VND	Cộng VND
<b>Số dư đầu kỳ trước</b>	<b>261.000.000.000</b>	<b>1.184.000.000</b>	<b>50.014.118.127</b>	<b>130.094.989.363</b>	<b>442.293.107.490</b>
Lỗi trong kỳ trước	-	-	(11.828.689.315)	(5.195.833.876)	(17.024.523.191)
Giảm khác	-	-	(272.377.270)	-	(272.377.270)
<b>Số dư cuối kỳ trước</b>	<b>261.000.000.000</b>	<b>1.184.000.000</b>	<b>37.913.051.542</b>	<b>124.899.155.487</b>	<b>424.996.207.029</b>
<b>Số dư đầu kỳ này</b>	<b>261.000.000.000</b>	<b>1.184.000.000</b>	<b>6.627.509.350</b>	<b>126.205.564.174</b>	<b>395.017.073.524</b>
Lỗi trong kỳ này	-	-	(30.430.586.318)	(4.012.255.934)	(34.442.842.252)
Thay đổi do công ty con cấp 2 trở thành công ty liên kết	-	-	26.054.419.572	(56.630.584.346)	(30.576.164.774)
<b>Số dư cuối kỳ này</b>	<b>261.000.000.000</b>	<b>1.184.000.000</b>	<b>2.251.342.604</b>	<b>65.562.723.894</b>	<b>329.998.066.498</b>

