

Số: 16/2023/CV-LEC-TCKT

"V/v: Công bố BCTC hợp nhất
năm 2022 đã được kiểm toán"

Đà Nẵng, ngày 31 tháng 03 năm 2023

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 2022 đã được kiểm toán.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 31/03/2023 tại đường dẫn: <http://lec.com.vn/quan-he-co-dong/bao-cao-tai-chinh-3.html>

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

Tài liệu gửi kèm:

- BCTC HN năm 2022 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
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022
(đã được kiểm toán)



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

MỤC LỤC

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02-03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04-05
Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	06-07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	09-10
Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	11-36

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 (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022.

Công ty

Công ty cổ phần Bất động sản Điện lực Miền Trung.

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh

3203001727 ngày 06/12/2007, cấp lần đầu
0400592801 ngày 18/04/2022, đăng ký thay đổi lần thứ 8
Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp.

Trụ sở chính

Lô A5, đường Phạm Văn Đồng, phường An Hải Bắc, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

Hội đồng quản trị

Các thành viên của Hội đồng quản trị trong năm 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 Nguyễn Trung Thục	Thành viên
Ông Phạm Đức Hạnh	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Lê Hoài Nam	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm từ ngày 09/04/2022
Ông Phạm Ngọc Bình	Tổng Giám đốc	Từ nhiệm từ ngày 09/04/2022
Bà Phạm Thị Nghi Xuân	Phó Tổng Giám đốc	Từ nhiệm từ ngày 01/04/2022
Ông Trần Minh Tuấn	Kế toán trưởng	

Ban Kiểm soát

Ban Kiểm soát trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Đào Ngọc Long	Trưởng ban
Bà Nguyễn Thị Hương	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Huệ	Thành viên

Đại diện theo pháp luật

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

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam (AVA).

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

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc đối với Báo cáo tài chính hợp nhất

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

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các đánh giá và ước tính một cách 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 hay không;
- Lập các Báo cáo tài chính 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 chính xác, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất 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 đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2022, kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

Đà Nẵng, ngày 28 tháng 3 năm 2023

Ban Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc



Lê Hoài Nam

Số: 259/BCKT-TC/AVA

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**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 kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty cổ phần Bất động sản Điện lực Miền Trung, được lập ngày 28/03/2023, từ trang 06 đến trang 36, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

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 của chúng tôi.

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã 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 31/12/2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022, 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.

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN
VÀ THẨM ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM**



Ngô Quang Tiến
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNDKHN Kiểm toán số
0448-2023-126-1
Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2023

Lê Thùy Dương
Kiểm toán viên
Giấy CNDKHN Kiểm toán số
2879-2020-126-1

Mẫu số B 01 - DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		931.443.679.417	732.349.268.962
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	4.600.623.626	12.047.209.660
1. Tiền	111		4.600.623.626	12.047.209.660
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		853.774.390.051	596.608.978.318
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	323.986.110.853	253.297.407.198
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	316.762.655.452	227.674.906.711
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.4	31.369.767.000	81.099.210.631
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5	188.048.856.746	40.930.453.778
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(6.393.000.000)	(6.393.000.000)
III. Hàng tồn kho	140	V.6	59.415.023.138	114.203.518.619
1. Hàng tồn kho	141		59.415.023.138	114.203.518.619
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150		13.653.642.602	9.489.562.365
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.7	8.446.993	2.040.589.300
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		12.303.479.263	6.101.761.896
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.15	1.341.716.346	1.347.211.169
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		334.044.559.339	252.990.688.287
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	150.000.000
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.5	-	150.000.000
II. Tài sản cố định	220		47.555.454.199	60.000.391.408
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	15.624.640.298	27.383.774.519
- Nguyên giá	222		55.915.787.155	63.037.601.969
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(40.291.146.857)	(35.653.827.450)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.9	31.930.813.901	32.616.616.889
- Nguyên giá	228		35.829.262.163	35.829.262.163
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(3.898.448.262)	(3.212.645.274)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.10	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		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	V.11	194.896.159.524	97.620.942.418
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		194.896.159.524	97.620.942.418
V. Tài sản dài hạn khác	260		32.754.424.016	36.380.832.861
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.7	3.789.894.389	119.490.090
2. Lợi thế thương mại	269	V.12	28.964.529.627	36.261.342.771
TỔNG CỘNG TÀI SẢN(270=100+200)	270		1.265.488.238.755	985.339.957.249

Mẫu số B 01 - DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022
(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		839.378.864.412	585.344.402.903
I. Nợ ngắn hạn	310		837.508.864.412	585.344.402.903
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	208.016.754.034	182.620.429.065
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	38.229.024.145	25.083.502.274
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15	13.028.303.238	3.940.444.616
4. Phải trả người lao động	314		192.283.135	94.704.615
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16	4.034.234.718	2.835.538.099
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17	3.266.081.293	5.917.912.402
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.18	570.732.148.431	364.841.836.414
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		10.035.418	10.035.418
II. Nợ dài hạn	330		1.870.000.000	-
1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.18	1.870.000.000	-
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		426.109.374.344	399.995.554.346
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.19	426.109.374.344	399.995.554.346
1. 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
2. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		1.184.000.000	1.184.000.000
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		43.295.198.090	52.925.683.025
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		52.925.683.025	50.398.571.483
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(9.630.484.935)	2.527.111.542
4. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		120.630.176.254	84.885.871.321
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN(440=300+400)	440		1.265.488.238.755	985.339.957.249

Người lập biểu



Trần Minh Tuấn

Kế toán trưởng



Trần Minh Tuấn

Đã Nẵng ngày 28 tháng 3 năm 2023

Tổng Giám đốc



Lê Hoài Nam

Mẫu số B 02 - DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Năm 2022

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2022	Năm 2021
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	181.032.883.513	534.874.219.962
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		181.032.883.513	534.874.219.962
3. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	151.654.453.868	500.269.406.173
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		29.378.429.645	34.604.813.789
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	9.952.929.450	17.844.792.061
6. Chi phí tài chính	22	VI.4	29.116.375.181	25.638.630.840
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		29.116.375.181	25.606.323.505
7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	16.900.249.272	20.199.961.778
8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)+24-(25+26)}	30		(6.685.265.358)	6.611.013.232
9. Thu nhập khác	31	VI.6	884.444.209	6.869
10. Chi phí khác	32	VI.7	385.682.871	664.669.241
11. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		498.761.338	(664.662.372)
12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		(6.186.504.020)	5.946.350.860
13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9	2.699.675.982	2.928.933.963
14. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		(8.886.180.002)	3.017.416.897
15. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	61		(9.630.484.935)	2.527.111.542
16. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		744.304.933	490.305.355
15. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70	VI.10	(369)	97
17. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71		(369)	97

Người lập biểu



Trần Minh Tuấn

Kế toán trưởng



Trần Minh Tuấn

Đà Nẵng, ngày 28 tháng 3 năm 2023

Tổng Giám đốc



Lê Hoài Nam

Mẫu số B 03 - DN/HN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2022

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2022	Năm 2021
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		(6.186.504.020)	5.946.350.860
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		12.619.935.539	12.869.628.787
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	32.307.335
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(9.952.929.450)	(17.844.792.061)
- Chi phí lãi vay	06		29.116.375.181	25.606.323.505
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		25.596.877.250	26.609.818.426
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(326.940.237.431)	(64.279.904.521)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		54.788.495.481	62.521.021.108
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(744.415.900)	(71.513.858.910)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(1.638.261.992)	310.236.116
- Tiền lãi vay đã trả	14		(29.901.729.975)	(25.630.261.859)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(764.300.833)	(3.739.364.690)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(279.603.573.400)	(75.722.314.330)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(43.923.543.215)	(12.535.467.560)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của ĐV khác	23		(24.500.000.000)	(68.800.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		98.289.689.881	38.050.000.000
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và LN được chia	27		241.842.723	7.429.748
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		30.107.989.389	(43.278.037.812)

Mẫu số B 03 - DN/HN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2022

(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2022	Năm 2021
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành CP, nhận vốn góp của CSH (cổ đông không kiểm soát của công ty con)	31		35.000.000.000	52.800.000.000
2. Tiền thu từ đi vay	33		787.733.044.485	438.326.920.719
3. Tiền trả nợ gốc vay	34		(579.972.732.468)	(371.467.249.038)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(711.314.040)	(3.770.280)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		242.048.997.977	119.655.901.401
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		(7.446.586.034)	655.549.259
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		12.047.209.660	11.391.660.401
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	70		4.600.623.626	12.047.209.660

Người lập biểu



Trần Minh Tuấn

Kế toán trưởng



Trần Minh Tuấn

Đà Nẵng, ngày 28 tháng 3 năm 2023

Tổng Giám đốc



Lê Hoài Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2022

I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty cổ phần Bất động sản Điện lực Miền Trung.

Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3203001727 ngày 06/12/2007, cấp lần đầu; 0400592801 ngày 18/04/2022, đăng ký thay đổi lần thứ 8, Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp.

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

Vốn điều lệ của Công ty: 261.000.000.000 đồng.

Tổng số cổ phần: 26.100.000 cổ phần.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là Sản xuất và Kinh doanh thương mại, Kinh doanh bất động sản.

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.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường: 12 tháng.

5. Cấu trúc doanh nghiệp

5.1. Tổng số các công ty con

Số lượng các công ty con được hợp nhất: 04 công ty

Số lượng các công ty con không được hợp nhất: Không

5.2. Danh sách các công con được hợp nhất

Công ty con cấp 1

Tên công ty con	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Địa chỉ - Hoạt động kinh doanh chính
Công ty cổ phần Vui chơi Thể Hệ Mới	99%	99%	Hà Nội - Kinh doanh thương mại, dịch vụ; giáo dục; hoạt động vui chơi giải trí.
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Phúc Tiến	85%	85%	Hòa Bình - Xây dựng nhà các loại; lắp đặt máy móc thiết bị công nghiệp; xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng.
Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng P&P	54%	54%	Hà Nội - Kinh doanh bất động sản; xây dựng công trình; bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt trong xây dựng.

Công ty con cấp 2

Công ty con của Công ty CP Vui chơi Thể Hệ Mới	Tỷ lệ lợi ích trực tiếp của công ty con cấp 1	Tỷ lệ lợi ích gián tiếp của Công ty	Địa chỉ - Hoạt động kinh doanh chính
Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Ánh Dương Hòa Bình	48%	47,52%	Hòa Bình - Kinh doanh bất động sản; xây dựng; dịch vụ; bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt trong xây dựng.

Tỷ lệ lợi ích gián tiếp của Công ty và tỷ lệ lợi ích trực tiếp Công ty CP Vui chơi Thể Hệ Mới trong công ty con cấp 2 tại 01/01/2022 lần lượt là 75,24% và 76%. Tại thời điểm 31/12/2022, Công ty cũng như Công ty CP Vui chơi Thể Hệ Mới vẫn nắm quyền biểu quyết chi phối.

5.3. Tổng số cán bộ nhân viên

Tại ngày 31/12/2022, Công ty có 87 cán bộ nhân viên (tại ngày 01/01/2022, có 88 cán bộ nhân viên).

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

Báo cáo tài chính của Công ty được lập đảm bảo tính so sánh.

II. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

1. Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán thường niên của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ trong kế toán là Đồng Việt Nam (ký hiệu quốc gia là “đ”; ký hiệu quốc tế là “VND”).

III. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

1. 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 Hướng dẫn Chế độ kế toán Doanh nghiệp và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

2. 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 riêng 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.

IV. Các chính sách kế toán áp dụng

1. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian đáo hạn không quá 03 tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

2. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản cho vay

Các khoản cho vay theo kế ước giữa các bên nhưng không được giao dịch mua, bán trên thị trường như chứng khoán. Tùy theo từng hợp đồng, các khoản cho vay theo kế ước có thể được thu hồi một lần tại thời điểm đáo hạn hoặc thu hồi dần từng kỳ.

Đối với các khoản cho vay, nếu chưa được lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật, kế toán tiến hành đánh giá khả năng thu hồi. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản cho vay có thể không thu hồi được, kế toán tiến hành ghi nhận số tổn thất vào chi phí tài chính trong kỳ. Trường hợp số tổn thất không thể xác định được một cách đáng tin cậy, kế toán tiến hành thuyết minh trên Báo cáo tài chính về khả năng thu hồi của khoản cho vay.

3. Nguyên tắc kế toán 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 có gốc ngoại tệ được đánh giá lại cuối kỳ khi lập Báo cáo tài chính. Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản phải thu có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính là tỷ giá công bố của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch (do Công ty tự lựa chọn khi giao dịch với đối tượng phải thu).

Việc xác định các khoản cần lập dự phòng phải thu khó đòi được căn cứ vào các khoản mục được phân loại là phải thu ngắn hạn, dài hạn của Bảng cân đối kế toán. Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho từng khoản phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

4. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho của Công ty là những tài sản được mua vào để sản xuất hoặc để bán trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường.

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho 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 hiện tại.

Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho

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

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang: chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu.

Phương pháp hạch toán hàng tồn kho

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

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

5. Nguyên tắc ghi nhận và các phương pháp khấu hao TSCĐ, TSCĐ thuê tài chính, bất động sản đầu tư**Tài sản cố định**

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

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 20 năm
- Máy móc, thiết bị	02 - 10 năm
- Phương tiện vận tải	03 - 07 năm
- Thiết bị văn phòng	02 - 05 năm
- Tài sản cố định khác	04 - 05 năm

Chênh lệch giữa thu thuần do thanh lý nhượng bán với giá trị còn lại của TSCĐ được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình cho thuê hoạt động, bất động sản đầu tư được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

BĐSDT cho thuê hoạt động được trích khấu hao và ghi nhận vào chi phí kinh doanh trong kỳ (kể cả trong thời gian ngừng cho thuê). Công ty dựa vào các bất động sản chủ sở hữu sử dụng cùng loại để ước tính thời gian trích khấu hao và xác định phương pháp khấu hao của BĐSĐT.

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).

6. Nguyên tắc kế toán thuế TNDN hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích lập báo cáo tài chính. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

7. Nguyên tắc kế toán 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.

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.

8. Nguyên tắc kế toán nợ 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 Công ty.

Khi lập Báo cáo tài chính, kế toán căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả để phân loại là ngắn hạn hoặc dài 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.

9. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ phải trả thuê tài chính

Các khoản vay, nợ thuê tài chính có thời gian trả nợ hơn 12 tháng kể từ thời điểm lập Báo cáo tài chính, kế toán trình bày là vay và nợ thuê tài chính dài hạn. Các khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng tiếp theo kể từ thời điểm lập Báo cáo tài chính, kế toán trình bày là vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn để có kế hoạch chi trả.

Khi lập Báo cáo tài chính, số dư các khoản vay, nợ thuê tài chính bằng ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

Các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc thanh toán và đánh giá lại cuối kỳ khoản vay, nợ thuê tài chính bằng ngoại tệ được hạch toán vào doanh thu hoặc chi phí hoạt động tài chính.

10. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ 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”.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá), bao gồm các khoản lãi tiền vay, phân bổ các khoản chiết khấu hoặc phụ trội khi phát hành trái phiếu, các khoản chi phí phụ phát sinh liên quan tới quá trình làm thủ tục vay.

11. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo 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.

Việc hạch toán các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong kỳ.

Các khoản chi phí phải trả phải sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế sẽ được hoàn nhập.

12. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu, thặng dư vốn cổ phần, quyền chọn trái phiếu chuyển đổi, vốn khác của chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn/hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm Thặng dư vốn cổ phần.

Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của Công ty sau khi trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Hội đồng quản trị phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

13. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- 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 được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Trường hợp bán hàng hóa bất động sản theo hình thức khách hàng tự hoàn thiện hoặc Công ty hoàn thiện theo yêu cầu của khách hàng thì được ghi doanh thu khi hoàn thành bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

Đối với bất động sản phân lô bán nền đã chuyển giao nền đất cho khách hàng, Công ty được ghi nhận doanh thu với phần nền đất đã bán khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất.

Công ty đã thu hoặc chắc chắn thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác 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.

Cổ phiếu thưởng hay cổ tức trả bằng cổ phiếu: Không ghi nhận khoản thu nhập khi quyền được nhận cổ phiếu thưởng hay cổ tức bằng cổ phiếu được xác lập, số lượng cổ phiếu thưởng hay cổ tức bằng cổ phiếu nhận được thuyết minh trên báo cáo tài chính có liên quan.

Thu nhập khác

Phản ánh các khoản thu nhập khác ngoài hoạt động sản xuất, kinh doanh của doanh nghiệp. gồm:

- Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý TSCĐ;
- Thu tiền được phạt do khách hàng vi phạm hợp đồng;
- Thu tiền bồi thường của bên thứ ba để bù đắp cho tài sản bị tổn thất (ví dụ thu tiền bảo hiểm được bồi thường, tiền đền bù di dời cơ sở kinh doanh và các khoản có tính chất tương tự);
- Thu các khoản nợ khó đòi đã xử lý xóa sổ;
- Thu các khoản nợ phải trả không xác định được chủ;
- Các khoản thu nhập khác ngoài các khoản nêu trên.

14. Nguyên tắc kế toán các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản được điều chỉnh giảm trừ vào doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong kỳ, gồm: Chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

Khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh;

Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau mới phát sinh chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán hoặc hàng bán bị trả lại thì Công ty ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc:

- Nếu sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau giảm giá, phải chiết khấu thương mại, bị trả lại nhưng phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính, kế toán coi đây là một sự kiện cần điều chỉnh phát sinh sau ngày lập Bảng cân đối kế toán và ghi giảm doanh thu, trên Báo cáo tài chính của kỳ lập báo cáo (kỳ trước).
- Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ phải giảm giá, phải chiết khấu thương mại, bị trả lại sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì doanh nghiệp ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh (kỳ sau).

15. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp bán trong kỳ.

Khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính vào giá vốn hàng bán trên cơ sở số lượng hàng tồn kho và phần chênh lệch giữa giá trị thuần có thể thực hiện được nhỏ hơn giá gốc hàng tồn kho.

Khi bán sản phẩm, hàng hóa kèm thiết bị, phụ tùng thay thế thì giá trị thiết bị, phụ tùng thay thế được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

Đối với phần giá trị hàng tồn kho hao hụt, mất mát, kế toán tính ngay vào giá vốn hàng bán (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có).

Đối với chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho, kế toán tính ngay vào giá vốn hàng bán (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

Các khoản thuế nhập khẩu, thuế tiêu thụ đặc biệt, thuế bảo vệ môi trường đã tính vào giá trị hàng mua, nếu khi xuất bán hàng hóa mà các khoản thuế đó được hoàn lại thì được ghi giảm giá vốn hàng bán.

Các khoản chi phí giá vốn hàng bán không được coi là chi phí tính thuế TNDN theo quy định của Luật thuế nhưng có đầy đủ hóa đơn chứng từ và đã hạch toán đúng theo Chế độ kế toán Công ty không ghi giảm chi phí kế toán mà chỉ điều chỉnh trong quyết toán thuế TNDN để làm tăng số thuế TNDN phải nộp.

16. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính

Phản ánh những khoản chi phí hoạt động tài chính bao gồm các khoản chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí cho vay và đi vay vốn, chi phí góp vốn liên doanh, liên kết, lỗ chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán; Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

Các khoản chi phí tài chính không được coi là chi phí tính thuế TNDN theo quy định của Luật thuế nhưng có đầy đủ hóa đơn chứng từ và đã hạch toán đúng theo Chế độ kế toán Công ty không ghi giảm chi phí kế toán mà chỉ điều chỉnh trong quyết toán thuế TNDN để làm tăng số thuế TNDN phải nộp.

17. Nguyên tắc kế toán chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp

Các khoản chi phí ghi nhận là chi phí bán hàng bao gồm: Các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm, hoa hồng bán hàng, chi phí bảo hành sản phẩm, hàng hoá (trừ hoạt động xây lắp), chi phí bảo quản, đóng gói, vận chuyển,...

Các khoản chi phí ghi nhận là chi phí quản lý doanh nghiệp bao gồm: Các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, thuế môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng...)

Các khoản chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp không được coi là chi phí tính thuế TNDN theo quy định của Luật thuế nhưng có đầy đủ hóa đơn chứng từ và đã hạch toán đúng theo Chế độ kế toán Công ty không ghi giảm chi phí kế toán mà chỉ điều chỉnh trong quyết toán thuế TNDN để làm tăng số thuế TNDN phải nộp.

18. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành, chi phí thuế TNDN hoãn lại**Chi phí Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành.

Tài sản thuế và các khoản thuế phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến phải nộp cho (hoặc được thu hồi từ) cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Chi phí Thuế thu nhập hoãn lại

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại là số thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh từ việc:

- Ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm;
- Hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước.

19. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác**19.1. Cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính**

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 đến ngày 31 tháng 12 hàng năm. 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 lập cho cùng năm tài chính với báo cáo tài chính của Công ty, 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 năm 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 cổ đông không kiểm soát thể hiện phần lợi nhuận hoặc lỗ và tài sản thuần không nắm giữ bởi cổ đông của Công ty và được trình bày ở mục riêng trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất và Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất.

19.2. Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại trên Báo cáo tài chính hợp nhất là phần phụ trội giữa mức giá mua so với phần lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con, công ty liên kết hoặc đơn vị góp vốn liên doanh tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Lợi thế thương mại được coi là một loại tài sản vô hình, được tính khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế thương mại đó và không quá 10 năm.

Khi bán công ty con, công ty liên kết hoặc đơn vị góp vốn liên doanh, giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa khấu hao hết được tính vào khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng.

19.3. Bất lợi kinh doanh

Bất lợi thương mại là phần phụ trội lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng đánh giá được của công ty con, công ty liên kết và đơn vị góp vốn liên doanh tại ngày diễn ra nghiệp vụ mua công ty so với mức giá mua công ty. Bất lợi thương mại được hạch toán ngay vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

19.4. Các bên liên quan

Các doanh nghiệp, 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 sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết là các bên liên quan. 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, những nhân sự quản lý chủ chốt bao gồm giám đốc, viên chức của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, cần chú ý tới bản chất của mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNGLô A5, đường Phạm Văn Đồng, phường An Hải Bắc,
quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng**Báo cáo tài chính hợp nhất**
năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022**V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Bảng cân đối kế toán**

Đơn vị tính: VND

1. Tiền	31/12/2022	01/01/2022
Tiền mặt tại quỹ	3.361.250.852	1.291.191.802
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.239.372.774	10.756.017.858
	4.600.623.626	12.047.209.660
2. Phải thu của khách hàng	31/12/2022	01/01/2022
Ngắn hạn		
Các bên khác		
Công ty Cổ phần An Thịnh Quảng Nam	198.350.631	198.350.631
Công ty TNHH Thương mại và sửa chữa Hòa Bình	2.094.993.798	1.521.195.097
Công ty TNHH Dịch vụ và Thương mại An Thịnh Quế Sơn	18.681.670.918	44.414.921.810
Khách hàng khác	1.688.176.948	3.201.515.217
Bên liên quan		
Công ty cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng	283.292.119.606	176.623.439.773
Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ Tầng PPC An Thịnh VN	16.650.762.393	21.731.907.592
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Mẫu Hùng	1.380.036.559	5.606.077.078
	323.986.110.853	253.297.407.198
3. Trả trước cho người bán	31/12/2022	01/01/2022
Ngắn hạn		
Các bên khác		
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng và Thương mại Việt Á	10.491.523.425	14.298.158.608
Eastmate Hotel Furniture Co., Ltd	11.353.131.323	10.603.271.528
Công ty cổ phần Sản xuất vật liệu xây dựng Hồng Kỳ	42.398.430.149	46.584.470.149
Công ty TNHH Thương mại và Sửa chữa Hòa Bình	55.504.358.495	38.744.358.495
Công ty TNHH Dịch vụ và Thương mại An Thịnh Quế Sơn	-	4.860.712.412
Công ty Cổ phần Tổ hợp Sado	14.566.866.509	14.566.866.509
Người bán khác	62.383.421.051	24.700.156.667
Bên liên quan		
Công ty cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng (i)	89.200.000.000	39.200.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ Tầng PPC An Thịnh Việt Nam	18.949.125.440	567.456.917
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Mẫu Hùng	11.915.799.060	33.549.455.426
	316.762.655.452	227.674.906.711

- (i) Khoản trả trước của Công ty con cấp 2 - Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Ánh dương Hòa Bình cho Công ty cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng liên quan đến các hợp đồng mua căn hộ thuộc dự án Ánh Dương Soleil Đà Nẵng mà Công ty này là chủ đầu tư.

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
năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

Giá trị còn lại				
Tại ngày 01/01/2022	1.412.581.000	31.204.035.889	-	32.616.616.889
Tại ngày 31/12/2022	1.412.581.000	30.518.232.901	-	31.930.813.901

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

10. Tăng, giảm bất động sản đầu tư**Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá**

Bất động sản đầu tư là Quyền sử dụng đất có nguyên giá 58.838 triệu đồng, tại địa chỉ Lô A5, Phạm Văn Đồng, phường An Hải Bắc, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng theo Giấy Chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG940544 do Ủy ban Nhân dân thành phố Đà Nẵng cấp ngày 06/09/2011 và cấp đổi thành Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT878091 do Ủy ban Nhân dân thành phố Đà Nẵng cấp ngày 04/04/2014. Bất động sản này được dự định để thực hiện triển khai dự án Harmony Tower giai đoạn 2.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 Quyền sử dụng đất này được dùng để bảo đảm cho các khoản vay của công ty con.

11. Tài sản dở dang dài hạn

Xây dựng cơ bản dở dang	31/12/2022	01/01/2022
Dự án Khách sạn An Thịnh Hòa Bình	24.764.239.539	23.664.592.141
Xây dựng cơ bản dở dang khác	170.131.919.985	73.956.350.277
	194.896.159.524	97.620.942.418

12. Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại phát sinh	
Số dư 01/01/2022	72.968.131.413
Số dư 31/12/2022	72.968.131.413
Giá trị đã phân bổ	
Số dư 01/01/2022	36.706.788.642
Số phân bổ trong kỳ	7.296.813.144
Số dư 31/12/2022	44.003.601.786
Giá trị lợi thế thương mại còn lại	
Tại ngày 01/01/2022	36.261.342.771
Tại ngày 31/12/2022	28.964.529.627

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNGLô A5, đường Phạm Văn Đồng, phường An Hải Bắc,
quận Sơn Trà, thành phố Đà NẵngBáo cáo tài chính hợp nhất
năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022**13. Phải trả người bán**

	Giá trị và số có khả năng trả nợ	
	31/12/2022	01/01/2022
Ngắn hạn		
Các bên khác		
Công ty TNHH Công nghiệp Đức Tín	6.931.869.970	4.960.037.170
Công ty cổ phần Fmedia	3.374.253.310	3.374.253.310
Công ty CP xây dựng và chuyển giao công nghệ VN	19.702.617.883	21.002.617.883
Công ty CP kỹ thuật Sigma	59.392.033.291	66.882.725.499
Công ty TNHH Sơn Hòa Bình	2.354.144.236	2.354.144.236
Khách hàng khác	62.379.666.505	83.877.224.561
Bên liên quan		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ Tầng PPC An Thịnh Việt Nam	-	169.426.406
Công ty Cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng (i)	53.882.168.839	-
	208.016.754.034	182.620.429.065

- (i) Khoản phải trả Công ty con - Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng P&P liên quan đến các hợp đồng mua căn hộ thuộc dự án Ánh Dương Soleil Đà Nẵng mà Công ty này là chủ đầu tư.

14. Người mua trả tiền trước

	31/12/2022	01/01/2022
	Ngắn hạn	
Các bên khác		
Công ty cổ phần An Thịnh Quảng Nam	1.475.375.884	2.318.647.614
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thành Công Vĩnh Phúc	7.012.007.017	2.787.007.017
Công ty Cổ phần Xây dựng và PT Nông thôn Vĩnh Phúc	5.110.000.000	-
Công ty CP sản xuất và TM Biển Đông Quảng Nam	8.750.000.000	-
Khách hàng khác	323.043.900	309.390.807
Bên liên quan		
Công ty cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng	5.899.110.683	10.634.701.791
Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ Tầng PPC An Thịnh VN	52.290.745	52.290.745
Công ty Cổ phần An Việt Hòa Bình	9.607.195.916	8.981.464.300
	38.229.024.145	25.083.502.274

15. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

Phải nộp	31/12/2022	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	01/01/2022
	Thuế GTGT đầu ra	7.307.954.773	7.272.396.454	331.886.507
Thuế thu nhập doanh nghiệp	5.481.982.837	2.699.675.982	764.300.833	3.546.607.688
Thuế thu nhập cá nhân	23.640.575	60.246.273	62.997.800	26.392.102
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	214.725.053	214.725.053	-	-
Các loại thuế khác	-	17.000.000	17.000.000	-
Phí, lệ phí và các khoản phải	-	59.000.000	59.000.000	-
	13.028.303.238	10.323.043.762	1.235.185.140	3.940.444.616

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
năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

Phải thu	31/12/2022	Số phải thu trong kỳ	Số đã thu trong kỳ	01/01/2022
Thuế GTGT đầu ra	9.001	9.001	5.503.824	5.503.824
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.341.707.345	-	-	1.341.707.345
Thuế thu nhập cá nhân	-	11.743.927	11.743.927	-
Các loại thuế khác	-	131.393.577	131.393.577	-
	1.341.716.346	143.146.505	148.641.328	1.347.211.169

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 có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

16. Chi phí phải trả

	31/12/2022	01/01/2022
Ngắn hạn		
Tiền thuê đất, thuê nhà	-	1.083.300.000
Chi phí dịch vụ xây lắp phải trả	4.034.234.718	1.752.238.099
	4.034.234.718	2.835.538.099

17. Phải trả khác

	31/12/2022	01/01/2022
Ngắn hạn		
Cổ tức phải trả	1.565.844.471	1.927.158.511
Quỹ bảo trì	341.076.004	261.804.744
Mượn tiền	-	2.830.000.000
Phải trả phải nộp khác	1.359.160.818	898.949.147
	3.266.081.293	5.917.912.402

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNGLô A5, đường Phạm Văn Đồng, phường An Hải Bắc,
quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng**Báo cáo tài chính hợp nhất**
năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022**18. Vay và nợ thuê tài chính****18.1. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn**

	Giá trị và số có khả năng trả nợ			
	31/12/2022	Tăng	Giảm	01/01/2022
Ngân hàng	535.707.148.431	649.113.044.485	471.647.732.468	358.241.836.414
NH NN và PT Nông thôn - CN Tây Đô (i)	109.535.594.102	139.041.368.217	135.905.292.387	106.399.518.272
NH NN và PT NT - CN Hà Nội 2 (ii)	79.839.719.693	79.889.920.143	79.228.842.094	79.178.641.644
NH ĐT và PT Việt Nam - CN Hòa Bình (iii)	171.651.830.636	259.181.756.125	255.593.601.987	168.063.676.498
NH TMCP Công thương Việt Nam - CN Thăng Long (iv)	3.680.004.000	-	919.996.000	4.600.000.000
Liên Việt PostBank (v)	50.000.000.000	50.000.000.000	-	-
Công ty tài chính cổ phần Điện Lực (v)	121.000.000.000	121.000.000.000	-	-
Tổ chức	3.550.000.000	550.000.000	-	3.000.000.000
Ban Qtrị tòa nhà Harmony (vi)	3.000.000.000	-	-	3.000.000.000
CT CP An Thịnh Quảng Nam	550.000.000	550.000.000	-	-
Bên liên quan	31.475.000.000	136.040.000.000	108.165.000.000	3.600.000.000
Cá nhân (vii)	31.475.000.000	136.040.000.000	108.165.000.000	3.600.000.000
<i>Nguyễn Việt Anh</i>	-	8.300.000.000	8.300.000.000	-
<i>Trịnh Thị Thu Thương</i>	4.570.000.000	51.790.000.000	47.220.000.000	-
<i>Đào Mạnh Hùng</i>	6.430.000.000	15.000.000.000	8.570.000.000	-
<i>Phạm Minh Trang</i>	75.000.000	44.150.000.000	44.075.000.000	-
<i>Tổng Phương Diệp</i>	14.000.000.000	14.000.000.000	-	-
<i>Nguyễn Thị Hương</i>	2.800.000.000	2.800.000.000	-	-
<i>Hoàng Thị Thu Trang</i>	3.600.000.000	-	-	3.600.000.000
	570.732.148.431	785.703.044.485	579.812.732.468	364.841.836.414

Thông tin liên quan đến các khoản vay ngắn hạn tại 31/12/2022

- Khoản vay được đảm bảo bằng cổ phiếu tại Công ty của một số cá nhân.
- Khoản vay áp dụng lãi suất biến đổi theo quy định của ngân hàng tại từng thời điểm nhận nợ. Tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.
- Khoản vay được đảm bảo bằng bất động sản đầu tư có giá trị ghi sổ là 58.839 triệu đồng.
- Khoản vay áp dụng lãi suất điều chỉnh. Tài sản đảm bảo theo hợp đồng thế chấp tài sản.
- Khoản vay này có thời hạn hoàn trả là 12 tháng. Tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của bên thứ ba.
- Khoản vay có thời hạn hoàn trả là 12 tháng, chịu lãi suất 6%/năm và không có tài sản đảm bảo.
- Khoản vay áp dụng các lãi suất 0%, 6%.

Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

	Giá trị và số có khả năng trả nợ			
	31/12/2022	Tăng	Giảm	01/01/2022
NH ĐT và PT Việt Nam - CN Hòa Bình	1.870.000.000	2.030.000.000	160.000.000	-
	1.870.000.000	2.030.000.000	160.000.000	-

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
năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

Thông tin liên quan đến các khoản vay dài hạn tại 31/12/2022

Khoản vay có thời hạn hoàn trả 60 tháng, chịu lãi suất kỳ đầu tiên là 11%/năm áp dụng trong vòng 6 tháng, lãi suất kỳ tiếp theo áp dụng lãi suất thả nổi. Tài sản đảm bảo là phương tiện vận tải được mua bằng vốn vay.

19. Vốn chủ sở hữu**19.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

Phụ lục số 02

19.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu	31/12/2022		01/01/2022	
	Tỷ lệ (%)	Giá trị	Tỷ lệ (%)	Giá trị
Đối tượng khác	100,00	261.000.000.000	100,00	261.000.000.000
	100,00	261.000.000.000	100,00	261.000.000.000

19.3. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận**Vốn đầu tư của chủ sở hữu**

Vốn góp đầu kỳ

Vốn góp cuối kỳ

	Năm 2022	Năm 2021
Vốn góp đầu kỳ	261.000.000.000	261.000.000.000
Vốn góp cuối kỳ	261.000.000.000	261.000.000.000

19.4. Cổ phiếu

Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành

Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng

Cổ phiếu phổ thông

Số lượng cổ phiếu đang lưu hành

Cổ phiếu phổ thông

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành

	31/12/2022	01/01/2022
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	26.100.000	26.100.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng		
Cổ phiếu phổ thông	26.100.000	26.100.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
Cổ phiếu phổ thông	26.100.000	26.100.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành	10.000	10.000

19.5. Các quỹ của doanh nghiệp

Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu

	31/12/2022	01/01/2022
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	1.184.000.000	1.184.000.000

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

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
năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

VI. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

Đơn vị tính: VND

1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2022	Năm 2021
Doanh thu bán hàng	11.426.667.541	89.414.680.846
Doanh thu cung cấp dịch vụ	169.606.215.972	444.163.897.410
Doanh thu khác	-	1.295.641.706
	181.032.883.513	534.874.219.962

Trong đó, doanh thu đối với các bên liên quan

Công ty cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng	134.807.466.196	387.705.587.751
Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ Tầng PPC An Thịnh VN	1.808.049.819	2.085.137.273
Công ty cổ phần Đầu tư Thương mại Mẫu Hùng	5.100.000.000	4.769.497.589
Công ty cổ phần Golf An Việt Hòa Bình	-	368.200.000
Công ty cổ phần An Việt Hòa Bình	11.438.153.327	-
	153.153.669.342	394.928.422.613

2. Giá vốn hàng bán

	Năm 2022	Năm 2021
Giá vốn của hàng hóa	9.468.911.556	85.098.327.840
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	142.185.542.312	414.043.394.588
Giá vốn khác		1.127.683.745
	151.654.453.868	500.269.406.173

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2022	Năm 2021
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	9.952.929.450	17.844.792.061
	9.952.929.450	17.844.792.061

4. Chi phí tài chính

	Năm 2022	Năm 2021
Lãi tiền vay	29.116.375.181	25.606.323.505
Lỗi chênh lệch tỷ giá trong kỳ	-	32.307.335
	29.116.375.181	25.638.630.840

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
năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

5. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp	Năm 2022	Năm 2021
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên quản lý	4.776.768.865	7.989.740.605
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.953.708.399	1.812.064.937
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.195.278.689	2.231.950.975
Chi phí bằng tiền khác	677.680.175	869.392.117
Phân bổ lợi thế thương mại	7.296.813.144	7.296.813.144
	16.900.249.272	20.199.961.778
6. Thu nhập khác		
	Năm 2022	Năm 2021
Các khoản khác	884.444.209	6.869
	884.444.209	6.869
7. Chi phí khác		
	Năm 2022	Năm 2021
Các khoản bị phạt, chi không hợp lệ	364.439.622	642.834.464
Chi phí khác	21.243.249	21.834.777
	385.682.871	664.669.241
8. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố		
	Năm 2022	Năm 2021
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	22.596.825.508	131.739.746.734
Chi phí nhân công	7.245.275.609	135.424.976.404
Chi phí khấu hao tài sản cố định	12.551.887.666	5.000.856.785
Chi phí dịch vụ mua ngoài	50.353.368.643	4.492.473.646
Chi phí khác bằng tiền	3.550.455.130	888.063.026
	96.297.812.556	277.546.116.595
9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
	Năm 2022	Năm 2021
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	2.699.675.982	2.928.933.963
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	-	-
	2.699.675.982	2.928.933.963

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNGLô A5, đường Phạm Văn Đồng, phường An Hải Bắc,
quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng**Báo cáo tài chính hợp nhất**
năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022**10. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	Năm 2022	Năm 2021
Lợi nhuận thuần sau thuế	(9.630.484.935)	2.527.111.542
Các khoản điều chỉnh	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	(9.630.484.935)	2.527.111.542
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	26.100.000	26.100.000
	(369)	97

Công ty không có cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm lãi trên cổ phiếu.

VII. Những thông tin khác

Đơn vị tính: VND

1. 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 năm đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính này.

2. Thông tin về các bên liên quan**2.1. Danh sách các bên liên quan****Bên liên quan**

Công ty cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng
 Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ Tầng PPC An Thịnh VN
 Công ty cổ phần Đầu tư Thương mại Mẫu Hùng
 Công ty cổ phần An Việt Hòa Bình
 Công ty cổ phần Golf An Việt Hòa Bình
 Bà Nguyễn Thị Minh Phượng
 Ông Vũ Anh Sơn
 Ông Bạch Trung Hiếu
 Ông Đào Mạnh Hùng
 Bà Nguyễn Thị Hương
 Bà Trịnh Thị Thu Thương

Mối quan hệ

Công ty liên quan
 Công ty liên quan
 Công ty liên quan
 Công ty liên quan
 Công ty liên quan
 Thành viên HĐQT Công ty mẹ
 Chủ tịch HĐQT Công ty con
 Nguyên Tổng Giám đốc Công ty con
 Tổng Giám đốc Công ty con
 Cổ đông của Công ty con
 Thành viên HĐQT Công ty con

2.2. Trong kỳ Công ty đã có các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau

Nội dung/ Bên liên quan	Năm 2022	Năm 2021
Công ty cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng		
Bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ	134.807.466.196	387.705.587.751
Chuyển tiền mua căn hộ	50.000.000.000	-
Phải trả mua căn hộ	94.781.379.470	-
Thu hồi cho vay	40.899.210.631	23.808.412.503
Lãi cho vay	5.657.383.309	7.117.838.544
Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ Tầng PPC An Thịnh VN		
Bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ	1.808.049.819	2.085.137.273
Công ty cổ phần Đầu tư Thương mại Mẫu Hùng		
Bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ	5.100.000.000	4.769.497.589

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
năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

Công ty cổ phần An Việt Hòa Bình		
Cung cấp dịch vụ	11.438.153.327	-
Cho vay	-	48.900.000.000
Thu hồi cho vay	9.200.000.000	13.050.000.000
Lãi cho vay	1.759.229.451	1.390.352.055
Công ty cổ phần Golf An Việt Hòa Bình		
Cung cấp dịch vụ	-	368.200.000
Bà Nguyễn Thị Hương		
Vay tiền	-	8.500.000.000
Trả tiền vay	-	27.516.224.000
Bà Nguyễn Thị Minh Phượng		
Vay tiền	-	3.980.000.000
Trả tiền vay	-	3.980.000.000
Ông Bạch Trung Hiếu		
Trả tiền vay	-	15.739.000.000
Bà Trịnh Thị Thu Thương		
Vay tiền	51.790.000.000	-
Trả tiền vay	47.220.000.000	-
Cho vay	-	11.900.000.000
Thu hồi cho vay	-	18.400.000.000
Ông Vũ Anh Sơn		
Cho vay	-	3.000.000.000
Lãi cho vay	146.029.896	-
Ông Đào Mạnh Hùng		
Vay tiền	15.000.000.000	-
Trả tiền vay	8.570.000.000	-
Cho vay	2.550.000.000	-

2.3. Số dư với các bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ kế toán

Số dư với các bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ kế toán được trình bày tại Thuyết minh V.

2.4. Giao dịch với các bên liên quan khác như sau

Thu nhập của Ban Giám đốc, HĐQT và Ban KS	Năm 2022	Năm 2021
Tổng Giám đốc (Ông Lê Hoài Nam)	175.115.000	-
Tổng Giám đốc (Ông Nguyễn Khánh Chiến)	-	88.020.000
Tổng Giám đốc (Ông Phạm Ngọc Bình)	122.577.000	211.000.000
Phó Tổng Giám đốc (Bà Phạm Thị Nghi Xuân)	-	154.948.000
Chủ tịch HĐQT (Ông Nguyễn Khánh Chiến)	-	30.000.000
Thành viên HĐQT (Ông Phạm Ngọc Bình, Bà Nguyễn Thị Minh Phượng, Ông Nguyễn Trung Thực, Ông Phạm Đức Hạnh)	-	15.000.000
Trưởng BKS (Ông Đào Ngọc Long)	-	15.000.000
Thành viên BKS (Bà Nguyễn Thị Hương, Bà Nguyễn Thị Huệ)	-	9.000.000

3. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận

Báo cáo bộ phận cơ bản của Công ty là dựa theo bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh.

Báo cáo bộ phận chính yếu - Theo lĩnh vực kinh doanh

Phụ lục số 03

4. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 đã được kiểm toán.
Một số chỉ tiêu đã được phân loại và trình bày lại cho phù hợp để so sánh với số liệu năm nay.

Người lập biểu



Trần Minh Tuấn

Kế toán trưởng



Trần Minh Tuấn

Đà Nẵng, ngày 28 tháng 3 năm 2023

Tổng Giám đốc



Lê Hoài Nam

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
năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

Phụ lục số 01**8. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ QL	TSCĐ hữu hình khác	Cộng
Nguyên giá						
Số dư 01/01/2022	7.298.610.376	39.425.712.448	11.692.756.688	2.834.377.006	1.786.145.451	63.037.601.969
Mua trong kỳ	-	-	2.744.185.186	-	-	2.744.185.186
Tăng khác (phân loại)	-	760.009.091	-	-	746.440.256	1.506.449.347
Giảm khác (phân loại)	-	(9.866.000.000)	(790.909.091)	(715.540.256)	-	(11.372.449.347)
Số dư 31/12/2022	7.298.610.376	30.319.721.539	13.646.032.783	2.118.836.750	2.532.585.707	55.915.787.155
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư 01/01/2022	3.727.704.046	20.784.172.943	6.521.428.004	2.834.377.006	1.786.145.451	35.653.827.450
Khấu hao trong kỳ	291.277.444	3.100.322.498	1.254.996.119	4.414.284	-	4.651.010.345
Tăng khác (phân loại)	112.014.385	-	261.214.003	-	746.440.256	1.119.668.644
Giảm khác (phân loại)	-	(396.336.465)	-	(737.023.117)	-	(1.133.359.582)
Số dư 31/12/2022	4.130.995.875	23.488.158.976	8.037.638.126	2.101.768.173	2.532.585.707	40.291.146.857
Giá trị còn lại						
Tại ngày 01/01/2022	3.570.906.330	18.641.539.505	5.171.328.684	-	-	27.383.774.519
Tại ngày 31/12/2022	3.167.614.501	6.831.562.563	5.608.394.657	17.068.577	-	15.624.640.298

Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng

18.711.579.471

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNGLô A5, đường Phạm Văn Đồng, phường An Hải Bắc,
quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng**Báo cáo tài chính hợp nhất**
năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022**Phụ lục số 02****19. Vốn chủ sở hữu****19.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ khác thuộc vốn CSH	LNST thuế chưa PP	Lợi ích CĐ không kiểm soát	Cộng
Số dư 01/01/2021	261.000.000.000	1.184.000.000	50.398.571.483	31.595.565.966	344.178.137.449
Lãi/(lỗ) trong kỳ			2.527.111.542	490.305.355	3.017.416.897
Tăng vốn công ty con				52.800.000.000	52.800.000.000
Số dư 31/12/2021	261.000.000.000	1.184.000.000	52.925.683.025	84.885.871.321	399.995.554.346
Số dư 01/01/2022	261.000.000.000	1.184.000.000	52.925.683.025	84.885.871.321	399.995.554.346
Lãi/(lỗ) trong kỳ			(9.630.484.935)	744.304.933	(8.886.180.002)
Tăng vốn công ty con				35.000.000.000	35.000.000.000
Số dư 31/12/2022	261.000.000.000	1.184.000.000	43.295.198.090	120.630.176.254	426.109.374.344

CÔNG TY CỔ PHẦN BÁT 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
năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

Phụ lục số 03**3. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận****Báo cáo bộ phận chính yếu - Theo lĩnh vực kinh doanh**

	Năm 2022				Tổng cộng toàn doanh nghiệp
	Dịch vụ xây lắp	Dịch vụ thương mại	Dịch vụ khác	Loại trừ	
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	162.331.530.180	16.132.600.059	6.650.611.718	(4.081.858.444)	181.032.883.513
Khấu hao và chi phí phân bổ	157.559.664.590	18.855.682.903	7.340.493.376	3.962.308.002	187.718.148.871
Lợi nhuận từ hoạt động KD	4.771.865.590	(2.723.082.844)	(689.881.658)	(8.044.166.446)	(6.685.265.358)
	31/12/2022				
	Dịch vụ xây lắp	Dịch vụ thương mại	Dịch vụ khác	Loại trừ	Tổng cộng toàn doanh nghiệp
Tài sản bộ phận	1.051.704.424.293	206.799.513.954	318.005.990.125	(311.021.689.617)	1.265.488.238.755
Tổng tài sản	1.299.090.424.293	277.023.513.954	318.005.990.125	(628.631.689.617)	1.265.488.238.755
Nợ phải trả của các bộ phận	759.068.962.963	108.428.055.323	16.366.767.833		883.863.786.119
Nợ phải trả không phân bổ				(44.484.921.707)	(44.484.921.707)
Tổng nợ phải trả	759.068.962.963	108.428.055.323	16.366.767.833	(44.484.921.707)	839.378.864.412

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
năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

	Năm 2021				
	Dịch vụ xây lắp	Dịch vụ thương mại	Dịch vụ khác	Loại trừ	Tổng cộng toàn doanh nghiệp
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	444.543.584.319	109.611.660.809	3.380.778.979	(22.661.804.145)	534.874.219.962
Khấu hao và chi phí phân bổ	428.041.452.599	109.375.174.962	4.427.577.232	(13.580.998.063)	528.263.206.730
Lợi nhuận từ hoạt động KD	16.502.131.720	236.485.847	(1.046.798.253)	(9.080.806.082)	6.611.013.232
					31/12/2021
	Dịch vụ xây lắp	Dịch vụ thương mại	Dịch vụ khác	Loại trừ	Tổng cộng toàn doanh nghiệp
Tài sản bộ phận	787.616.586.853	219.245.830.338	322.868.499.862	(344.390.959.804)	985.339.957.249
Tổng tài sản	1.035.002.586.853	289.469.830.338	322.868.499.862	(662.000.959.804)	985.339.957.249
Nợ phải trả của các bộ phận	531.711.498.539	119.005.557.730	20.539.395.912		671.256.452.181
Nợ phải trả không phân bổ				(85.912.049.278)	(85.912.049.278)
Tổng nợ phải trả	531.711.498.539	119.005.557.730	20.539.395.912	(85.912.049.278)	585.344.402.903

