

Số: 106/2024/CV-LEC-TCKT

"V/v: Công bố BCTC hợp nhất  
quý 3 năm 2024"

Đà Nẵng, ngày 30 tháng 10 năm 2024

CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CỔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ CỦA  
ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC VÀ SGDCCK TPHCM

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

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

**Nội dung thông tin công bố:**

Công ty cổ phần Bất động sản Điện lực miền Trung xin công bố Báo cáo tài chính hợp nhất quý 3 năm 2024

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 30/10/2024 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 quý 3/2024

Nơi nhận:

- Như trên,

- Lưu HCNS

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC NIÊM YẾT

KT. Tổng Giám Đốc



Phạm Ngọc Bình

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG

*Báo cáo tài chính hợp nhất*

*Cho Quý 3 năm 2024*

## MỤC LỤC

<b>Nội dung</b>	<b>Trang</b>
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	02 - 04
Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất	05 - 05
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	06 - 07
Bản Thuyết minh báo cáo hợp nhất	08 - 40

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2024

Mẫu số B 01a - DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	30/09/2024 VND	1/1/2024 VND
<b>TÀI SẢN</b>				
<b>Tài sản ngắn hạn</b> (100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)	<b>100</b>		<b>681.834.356.175</b>	<b>800.853.598.853</b>
<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5</b>	<b>1.326.198.590</b>	<b>1.122.974.209</b>
Tiền	111		1.326.198.590	1.122.974.209
<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>610.270.922.900</b>	<b>738.871.991.021</b>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	204.758.554.009	192.709.800.280
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	303.299.933.048	397.208.763.514
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	9	56.195.000.000	95.761.137.000
Phải thu ngắn hạn khác	136	10(a)	52.310.435.843	59.485.290.227
Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn	137		(6.293.000.000)	(6.293.000.000)
<b>Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>11</b>	<b>56.001.388.523</b>	<b>48.397.402.404</b>
Hàng tồn kho	141		56.001.388.523	48.397.402.404
<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>14.235.846.162</b>	<b>12.461.231.219</b>
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		12.744.385.765	11.010.624.319
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	19(a)	1.491.460.397	1.450.606.900
Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)**  
 Tại ngày 30 tháng 9 năm 2024

Mẫu số B 01a - DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	30/09/2024 VND	1/1/2024 VND
<b>Tài sản dài hạn</b> (200 = 220 + 230 + 240 + 260)	<b>200</b>		<b>170.577.527.374</b>	<b>179.666.339.417</b>
<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		-	<b>8.098.630.137</b>
Phải thu về cho vay dài hạn			-	8.000.000.000
Phải thu dài hạn khác	<b>216</b>	10(b)	-	98.630.137
<b>Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>9.392.118.592</b>	<b>42.677.399.195</b>
Tài sản cố định hữu hình	221	12	7.979.537.592	11.432.388.282
Nguyên giá	222		47.714.336.325	50.008.075.346
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(39.734.798.733)	(38.575.687.064)
Tài sản cố định vô hình	227	13	1.412.581.000	31.245.010.913
Nguyên giá	228		1.539.112.830	35.829.262.163
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(126.531.830)	(4.584.251.250)
<b>Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>15</b>	<b>70.490.913.642</b>	<b>95.143.000.935</b>
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		70.490.913.642	95.143.000.935
<b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>6</b>	<b>70.590.045.214</b>	
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		70.590.045.214	
<b>Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>20.104.159.926</b>	<b>33.747.309.150</b>
Chi phí trả trước dài hạn	261	14	1.041.698.403	10.060.957.129
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		167.135.687	407.485.687
Tài sản dài hạn khác	263		807.899.400	-
Lợi thế thương mại	269	16	18.087.426.436	23.278.866.334
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>852.411.593.549</b>	<b>980.519.938.270</b>

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

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2024

Mẫu số B 01a - DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	30/09/2024 VND	1/1/2024 VND
<b>NGUỒN VỐN</b>				
<b>NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)</b>	<b>300</b>		<b>530.211.228.470</b>	<b>585.502.864.746</b>
<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>528.467.814.691</b>	<b>576.773.088.255</b>
Phải trả người bán ngắn hạn	311	17	150.225.376.507	143.063.735.745
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	18	18.326.967.833	15.772.246.716
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	19 (b)	5.089.762.275	5.858.965.354
Phải trả người lao động	314		353.199.055	333.890.135
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	20	21.460.936.828	13.201.839.691
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		9.409.091	-
Phải trả ngắn hạn khác	319	21	13.398.658.024	2.955.734.440
Vay ngắn hạn	320	22	319.593.469.660	395.576.640.756
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		10.035.418	10.035.418
<b>Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>1.743.413.779</b>	<b>8.729.776.491</b>
Vay dài hạn	338		1.614.016.000	2.627.740.000
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		129.397.779	6.102.036.491
<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)</b>	<b>400</b>		<b>322.200.365.079</b>	<b>395.017.073.524</b>
<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>23</b>	<b>322.200.365.079</b>	<b>395.017.073.524</b>
Vốn cổ phần	411	24	261.000.000.000	261.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		261.000.000.000	261.000.000.000
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420	25	1.184.000.000	1.184.000.000
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(1.682.274.690)	6.627.509.350
- LNST chưa phân phối đến cuối năm trước	421a		32.681.928.922	31.079.939.019
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		(34.364.203.612)	(24.452.429.669)
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		61.698.639.769	126.205.564.174
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b> (440 = 300 + 400)	<b>440</b>		<b>852.411.593.549</b>	<b>980.519.938.270</b>

Lập ngày 30 tháng 10 năm 2024

Người lập biểu



Trần Minh Tuấn

Kế toán trưởng



Trần Minh Tuấn

KT. Tổng Giám đốc



Phạm Ngọc Bình

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

Lũy kế 9 tháng năm 2024

Mẫu số B 02a - DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý III/2024	Quý III/2023	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý III/2024	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý III/2023
			VND	VND	VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	26	23.209.778.793	5.356.365.374	54.544.170.967	75.652.273.811
Giá vốn hàng bán	11	27	20.564.630.898	4.474.412.763	48.909.357.114	68.485.054.227
Lợi nhuận gộp (20 = 10 - 11)	20		2.645.147.895	881.952.611	5.634.813.853	7.167.219.584
Doanh thu hoạt động tài chính	21	28	26.727	88.186	4.156.614.280	3.180.143.272
Chi phí tài chính	22	29	7.857.802.502	3.325.691.361	41.565.665.160	19.612.098.388
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		7.857.802.502	3.325.691.361	23.014.053.061	19.612.098.388
Chi phí bán hàng	25	30	-	-	3.922.000	-
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	31	1.566.706.827	1.433.779.897	9.097.249.611	9.202.856.589
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	30		(6.779.334.707)	(3.877.430.461)	(40.875.408.638)	(18.467.592.121)
Thu nhập khác	31		1.161.363.636	5.000.000	1.252.272.726	5.000.000
Chi phí khác	32		1.008.081.493	384.764.264	1.437.126.682	671.189.751
Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		153.282.143	(379.764.264)	(184.853.956)	(666.189.751)
Lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		(6.626.052.564)	(4.257.194.725)	(41.060.262.594)	(19.133.781.872)
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	32	-	-	83.391.975	3.045.203
Chi phí thuế TNDN hoãn lại			-	-	(74.733.026)	
Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51)	60		(6.626.052.564)	(4.257.194.725)	(41.068.921.543)	(19.136.827.075)
Phân bổ cho:						
Cổ đông của Công ty mẹ	61		(4.062.984.819)	(2.855.356.527)	(34.364.203.612)	(13.550.978.705)
Cổ đông không kiểm soát	62		(2.563.067.745)	(1.401.838.198)	(6.704.717.931)	(5.585.848.370)
Lãi cơ bản trên cổ phiếu					(1.317)	(519)
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	33				

Người lập biểu



Trần Minh Tuấn

Kế toán trưởng



Trần Minh Tuấn

Lập ngày 30 tháng 10 năm 2024



Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho quý kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024

(Phương pháp gián tiếp)

Mẫu số B 03a - DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC

ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

Chỉ tiêu	Mã số	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày	
		30/09/2024 VND	30/09/2023 VND
<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
Lợi nhuận trước thuế	01	(41.060.262.594)	(19.133.781.872)
<b>Điều chỉnh cho các khoản</b>			
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	6.740.758.658	6.794.597.451
Các khoản dự phòng	03	-	(100.000.000)
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(23.014.053.061)	(3.180.143.272)
Chi phí lãi vay	06	9.080.107.638	19.612.098.388
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	08	<b>(15.462.065.155)</b>	<b>3.989.725.492</b>
Giảm (Tăng) các khoản phải thu	09	(13.782.515.175)	38.110.103.151
Giảm/(Tăng) hàng tồn kho	10	(7.603.986.119)	27.170.082.003
Tăng/(Giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	10.254.178.806	12.593.261.668
Giảm/(Tăng) chi phí trả trước	12	(942.100.189)	(2.119.587.085)
Tiền lãi vay đã trả	14	(23.014.053.061)	(19.612.098.388)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(300.000.000)	(1.053.087.694)
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	-	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	20	<b>(50.850.540.893)</b>	<b>59.078.399.147</b>
<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	-	-
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	90.909.090	-
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(18.017.000.000)	(60.105.000.000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	91.183.137.000	21.085.151.260
Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	4.156.614.280	3.180.143.272
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	30	<b>77.413.660.370</b>	<b>(35.839.705.468)</b>



Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho quý kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024

(Phương pháp gián tiếp)

Mẫu số B 03a - DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC

ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính

Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	-
Tiền thu từ đi vay	33	129.381.580.250	192.283.371.186
Tiền trả nợ gốc vay	34	(155.741.475.346)	(217.763.373.771)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(368.600)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>(26.359.895.096)</b>	<b>(25.480.371.185)</b>
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50	203.224.381	(2.241.677.506)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	1.122.974.209	4.600.623.626
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	1.326.198.590	2.358.946.120

Người lập biểu

Trần Minh Tuấn

Kế toán trưởng

Trần Minh Tuấn

Lập ngày 30 tháng 10 năm 2024

KT. Tổng Giám đốc  
TV HĐQT



Phạm Ngọc Bình

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**  
*Cho Quý III năm 2024 kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024*

**1. Đơn vị báo cáo**

**a) Hình thức sở hữu vốn**

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

**b) Hoạt động chính**

Các hoạt động chính của Công ty là:

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

**c) Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường**

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

**d) Cấu trúc tập đoàn**

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2024 Công ty có 3 công ty con và 1 công ty liên kết (tại ngày 01/01/2024 có 4 công ty con).

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2024, Tập đoàn có 86 nhân viên (ngày 01/01/2024: 87 nhân viên).

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**  
*Cho Quý III năm 2024 kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024*

**2. Cơ sở lập báo cáo tài chính**

**Tuyên bố về tuân thủ**

Báo cáo tài chính riêng được lập theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Công ty cũng lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Để có thông tin đầy đủ về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty, báo cáo tài chính riêng này cần được đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty.

**Cơ sở đo lường**

Báo cáo tài chính riêng, trừ báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng, được lập trên cơ sở dồn tích theo nguyên tắc giá gốc. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng được lập theo phương pháp gián tiếp.

**Kỳ kế toán năm**

Kỳ kế toán năm của Công ty từ ngày 1 tháng 1 đến ngày 31 tháng 12.

**Đơn vị tiền tệ kế toán**

Đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty là Đồng Việt Nam ("VND"), cũng là đơn vị tiền tệ được sử dụng cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính này.

**3. Tóm tắt những chính sách kế toán chủ yếu**

Sau đây là những chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính riêng này.

**(a) Các giao dịch bằng ngoại tệ**

Các giao dịch bằng các đơn vị tiền khác VND trong năm được quy đổi sang VND theo tỷ giá xấp xỉ với tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch.

Các khoản mục tài sản và nợ phải trả có gốc bằng đơn vị tiền tệ khác VND được quy đổi sang VND theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

**(b) Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có tính thanh khoản cao, có thể dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định, không có nhiều rủi ro về thay đổi giá trị và được sử dụng cho mục đích đáp ứng các cam kết chi tiền ngắn hạn hơn là cho mục đích đầu tư hay là các mục đích khác

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**  
*Cho Quý III năm 2024 kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024*

**(c) Các khoản đầu tư**

*i) Chứng khoán kinh doanh*

Chứng khoán kinh doanh là các loại chứng khoán được Công ty nắm giữ vì mục đích kinh doanh, tức là mua vào bán ra để thu lợi nhuận trong thời gian ngắn. Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua cộng các chi phí mua. Sau ghi nhận ban đầu, chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập khi giá thị trường của chứng khoán giảm xuống thấp hơn giá trị ghi sổ của chúng. Sau khi khoản dự phòng được lập, nếu giá thị trường của chứng khoán tăng lên thì khoản dự phòng sẽ được hoàn nhập. Khoản dự phòng chỉ được hoàn nhập trong phạm vi sao cho giá trị ghi sổ của chứng khoán kinh doanh không vượt quá giá trị ghi sổ của các chứng khoán này khi giá định không có khoản dự phòng nào đã được ghi nhận.

*ii) Đầu tư vào công ty con*

Cho mục đích của báo cáo tài chính riêng này, các khoản đầu tư vào công ty con được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí mua có liên quan trực tiếp. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, ngoại trừ trường hợp khoản lỗ đó đã nằm trong dự kiến của Công ty khi quyết định đầu tư. Dự phòng giảm giá đầu tư được hoàn nhập khi đơn vị nhận đầu tư sau đó tạo ra lợi nhuận để bù trừ cho các khoản lỗ đã được lập dự phòng trước kia. Khoản dự phòng chỉ được hoàn nhập trong phạm vi sao cho giá trị ghi sổ của khoản đầu tư không vượt quá giá trị ghi sổ của chúng khi giá định không có khoản dự phòng nào đã được ghi nhận.

**(d) Các khoản phải thu**

Các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác được phản ánh theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

**(e) Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được phản ánh theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc được tính theo phương pháp đích danh và bao gồm tất cả các chi phí phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Đối với thành phẩm là các căn hộ được xây để bán và chi phí sản xuất kinh doanh dở dang, giá gốc bao gồm quyền sử dụng đất, các chi phí phát triển đất và cơ sở hạ tầng trên đó, chi phí tiền lãi được vốn hóa, chi phí xây dựng và các chi phí liên quan trực tiếp. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng hóa trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường trừ đi các khoản chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và các chi phí bán hàng.

**(f) Tài sản cố định hữu hình**

*(i) Nguyên giá*

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**  
*Cho Quý III năm 2024 kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024*

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua, thuế nhập khẩu, các loại thuế mua hàng không hoàn lại và chi phí liên quan trực tiếp để đưa tài sản đến vị trí và trạng thái hoạt động cho mục đích sử dụng đã dự kiến. Các chi phí phát sinh sau khi tài sản cố định hữu hình đã đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa, bảo dưỡng và đại tu được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong năm mà chi phí phát sinh. Trong các trường hợp có thể chứng minh một cách rõ ràng rằng các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng tài sản cố định hữu hình vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu, thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của tài sản cố định hữu hình.

**(ii) Khấu hao**

Khấu hao được tính theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định hữu hình. Thời gian hữu dụng ước tính như sau:

- Nhà cửa 05 - 20 năm
- Máy móc thiết bị 03 - 05 năm
- Phương tiện vận tải 03 - 06 năm
- Sân bóng mini 05 năm

**(g) Bất động sản đầu tư**

*Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá*

Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá được phản ánh theo giá gốc trừ đi các khoản giảm giá trị theo giá thị trường. Giá trị ghi sổ của bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá sẽ được ghi giảm nếu có bằng chứng cho thấy giá thị trường của bất động sản đầu tư giảm xuống thấp hơn giá trị ghi sổ của bất động sản này và giá trị khoản tổn thất có thể xác định được một cách đáng tin cậy. Khoản ghi giảm giá trị của bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá được tính vào giá vốn hàng bán.

**(h) Chi phí trả trước dài hạn**

*Công cụ và dụng cụ*

Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu VND và do đó không đủ điều kiện ghi nhận là tài sản cố định. Nguyên giá của công cụ và dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 2 đến 3 năm.

**(i) Các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác**

Các khoản phải trả người bán và khoản phải trả khác thể hiện theo giá gốc.

**(j) Vốn cổ phần**

*Cổ phiếu phổ thông*

Cổ phiếu phổ thông được ghi nhận theo mệnh giá. Chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành cổ phiếu, trừ đi ảnh hưởng thuế, được ghi giảm vào thặng dư vốn cổ phần.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**  
*Cho Quý III năm 2024 kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024*

**(k) Thuế**

Thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên lợi nhuận hoặc lỗ của năm bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại. Thuế thu nhập doanh nghiệp được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng ngoại trừ trường hợp có các khoản thuế thu nhập liên quan đến các khoản mục được ghi nhận thẳng vào vốn chủ sở hữu, thì khi đó các khoản thuế thu nhập này cũng được ghi nhận thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế dự kiến phải nộp dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm, sử dụng các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, và các khoản điều chỉnh thuế phải nộp liên quan đến những năm trước.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính theo phương pháp bảng cân đối kế toán cho các chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ cho mục đích báo cáo tài chính và giá trị sử dụng cho mục đích tính thuế của các khoản mục tài sản và nợ phải trả. Giá trị của thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận dựa trên cách thức dự kiến thu hồi hoặc thanh toán giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản và nợ phải trả sử dụng các mức thuế suất có hiệu lực hoặc cơ bản có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận trong phạm vi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để tài sản thuế thu nhập này có thể sử dụng được. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi giảm trong phạm vi không còn chắc chắn là các lợi ích về thuế liên quan này sẽ sử dụng được.

**(l) Doanh thu và thu nhập khác**

**i) Doanh thu bán hàng**

Doanh thu bán hàng được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa được chuyển giao cho người mua. Doanh thu không được ghi nhận nếu như có những yếu tố không chắc chắn trọng yếu liên quan tới khả năng thu hồi các khoản phải thu hoặc liên quan tới khả năng hàng bán bị trả lại.

**ii) Cung cấp dịch vụ**

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo tỷ lệ phần trăm hoàn thành của giao dịch tại ngày kết thúc niên độ. Tỷ lệ phần trăm hoàn thành công việc được đánh giá dựa trên khảo sát các công việc đã được thực hiện. Doanh thu không được ghi nhận nếu như có những yếu tố không chắc chắn trọng yếu liên quan tới khả năng thu hồi các khoản phải thu.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**  
*Cho Quý III năm 2024 kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024*

**iii) Doanh thu cho thuê**

Doanh thu cho thuê tài sản được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng dựa vào thời hạn của hợp đồng thuê. Các khoản hoa hồng cho thuê được ghi nhận như là một bộ phận hợp thành của tổng doanh thu cho thuê.

**iv) Thu nhập từ tiền lãi**

Thu nhập từ tiền lãi được ghi nhận theo tỷ lệ tương ứng với thời gian dựa trên số dư gốc và lãi suất áp dụng.

**(m) Các khoản thanh toán thuê hoạt động**

Các khoản thanh toán thuê hoạt động được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng dựa vào thời hạn của hợp đồng thuê. Các khoản hoa hồng đi thuê được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng như là một bộ phận hợp thành của tổng chi phí thuê.

**(n) Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay được ghi nhận là chi phí trong năm khi chi phí này phát sinh.

**(o) Các bên liên quan**

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm cả các thành viên gia đình thân cận của các cá nhân được coi là liên quan.

Các bên liên quan đề cập tới các cổ đông và các công ty con và công ty liên kết của công ty.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**  
 Cho Quý III năm 2024 kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024

**4. Báo cáo bộ phận theo hoạt động kinh doanh**

Công ty và các công ty con gồm các bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh chính như sau:

	9 tháng đầu năm 2024				Hợp nhất VND
	Kinh doanh bất động sản VND	Cung cấp dịch vụ vui chơi giải trí VND	Cung cấp dịch vụ xây lắp, thi công CT VND	Loại trừ /Phân bổ khi hợp nhất	
Tổng doanh thu của bộ phận	1.336.676.937	8.498.531.984	49.117.238.479	(435.170.220)	58.517.277.180
Khấu hao và chi phí phân bổ	2.058.647.795	11.676.888.880	63.448.812.599	22.208.336.544	99.392.685.818
<b>Kết quả kinh doanh của bộ phận</b>	<b>(721.970.858)</b>	<b>(3.178.356.896)</b>	<b>(14.331.574.120)</b>	<b>(22.643.506.764)</b>	<b>(40.875.408.638)</b>

	9 tháng đầu năm 2024				Hợp nhất VND
	Kinh doanh bất động sản VND	Cung cấp dịch vụ vui chơi giải trí VND	Cung cấp dịch vụ xây lắp, thi công CT VND	Loại trừ VND	
Tài sản của bộ phận	65.627.850.177	237.567.025.159	566.364.992.683	(17.148.274.470)	852.411.593.549
Đầu tư vào công ty con	247.386.000.000	-	-	(247.386.000.000)	-
<b>Tổng tài sản</b>	<b>313.013.850.177</b>	<b>237.567.025.159</b>	<b>566.364.992.683</b>	<b>(264.534.274.470)</b>	<b>852.411.593.549</b>
Nợ phải trả của bộ phận	13.102.973.978	144.683.635.647	406.843.386.797	(34.418.767.952)	564.629.996.422
Các khoản nợ không phân bổ				(34.418.767.952)	(34.418.767.952)
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>13.102.973.978</b>	<b>144.683.635.647</b>	<b>406.843.386.797</b>	<b>(34.418.767.952)</b>	<b>530.211.228.470</b>
Chi tiêu vốn					
Khấu hao TSCĐ	58.532.724	440.280.479	1.951.986.401	30.763.638	2.481.563.242



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**  
*Cho Quý III năm 2024 kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024*

5. Tiền và các khoản tương đương tiền

	30/09/2024	01/01/2024
	VND	VND
Tiền mặt	679.109.527	842.253.268
Tiền gửi ngân hàng	647.089.063	280.720.941
Các khoản tương đương tiền		
	<u>1.326.198.590</u>	<u>1.122.974.209</u>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**  
 Cho Quý III năm 2024 kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024

**6. Các khoản đầu tư tài chính**

**a) Đầu tư góp vốn vào Công ty liên doanh, liên kết**  
 30/09/2024

30/09/2024							01/01/2024					
Dịa chỉ	Số lượng cổ phiếu	% sở hữu	% quyền biểu quyết	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Số lượng cổ phiếu	% sở hữu	% quyền biểu quyết	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Ánh Dương Hòa Bình	Hòa Bình, Việt Nam	4.560.000	48%	48%	70.224.000.000	-	70.590.045.214					
				70.224.000.000	-	70.590.045.214						

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**  
*Cho Quý III năm 2024 kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024*

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

	30/09/2024 VND	01/01/2024 VND
<b>Công ty liên quan</b>		
Công ty Cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng	163.858.741.689	135.627.255.453
Công ty Cổ phần An Thịnh Hòa Bình	4.438.310.497	2.227.832.862
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Mẫu Hùng	356.177.642	1.380.036.559
Công ty Cổ phần An Việt Hòa Bình	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Ánh Dương Hòa Bình	457.956.000	-
<b>Các bên thứ ba</b>		
Công ty Cổ phần An Thịnh Quảng Nam	216.983.262	216.983.262
Công ty TNHH Thương mại và sửa chữa Hòa Bình	2.094.993.798	2.094.993.798
Công ty TNHH Dịch vụ và Thương mại An Thịnh Quế Sơn	9.336.095.818	32.352.128.385
Các khách hàng khác	23.999.295.304	18.810.569.961
	<b>204.758.554.010</b>	<b>192.709.800.280</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**  
*Cho Quý III năm 2024 kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024*

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

	30/09/2024 VND	01/01/2024 VND
<b>Công ty liên quan</b>		
Công ty CP PPC An Thịnh Đà Nẵng	106.469.119.950	197.400.119.950
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ Tầng PPC An Thịnh Việt Nam	1.931.000.000	1.098.865.440
<b>Các bên thứ ba</b>		
Công ty TNHH Thương mại và Sửa chữa Hòa Bình	38.149.358.495	40.126.358.495
Công ty Cổ phần Tổ hợp Sado	14.566.866.509	14.566.866.509
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng và Thương mại Việt Á	6.623.606.931	6.623.606.931
Eastmate Hotel Furniture Co., Ltd	2.794.026.246	2.794.026.246
Công ty cổ phần Sản xuất vật liệu xây dựng Hồng Kỳ	53.150.276.493	57.744.664.253
Công ty cổ phần Xây dựng Hồng Trí Việt	9.434.390.739	14.842.608.380
Công ty Cổ phần An Thịnh Quảng Nam	14.390.355.348	15.981.867.373
Các khách hàng khác	55.790.932.337	46.029.779.937
	<b>303.299.933.048</b>	<b>397.208.763.514</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**  
*Cho Quý III năm 2024 kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024*

9. Phải thu về cho vay  
a. Phải thu về cho vay ngắn hạn

	30/09/2024 VND	01/01/2024 VND
<b>Công ty liên quan</b>		
Công ty Cổ phần An Việt Hòa Bình	-	26.650.000.000
Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Ánh Dương Hòa Bình (i)	33.600.000.000	-
<b>Các bên thứ ba</b>		
Ông Nguyễn Việt Anh (ii)	6.000.000.000	6.323.000.000
Công ty Môi trường Công nghiệp (iii)	16.595.000.000	22.165.000.000
	<b>56.195.000.000</b>	<b>95.761.137.000</b>

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

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

(iii) Đây là khoản cho vay từ Công ty cổ phần Vui Chơi Thế hệ mới – công ty con cấp 1, khoản cho vay này có kỳ hạn là 11 tháng, không có tài sản đảm bảo, hưởng lãi suất là 5% một năm và không hưởng lãi suất nếu yêu cầu hoàn trả trước thời hạn với số dư 16.595.000.000 VND và khoản cho vay từ Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng P&P – công ty con cấp 1, khoản cho vay này có kỳ hạn là 11 tháng, không có tài sản đảm bảo, khoản cho vay này không tính lãi với số dư 5.570.000.000 VND

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**  
 Cho Quý III năm 2024 kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024

**b. Phải thu cho vay dài hạn:**

	30/09/2024	01/01/2024
	VND	VND
Hợp đồng hợp tác (Công ty CP Xây dựng Thành công Vĩnh Phúc)	-	8.000.000.000
	-	-
	-	-

**10. Phải thu khác**

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

	30/09/2024	01/01/2024
	VND	VND
Tạm ứng cho nhân viên Công ty	-	3.212.267.000
Tạm ứng cho ông Phạm Thành Thái Lĩnh - thành viên HĐQT đến ngày 15 tháng 11 năm 2016 (i)	6.293.000.000	6.293.000.000
Tạm ứng theo Hợp đồng hợp tác	13.995.000.000	-
Lãi cho vay	32.022.435.843	36.947.448.506
Doanh thu tài chính - Công ty Cổ phần Xây dựng Thành Công Vĩnh Phúc	-	9.216.835.616
Các khoản khác		3.815.739.105
	<b>52.310.435.843</b>	<b>59.485.290.227</b>

(i) Khoản tạm ứng cho cựu thành viên HĐQT (đến ngày 15/11/2016), đã trích lập dự phòng 6.393 triệu đồng.

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

	30/09/2024	01/01/2024
	VND	VND
Lãi cho vay	-	98.630.137
	-	-
	-	<b>98.630.137</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**  
*Cho Quý III năm 2024 kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024*

**11. Hàng tồn kho**

	30/09/2024		01/01/2024	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên vật liệu	6.296.383.164	-	326.133.164	-
Hàng hóa	-	-	-	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	49.705.005.359	-	48.071.269.240	-
	-	-	-	-
	<b>56.001.388.523</b>	<b>-</b>	<b>48.397.402.404</b>	<b>-</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**  
 Cho Quý III năm 2024 kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024

**12. Tài sản cố định hữu hình**

	Nhà cửa VND	Máy móc và thiết bị VND	Phương tiện vận chuyển VND	Thiết bị, dụng cụ QL VND	TSCĐ hữu hình khác VND	Tổng cộng VND
<b>Nguyên giá</b>						
Số dư đầu năm (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	-	-	(2.184.193.566)	-	-	(2.184.193.566)
- 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>11.680.021.035</b>	<b>248.836.750</b>	<b>1.836.145.451</b>	<b>47.714.336.325</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
Số dư đầu năm	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	189.360.606	1.658.363.720	630.528.203	3.310.713	-	2.481.563.242
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(1.258.550.058)	-	-	(1.258.550.058)
- 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>3.698.625.707</b>	<b>25.526.841.728</b>	<b>8.433.692.677</b>	<b>239.493.170</b>	<b>1.836.145.451</b>	<b>39.734.798.733</b>
<b>Giá trị còn lại</b>						
Số dư đầu năm	1.095.366.530	5.706.794.889	4.617.572.570	12.654.293	-	11.432.388.282
Số dư cuối kỳ	2.564.015.669	2.159.849.985	3.246.328.358	9.343.580	-	7.979.537.592

Bao gồm trong tài sản cố định hữu hình tại ngày 31 tháng 03 năm 2024 có các tài sản có nguyên giá 18.712 triệu VND đã khấu hao hết nhưng vẫn đang được sử dụng (1/1/2024: 18.712 triệu VND).



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**  
 Cho Quý III năm 2024 kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024

**13. Tài sản cố định vô hình**

	Quyên sử dụng đất VND	Quyên thuê đất VND	Phần mềm máy vi tính VND	Tổng cộng VND
<b>Nguyên giá</b>				
Số dư đầu năm	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)
Số dư cuối kỳ	1.412.581.000	-	126.531.830	1.539.112.830
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Số dư đầu năm	-	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)
Số dư cuối kỳ	-	-	126.531.830	126.531.830
<b>Giá trị còn lại</b>				
Số dư đầu năm	1.412.581.000	29.832.429.913	-	31.245.010.913
Số dư cuối kỳ	1.412.581.000	-	-	1.412.581.000

(\*) 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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**  
*Cho Quý III năm 2024 kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024*

**14. Chi phí trả trước dài hạn**

	30/09/2024 VND	01/01/2024 VND
Công cụ dụng cụ	10.150.593	11.943.816
Chi phí trả trước khác	1.031.547.810	87.654.390
Lãi vay trả Ngân hàng Liên Việt PostBank	-	9.961.358.915
	<b>1.041.698.403</b>	<b>10.060.957.129</b>

**15. Tài sản dở dang dài hạn (Chi phí xây dựng cơ bản dở dang)**

Xây dựng cơ bản dở dang	30/09/2024 VND	01/01/2024 VND
Dự án Khách sạn An Thịnh Hòa Bình	-	24.652.087.293
Dự án Khu phức hợp EVN-LAND Central Đà Nẵng (*)	58.838.521.600	58.838.521.600
Mua cầu tháp và cầu leo	11.537.760.845	11.537.760.845
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.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**  
**Cho Quý III năm 2024 kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024**

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 đang trong quá trình thực hiện. 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.

**16. 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 Đầu tư và PT Ánh Dương Hòa Bình VND	Tổng Cộng VND Nguyên giá
- Số dư đầu kỳ	42.663.193.795	30.518.946.938	3.752.651.910	76.934.792.643
- Giảm khác (*)	-	-	(3.752.651.910)	(3.752.651.910)
- Số dư cuối kỳ	<u>42.663.193.795</u>	<u>30.518.946.938</u>	-	<u>73.182.140.733</u>
				Số phân bổ lũy kế
- Số dư đầu kỳ	31.997.395.350	19.438.211.911	2.220.319.048	53.655.926.309
- Số phân bổ trong kỳ	2.133.159.690	1.525.947.346	187.632.596	3.846.739.632
- Giảm khác (*)	-	-	(2.407.951.644)	(2.407.951.644)
- Số dư cuối kỳ	<u>34.130.555.040</u>	<u>20.964.159.257</u>	-	<u>55.094.714.297</u>
				Giá trị còn lại
- Số dư đầu kỳ (Đã điều chỉnh)	10.665.798.445	11.080.735.027	1.532.332.862	23.278.866.334
- Số dư cuối kỳ	<u>8.532.638.755</u>	<u>9.554.787.681</u>	-	<u>18.087.426.436</u>

(\*) 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.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**  
*Cho Quý III năm 2024 kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024*

**17. Phải trả người bán ngắn hạn**

	30/09/2024 VND	01/01/2024 VND
<b>Các công ty liên quan</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ Tầng PPC An Thịnh Việt Nam	464.559.219	249.117.151
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Mẫu Hùng	13.911.851.039	-
<b>Bên thứ ba</b>		
Công ty CP Xây dựng và chuyên giao công nghệ VN	17.028.726.883	18.702.617.883
Công ty cổ phần Kỹ thuật Sigma	64.199.825.902	61.757.526.207
Công ty TNHH Sơn Hòa Bình	2.354.144.236	2.354.144.236
Công ty TNHH Công nghiệp Đức Tín	197.477.154	4.674.765.150
Công ty cổ phần Fmedia	6.190.590.779	3.374.253.310
Các khách hàng khác	45.878.201.295	51.951.311.808
	<b>150.225.376.507</b>	<b>143.063.735.745</b>

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

	30/09/2024 VND	01/01/2024 VND
<b>Các công ty liên quan</b>		
Công ty Cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng	3.971.117.808	3.971.117.808
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ Tầng PPC An Thịnh Việt Nam	2.367.371.034	1.486.566.052
Công ty Cổ phần An Việt Hòa Bình	7.545.434.291	7.937.195.916
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Mẫu Hùng	1.684.886.462	-
<b>Bên thứ ba</b>		
Công ty Cổ phần An Thịnh Quảng Nam	1.107.224.185	1.475.375.884
Công ty CP sản xuất và TM Biển Đông Quảng Nam	402.981.175	402.981.175
Các khách hàng khác	1.247.952.878	499.009.881
	<b>18.326.967.833</b>	<b>15.772.246.716</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**  
 Cho Quý III năm 2024 kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024

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

	01/01/2024	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp/ khấu trừ trong kỳ	30/09/2024
	VND	VND	VND	VND
a. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.341.707.345			1.341.707.345
Thuế giá trị gia tăng	108.592.111		41.160.941	149.753.052
(a)	<b>1.450.299.456</b>			<b>1.491.460.397</b>
b. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước				
Thuế TNDN	4.504.699.843	83.391.975	300.000.000	4.288.091.818
Thuế giá trị gia tăng phải nộp	501.004.054	482.523.152	983.518.206	9.000
Thuế thu nhập cá nhân	16.440.575	-	11.600.000	4.840.575
Thuế đất phi nông nghiệp	214.725.049	16.000.000	56.000.000	174.725.049
Phí, lệ phí và các khoản khác	622.095.833	-	-	622.095.833
(b)	<b>5.858.965.354</b>	<b>581.915.127</b>	<b>1.351.118.206</b>	<b>5.089.762.275</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**  
*Cho Quý III năm 2024 kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024*

**20. Chi phí phải trả ngắn hạn**

	30/09/2024 VND	01/01/2024 VND
Chi phí lãi vay phải trả Ngân hàng	20.983.123.517	12.735.978.439
Chi phí phải trả cho dịch vụ xây lắp	477.813.311	465.861.252
	<b>21.460.936.8</b>	<b>13.201.839.691</b>

**21. Phải trả ngắn hạn khác**

	30/09/2024 VND	01/1/2024 VND
Phải trả phí bảo trì	6.767.905	6.767.905
Cổ tức phải trả	1.925.475.871	1.925.475.871
Bảo hiểm xã hội, y tế	-	318.003.564
Mượn tiền	10.743.263.014	-
Phải trả khác	723.151.234	705.487.100
<b>Cộng</b>	<b>13.398.658.024</b>	<b>2.955.734.440</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**  
 Cho Quý III năm 2024 kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024

**22. Các khoản Vay**

22.1 Vay ngắn hạn

	01/01/2024	Biến động trong năm		30/09/2024
	Giá trị ghi sổ	Tăng	Giảm	Giá trị ghi sổ
	VND	VND	VND	VND
Vay ngắn hạn	395.576.640.756	129.468.580.250	154.901.751.346	319.593.469.660
	<b>395.576.640.756</b>	<b>129.468.580.250</b>	<b>154.901.751.346</b>	<b>319.593.469.660</b>

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

	Loại tiền	Lãi suất năm	30/09/2024 VND	1/1/2024 VND
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Tây Đô (i)	VND	10%	129.022.083.398	109.468.332.933
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Hà Nội 2 (ii)	VND	9,8%	30.700.000.000	70.057.996.665
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hòa Bình (iii)	VND	10,5%	154.919.754.262	160.548.679.158
Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt - Chi nhánh Hà Nội (iv)	VND	10%	-	50.000.000.000
Vay bà Hoàng Thị Thu Trang (v)	VND	6,0%	3.600.000.000	3.600.000.000
Vay Công ty Cổ phần An Thịnh Quảng Nam (vi)	VND	0%	-	550.000.000
<b>Vay nợ DH đến hạn trả</b>				
TMCP Đầu tư & PT Việt Nam - CN Hòa Bình	VND	11%	348.000.000	348.000.000
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long	VND	8,7%	1.003.632.000	1.003.632.000
			<b>319.593.469.660</b>	<b>395.576.640.756</b>

(i) Khoản vay này được đảm bảo bằng cổ phiếu tại Công ty của một số cá nhân.

(ii) Khoản vay áp dụng lãi suất biến đổi theo quy định của ngân hàng tại từng thời điểm nhận nợ. Tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**  
**Cho Quý III năm 2024 kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024**

(iii) Khoản vay này được đảm bảo bằng bất động sản đầu tư có giá trị ghi sổ là 58.839 triệu VND (Thuyết minh 11).

(iv) 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.

(v) Khoản vay này có thời hạn hoàn trả là 12 tháng, chịu lãi suất 6%/năm và không có tài sản đảm bảo

(vi) Khoản vay này có thời hạn hoàn trả là 12 tháng, chịu lãi suất 6%/năm và không có tài sản đảm bảo

**22.2 Vay dài hạn**

	01/01/2024	Biến động trong năm		30/09/2024
	Giá trị ghi sổ	Tăng	Giảm	Giá trị ghi sổ
	VND	VND	VND	VND
Vay dài hạn	2.627.740.000		1.013.724.000	1.614.016.000
	2.627.740.000		1.013.724.000	1.614.016.000

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

	Loại tiền	Lãi suất năm	30/09/2024 VND	1/1/2024 VND
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hòa Bình (i)	VND	11%	694.000.000	955.000.000
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long (ii)	VND	8,7%	920.016.000	1.672.740.000

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



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**  
 Cho Quý III năm 2024 kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024

**23. Thay đổi vốn chủ sở hữu**

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Quỹ khác thuộc VCSH	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Số dư đầu kỳ trước</b>	261.000.000.000	1.184.000.000	50.014.118.127	130.094.989.363	442.293.107.490
Lỗi trong kỳ trước			(11.828.689.315)	(5.195.833.876)	(17.024.523.191)
Giảm khác			(272.377.270)		4.337.679.140
<b>Số dư cuối kỳ trước</b>	261.000.000.000	1.184.000.000	37.913.051.542	124.899.155.487	348.416.137.505
<b>Số dư đầu kỳ này</b>	261.000.000.000	1.184.000.000	6.627.509.350	126.205.564.174	395.017.073.524
Lợi nhuận trong kỳ	-		(34.364.203.612)	(6.704.717.931)	(41.068.921.543)
Điều chỉnh do công ty con cấp 2 trở thành công ty liên kết			26.054.419.572	(57.802.206.474)	(31.747.786.902)
<b>Số dư tại ngày 30/09/2024</b>	261.000.000.000	1.184.000.000	(1.682.274.690)	61.698.639.769	322.200.365.079

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**  
*Cho Quý III năm 2024 kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024*

**24. Vốn cổ phần**

	30/09/2024		01/01/2024	
	Số cổ phiếu	VND	Số cổ phiếu	VND
Vốn cổ phần được duyệt	26.100.000	261.000.000.000	26.100.000	261.000.000.000
<b>Số cổ phần đã phát hành</b>				
Cổ phiếu phổ thông	26.100.000	261.000.000.000	26.100.000	261.000.000.000
<b>Số cổ phiếu đang lưu hành</b>				
Cổ phiếu phổ thông	26.100.000	261.000.000.000	26.100.000	261.000.000.000

Cổ phiếu phổ thông có mệnh giá 10.000 VND. Mỗi cổ phiếu phổ thông tương ứng với một phiếu biểu quyết tại các cuộc họp cổ đông của Công ty. Các cổ đông được nhận cổ tức mà công ty công bố vào từng thời điểm. Tất cả cổ phiếu phổ thông đều có thứ tự ưu tiên như nhau đối với tài sản còn lại của Công ty. Các quyền lợi của các cổ phiếu đã được Công ty mua lại đều bị tạm ngừng cho tới khi chúng được phát hành lại.

**25. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**  
*Cho Quý III năm 2024 kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024*

**26. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

Tổng doanh thu thể hiện tổng giá trị hàng bán và dịch vụ đã cung cấp, không bao gồm thuế giá trị gia tăng. Tổng doanh thu bao gồm:

	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày	
	30/09/2024 VND	30/09/2023 VND
▪ Công trình xây dựng	52.584.666.035	44.671.664.328
▪ Dịch vụ	-	-
▪ Bán hàng		29.652.797.294
▪ Doanh thu khác	1.959.504.932	1.327.812.189
	<b>54.544.170.967</b>	<b>75.652.273.811</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**  
*Cho Quý III năm 2024 kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024*

**27. Giá vốn hàng bán**

	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày	
	30/09/2024	30/09/2023
	VND	VND
Tổng giá vốn hàng bán của:		
▪ Công trình xây dựng	49.014.675.143	39.961.329.526
▪ Cung cấp dịch vụ	-	-
▪ Bán hàng		27.751.888.611
▪ Doanh thu khác	894.681.971	771.836.090
	<b>49.909.357.114</b>	<b>68.485.054.227</b>

**28. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày	
	30/09/2024	30/09/2023
	VND	VND
Lãi tiền gửi, cho vay	4.156.614.280	3.180.143.272
	<b>4.156.614.280</b>	<b>3.180.143.272</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**  
*Cho Quý III năm 2024 kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024*

**29. Chi phí tài chính**

	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày	
	30/09/2024	30/09/2023
	VND	VND
Chi phí lãi vay	23.014.053.061	19.612.098.388
Chi phí hoạt động tài chính khác	18.551.612.099	-
	<b>41.565.665.160</b>	<b>19.612.098.388</b>

**30. Chi phí bán hàng**

	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày	
	30/09/2024	30/09/2023
	VND	VND
Chi phí nhân viên	-	-
Chi phí bán hàng khác	3.922.000	-
	<b>3.922.000</b>	<b>-</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**  
*Cho Quý III năm 2024 kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024*

**31. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày	
	30/09/2024	30/09/2023
	VND	VND
Chi phí nhân viên	2.726.833.391	3.110.320.098
Thù lao Hội đồng Quản trị và Ban kiểm soát	-	-
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	1.230.850.927	902.224.993
Chi phí khấu hao	585.381.586	1.054.239.824
Chi phí dự phòng	-	(100.000.000)
Phân bổ lợi thế thương mại	4.259.195.416	3.648.406.572
Chi phí khác	294.988.291	587.665.102
	<b>9.097.249.611</b>	<b>9.202.856.589</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**  
 Cho Quý III năm 2024 kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024

**32. Thuế thu nhập**

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

	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày	
	30/09/2024	30/09/2023
	VND	VND
Chi phí thuế hiện hành		
Năm hiện hành	83.391.975	3.045.203

**b) Đối chiếu thuế suất thực tế**

	Giá trị giao dịch cho năm kết thúc ngày	
	30/09/2023	30/6/2022
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	(41.023.276.374)	(19.133.781.872)
Thuế tính theo thuế suất của Công ty	(8.204.655.275)	(3.826.756.374)
Chi phí không được khấu trừ thuế		-
Thu nhập được miễn thuế		-
Phát sinh và hoàn nhập các chênh lệch tạm thời	4.521.304.109	804.416.645
Lỗi tính thuế mà không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại	3.766.743.141	3.025.384.933
		-
	<b>83.391.975</b>	<b>3.045.203</b>

**c) Thuế suất áp dụng**

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế Nhà nước thuế thu nhập bằng 20% trên lợi nhuận tính thuế từ năm 2016.

**d) Chi phí thuế thu nhập hoãn lại**

	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày	
	30/09/2024	30/09/2023
	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)	-

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**  
**Cho Quý III năm 2024 kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024**

**33. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu cho kỳ ba tháng kết thúc ngày 30/09/2024 được dựa trên số lợi nhuận thuộc về cổ đông phổ thông là -34.327.587.254VND (30/09/2023: -13.550.978.705VND) và số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền là 26.100.000 cổ phiếu (30/09/2023: 26.100.000 cổ phiếu), chi tiết như sau:

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

	30/09/2024	30/09/2023
Cổ phiếu phổ thông đã phát hành kỳ trước mang sang	26.100.000	26.100.000
Ảnh hưởng của số cổ phiếu phổ thông phát hành trong kỳ	-	-
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông cho kỳ kết thúc ngày 30 tháng 9	26.100.000	26.100.000

**(b) Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày	
	30/09/2024	30/09/2023
	VND	VND
Lợi nhuận thuần thuộc về các cổ đông (*)	(34.327.587.254)	(13.550.978.705)
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông lưu hành trong năm	26.100.000	26.100.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	(1.315)	(519)

(\*) Lợi nhuận thuần thuộc về các cổ đông của Công ty không bao gồm số phân bổ vào quỹ khen thưởng, phúc lợi vì quỹ khen thưởng, phúc lợi chưa được trích lập cho kỳ kết thúc ngày 30/09/2024. Công ty hiện chưa có kế hoạch phân bổ quỹ khen thưởng, phúc lợi cho năm 2024. Lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể giảm đi do việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**  
**Cho Quý III năm 2024 kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024**

**34. Các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan**

Ngoài các số dư với bên liên quan được trình bày tại các thuyết minh khác của báo cáo tài chính, trong kỳ Công ty có các giao dịch chủ yếu sau với các bên liên quan:

	9 tháng đầu năm 2024 VND	
	30/09/2024	30/09/2023
<b>Công ty CP Đầu tư và Phát triển Hạ tầng PPC An Thịnh Việt Nam</b>		
Mua dịch vụ	148.625.000	
<b>Công ty cổ phần Đầu tư Thương mại Mẫu Hùng</b>		
Mua hàng hóa	13.019.896.112	
<b>Công ty CP PPC An Thịnh Đà Nẵng</b>		
Cung cấp dịch vụ xây lắp	44.008.196.356	
<b>Công ty cổ phần Bất động sản An Thịnh Hịa Bình</b>		
Cung cấp dịch vụ xây lắp	2.685.735.168	
	<b>Kỳ 9 tháng kết thúc ngày</b>	
	<b>30/09/2024</b>	<b>30/09/2023</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Thu nhập của Ban Giám đốc</b>		
- Tổng Giám đốc (Ông Lê Hoài Nam)	91.500.000	75.749.000
<b>Thu nhập của Hội đồng quản trị</b>		
- Chủ tịch HĐQT (Ông Nguyễn Kháng Chiến)	-	-
- Thành viên HĐQT (Ông Phạm Ngọc Bình, Bà Nguyễn Thị Minh Phượng, Ông Nguyễn Trung Thực, Ông Phạm Đức Hạnh)	-	-
<b>Thu nhập của BKS</b>		
- Trưởng BKS (Phạm Thị Thanh Hằng)	-	-
- Thành viên BKS (Nguyễn Thị Hương, Nguyễn Thị Huệ)	-	-

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**  
**Cho Quý III năm 2024 kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024**

**35. Số liệu so sánh**

Trong kỳ Ban 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, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/09/2024 được điều chỉnh cụ thể như sau:

**Bảng cân đối kế toán hợp nhất:**

	Số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất năm trước/kỳ trước	Số liệu điều chỉnh lại	Chênh lệch
	VND	VND	VND
- Phải thu ngắn hạn của khách hàng	192.524.401.090	192.709.800.280	185.399.190
- Tài sản cố định hữu hình	13.110.346.861	11.432.388.282	(1.677.958.579)
+ Nguyên giá	51.679.836.191	50.008.075.346	(1.671.760.845)
- Bất động sản đầu tư	58.838.521.600		(58.838.521.600)
+ Nguyên giá	58.838.521.600		(58.838.521.600)
- Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	34.632.718.490	95.143.000.935	60.510.282.445
- Lợi thế thương mại	21.667.716.482	23.278.866.334	1.611.149.852
- Thuế TNDN hoãn lại phải trả		6.102.036.491	6.102.036.491
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	3.702.467.543	6.627.509.350	2.925.041.807
+ LNST chưa phân phối kỳ này	(21.649.550.837)	(24.452.429.669)	(2.802.878.832)
- Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	137.672.522.968	126.205.564.174	(11.466.958.794)

**Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất**

- Chi phí thuế TNDN hoãn lại		(74.733.026)	(74.733.026)
- Lợi nhuận sau thuế TNDN	(16.900.934.675)	(17.024.523.191)	(123.588.516)
- LNST của công ty mẹ	(11.669.866.847)	(11.828.689.315)	(158.822.468)
- LNST của cổ đông không kiểm soát	(5.231.067.828)	(5.195.833.876)	35.233.952

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung  
Lô A5, Phạm Văn Đồng, Phường An Hải Bắc, Quận Sơn Trà,  
Thành phố Đà Nẵng

Mẫu số B 09a - DN  
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**  
**Cho Quý III năm 2024 kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024**

Số liệu so sánh là số trên Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 3/2023 của Công ty.

Lập ngày 30 tháng 10 năm 2024

Người lập biểu

Kế toán trưởng

KT. Tổng Giám đốc  
TV HĐQT



Trần Minh Tuấn

Trần Minh Tuấn

Phạm Ngọc Bình