

Số: 158./2018/CV-LEC-TCKT

“v/v: CBTT BCTC Hợp nhất quý 3
năm 2018”

Đà Nẵng, ngày 30.tháng 10 năm 2018

**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 Hoàng Trọng Thành
- Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc 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 2018.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 30/10/2018 tại đường dẫn: <http://lec.com.vn/quan-he-co-dong/cong-bo-thong-tin-2.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.

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC NIÊM YẾT

Tài liệu gửi kèm:

- BCTC Hợp nhất quý 3/2018

Nơi nhận:

- Như trên

- Lưu VT; TCKT



Nguyễn Khánh Chiến



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho Quý 3 năm 2018

MỤC LỤC

Nội dung	Trang
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 - 34

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
 Tại ngày 30 tháng 9 năm 2018

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	30/9/2018 VND	1/1/2018 VND
TÀI SẢN				
Tài sản ngắn hạn (100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)	100		811.830.683.314	744.967.511.970
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	12.551.401.537	57.391.112.118
Tiền	111		12.551.401.537	57.391.112.118
Các khoản tương đương tiền	112		-	-
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		618.093.093.930	571.712.378.350
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	82.156.263.290	73.826.310.930
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	475.586.556.638	429.309.465.927
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	56.300.000.000	34.000.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	136	9(a)	7.301.774.002	34.576.601.493
Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	137	9	(3.251.500.000)	
Hàng tồn kho	140	10	169.607.846.143	105.313.193.604
Hàng tồn kho	141		169.607.846.143	105.313.193.604
Tài sản ngắn hạn khác	150		11.578.341.704	10.550.827.898
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		1.102.563.305	277.673.714
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		9.134.070.610	9.282.842.754
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	17(a)	1.341.707.789	990.311.430

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 9 năm 2018

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	30/9/2018 VND	1/1/2018 VND
Tài sản dài hạn (200 = 220 + 230 + 240 + 260)	200		199.772.338.473	211.926.874.581
Tài sản cố định	220		57.131.573.389	60.554.890.530
Tài sản cố định hữu hình	221	11	22.286.096.788	25.195.061.690
Nguyên giá	222		42.080.929.241	41.580.929.241
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(19.794.832.453)	(16.385.867.551)
Tài sản cố định vô hình	227	12	34.845.476.601	35.359.828.840
Nguyên giá	228		35.829.262.163	35.829.262.163
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(983.785.562)	(469.433.323)
Bất động sản đầu tư	230	13	58.838.521.600	58.838.521.600
Nguyên giá	231		58.838.521.600	58.838.521.600
Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
Tài sản dở dang dài hạn	240		19.202.661.907	18.556.709.091
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		19.202.661.907	18.556.709.091
Tài sản dài hạn khác	260		64.599.581.577	73.976.753.360
Chi phí trả trước dài hạn	261	14	2.295.095.942	4.524.157.720
Tài sản dài hạn khác	268	9(b)	2.653.000.000	4.653.000.000
Lợi thế thương mại	269	15	59.651.485.635	64.799.595.640
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		1.011.603.021.787	956.894.386.551

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2018

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	30/9/2018 VND	1/1/2018 VND
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		662.402.592.682	613.404.884.136
Nợ ngắn hạn	310		662.402.592.682	609.404.884.136
Phải trả người bán ngắn hạn	311		48.952.116.945	25.975.797.670
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	16	411.167.147.782	528.837.512.715
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	17(b)	4.552.331.078	845.252.361
Phải trả người lao động	314		490.399.810	429.898.722
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	18	30.837.158.622	653.552.285
Phải trả ngắn hạn khác	319	19	5.251.748.304	5.500.917.422
Vay ngắn hạn	320	20(a)	161.141.654.723	47.151.917.543
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		10.035.418	10.035.418
Nợ dài hạn	330		-	4.000.000.000
Vay dài hạn	338	20(b)	-	4.000.000.000
VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)	400		349.200.429.105	343.489.502.415
Vốn chủ sở hữu	410	21	349.200.429.105	343.489.502.415
Vốn cổ phần	411	22	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	23	1.184.000.000	1.184.000.000
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		52.287.448.773	50.197.953.184
- LNST chưa phân phối đến cuối năm trước	421a		50.197.953.184	30.982.117.187
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		2.089.495.589	19.215.835.997
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		34.728.980.332	31.107.549.231
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		1.011.603.021.787	956.894.386.551

Lập ngày 29 tháng 10 năm 2018

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Trưởng Giám đốc



Trần Minh Tuấn

Trần Minh Tuấn

Nguyễn Kháng Chiến

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Lũy kế 9 tháng năm 2018

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/2018	Quý III/2017	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý III/2018	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý III/2017
			VND	VND	VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	24	184.068.147.368	148.094.101.654	403.204.195.609	257.489.303.538
Giá vốn hàng bán	11	25	171.031.424.276	132.692.139.539	358.251.854.250	223.833.638.759
Lợi nhuận gộp (20 = 10 - 11)	20		13.036.723.092	15.401.962.115	44.952.341.359	33.655.664.779
Doanh thu hoạt động tài chính	21	26	2.329.469	589.919.556	147.870.411	1.075.624.799
Chi phí tài chính	22	27	3.420.096.112	326.761.746	8.572.355.631	362.250.306
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>3.407.382.326</i>	<i>286.684.746</i>	<i>8.496.242.811</i>	<i>286.684.746</i>
Chi phí bán hàng	25	28	105.240.000	376.460.492	355.497.500	734.000.169
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	29	6.149.375.200	5.662.757.108	24.429.358.844	9.779.880.595
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	30		3.364.341.249	9.625.902.325	11.742.999.795	23.855.158.508
Thu nhập khác	31		75.994	657.976.533	102.508	658.019.193
Chi phí khác	32		334.675.871	83.187.930	616.808.033	225.318.208
Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(334.599.877)	574.788.603	(616.705.525)	432.700.985
lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		3.029.741.372	10.200.690.928	11.126.294.270	24.287.859.493
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	30	974.110.481	2.592.991.526	5.415.367.580	5.575.873.768
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	127.954.743	-	127.954.743
Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51)	60		2.055.630.891	7.479.744.659	5.710.926.690	18.584.030.982
Phân bổ cho:			-	-	-	-
Cổ đông của Công ty mẹ	61		1.233.097.621	5.609.906.373	2.089.495.589	16.545.828.034
Cổ đông không kiểm soát	62		662.182.381	1.869.838.286	3.621.431.101	2.038.202.948
Lãi cơ bản trên cổ phiếu						
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	31			80	634

Người lập biểu

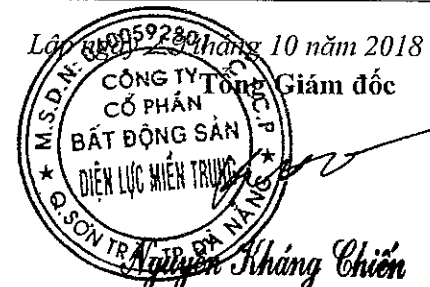


Trần Minh Tuấn

Kế toán trưởng



Trần Minh Tuấn



Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018

(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	
		30/09/2018 VND	30/09/2017 VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
Lợi nhuận trước thuế	01	11.126.294.270	24.287.859.493
Điều chỉnh cho các khoản			
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	9.071.427.146	1.844.933.487
Các khoản dự phòng	03	3.251.500.000	
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(144.750.825)	(1.050.563.800)
Chi phí lãi vay	06	8.496.242.811	286.684.746
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	31.800.713.402	25.368.913.926
Giảm (Tăng) các khoản phải thu	09	(78.607.043.071)	(325.783.765.889)
Giảm/(Tăng) hàng tồn kho	10	(64.294.652.539)	(65.434.313.898)
Tăng/(Giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	19.528.474.561	300.421.787.427
Giảm/(Tăng) chi phí trả trước	12	1.404.172.187	1.300.595.167
Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		99.350.000.000
Tiền lãi vay đã trả	14	(8.496.242.811)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(2.508.890.371)	(4.925.994.348)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(101.173.468.642)	30.297.222.385
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
Tiền chi mua sắm, xây dựng tài sản cố định và tài sản dài hạn khác	21	(863.052.816)	(2.598.799.920)
Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		27.992.524.620
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(70.500.000.000)	(53.500.000.000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	17.600.000.000	120.164.911.662
Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	111.052.897	25.060.999
Mua công ty con (đã trừ đi số dư tiền của công ty con được mua)			(147.478.101.210)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(53.651.999.919)	(55.394.403.849)

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018

(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	31		
Tiền thu từ đi vay	33	274.703.587.036	32.874.050.383
Tiền trả nợ gốc vay	34	(164.713.849.856)	(2.000.000.000)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(3.979.200)	(183.266.400)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	109.985.757.980	30.690.783.983
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50	(44.839.710.581)	5.593.602.519
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	57.391.112.118	4.642.785.382
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	12.551.401.537	10.236.387.901

Người lập biên

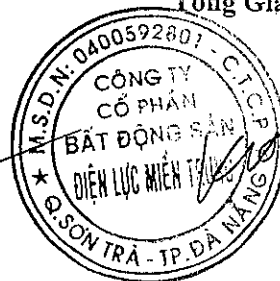
Trần Minh Tuấn

Kế toán trưởng

Trần Minh Tuấn

Lập ngày 29 tháng 10 năm 2018

Tổng Giám đốc



Nguyễn Kháng Chiên

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

Cho quý III năm 2018 kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018

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 9 năm 2018 Công ty có 4 công ty con (tại ngày 01/01/2018 có 4 công ty con).
Tại ngày 30 tháng 9 năm 2018, Tập đoàn có 108 nhân viên (ngày 01/01/2018: 108 nhân viên).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho quý III năm 2018 kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018

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 2018 kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018

(c) Các khoản đầu tư

i) Chứng khoán kinh doanh

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

ii) Đầu tư vào công ty con

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

(d) Các khoản phải thu

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

(e) Hàng tồn kho

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

(f) Tài sản cố định hữu hình

(i) Nguyên giá

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua, thuế nhập khẩu, các loại thuế mua hàng không hoàn lại

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho quý III năm 2018 kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018

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 tồn 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 2018 kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018

(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 2018 kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018

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 2018 kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018

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 2018					Hợp nhất
	Kinh doanh bất động sản	Cung cấp dịch vụ vui chơi giải trí	Cung cấp dịch vụ xây lắp, thi công CT	Phân bổ khi hợp nhất	Loại trừ	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Tổng doanh thu của BP	8.574.074.089	93.794.252.068	331.642.624.322		(30.806.754.870)	403.204.195.609
Khấu hao và chi phí	15.229.530.170	88.519.594.621	311.604.712.283	5.725.657.066	(29.470.427.915)	391.609.066.225
Kết quả kinh doanh của bộ phận	(6.655.456.081)	5.274.657.447	20.037.912.039	(5.725.657.066)	(1.336.326.955)	11.595.129.384
	9 tháng đầu năm 2018					Hợp nhất
	Kinh doanh bất động sản	Cung cấp dịch vụ vui chơi giải trí	Cung cấp dịch vụ xây lắp, thi công CT	Loại trừ		
	VND	VND	VND	VND		VND
Tài sản của bộ phận	132.375.279.118	154.456.138.081	760.953.063.610	(36.181.459.022)		1.011.603.021.787
Đầu tư vào công ty con	240.186.000.000			(240.186.000.000)		0
Tổng tài sản	372.561.279.118	154.456.138.081	760.953.063.610	(276.367.459.022)		1.011.603.021.787
Nợ phải trả của bộ phận	13.773.550.865	61.994.766.181	644.996.379.854			720.764.696.900
Các khoản nợ không phân bổ				(58.362.104.218)		(58.362.104.218)
Tổng nợ phải trả	13.773.550.865	61.994.766.181	644.996.379.854	(58.362.104.218)		662.402.592.682
Chi tiêu vốn			-	863.052.816		863.052.816
Khấu hao TSCĐ	326.454.543	809.044.509	2.210.271.028	63.194.822		3.408.964.902

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
 Cho quý III năm 2018 kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018

5. Tiền và các khoản tương đương tiền

	30/9/2018	01/01/2018
	VND	VND
Tiền mặt	1.332.034.792	4.740.332.741
Tiền gửi ngân hàng	11.219.366.745	52.650.779.377
Các khoản tương đương tiền	-	-
	12.551.401.537	57.391.112.118

6. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	30/9/2018	1/1/2018
	VND	VND
Công ty liên quan		
Công ty Cổ phần golf An Việt Hòa Bình	4.964.824.000	8.568.937.000
Công ty Cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng	2.193.000.000	4.981.731.028
Công ty Cổ phần Quốc tế Nam Hội An	1.659.423.000	2.159.423.000
Công ty Cổ phần An Việt Hòa Bình	904.623.000	1.404.623.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ Tầng PPC An Thịnh Việt Nam	1.873.796.540	692.527.000
Công ty Cổ phần Bất động sản An Thịnh Hòa Bình	-	483.505.350
Các bên thứ ba		
Công ty Cổ phần An Thịnh Quảng Nam	34.612.872.983	5.529.895.810
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thành Công Vĩnh Phúc	17.359.219.466	41.612.872.983
Công ty Cổ phần Sản xuất vật liệu XD Hồng Kỳ	10.755.715.841	-
Công ty TNHH Thương mại Mẫu Hùng	5.568.804.346	-
Các khách hàng khác	2.263.984.114	8.392.795.759
	82.156.263.290	73.826.310.930

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
 Cho quý III năm 2018 kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018

7. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	30/9/2018 VND	1/1/2018 VND
Các công ty liên quan		
Công ty Cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng	130.623.000.000	171.500.000.000
Bên thứ ba		
Công ty TNHH Thương mại và Sửa chữa Hòa Bình	96.550.000.000	77.750.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Mẫu Hùng	59.966.400.000	47.300.000.000
Công ty Cổ phần An Thịnh Quảng Nam	31.046.880.760	-
Công ty Cổ phần Tổ hợp Sado	46.819.400.598	38.900.885.481
Công ty TNHH Xây dựng Dân dụng và CN Hòa Bình	-	39.500.000.000
Công ty TNHH Kone Việt Nam	6.840.218.598	-
Công ty TNHH Dịch vụ và TM An Thịnh Quế Sơn	26.817.662.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Proton Việt Nam	15.579.275.116	-
Eastmate Hotel Furniture Co., Ltd	11.517.828.712	-
Các khách hàng khác	49.825.890.854	54.358.580.446
	475.586.556.638	429.309.465.927

8. Phải thu về cho vay ngắn hạn

	30/9/2018 VND	1/1/2018 VND
Công ty TNHH Dịch vụ và Thương mại An Thịnh Quế Sơn (i)	49.400.000.000	34.000.000.000
Bà Hoàng Thị Thu Trang (ii)	1.900.000.000	-
Cho bên khác vay	5.000.000.000	-
	56.300.000.000	34.000.000.000

(i) Đây là khoản cho vay từ Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng P&P – công ty con cấp 1 đối với Công ty TNHH Dịch vụ và Thương mại An Thịnh Quế Sơn – bên không phải là bên liên quan của Công ty. Khoản cho vay này có kỳ hạn là 11 tháng, không có tài sản đảm bảo, hưởng lãi suất là 5% - 5,5% 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 đối với bà Hoàng Thị Thu Trang – thành viên Hội đồng Quản trị của công ty con này, đồng thời là trưởng Ban kiểm soát của Công ty. Khoản cho vay này không có tài sản đảm bảo và không hưởng lãi suất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho quý III năm 2018 kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018

9. Phải thu ngắn hạn khác

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

	30/9/2018 VND	1/1/2018 VND
Phải thu khoản tiền đã ứng trước cho bên thứ ba (i)	4.000.000.000	3.230.000.000
Phải thu tạm ứng nhân viên	2.364.140.000	
Phải thu liên quan đến hợp đồng hợp tác đầu tư	-	18.476.105.000
Ký quỹ thực hiện hợp đồng	-	12.854.200.000
Các khoản khác	937.634.002	16.296.493
	7.301.774.002	34.576.601.493

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

	30/9/2018 VND	01/01/2018 VND
Phải thu khoản tiền đã ứng trước cho bên thứ ba (i)	2.503.000.000	4.503.000.000
Ký cược, ký quỹ	150.000.000	150.000.000
	2.653.000.000	4.653.000.000

(i) Đây là khoản tạm ứng cho ông Phạm Thành Thái Lĩnh – thành viên Hội đồng Quản trị (đến ngày 15 tháng 11 năm 2016). Tại ngày 30 tháng 6 năm 2018, Ban Giám đốc Công ty đánh giá rằng mặc dù ông Lĩnh đã hoàn trả một phần số tiền tạm ứng nhưng việc hoàn trả chưa tuân theo đúng thỏa thuận trả nợ mà hai bên đã thống nhất trong năm 2017. Ban Giám đốc Công ty đã đánh giá khả năng thu hồi và quyết định trích lập khoản dự phòng là 3.251 triệu VND tại ngày 30 tháng 6 năm 2018.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho quý III năm 2018 kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018

10. Hàng tồn kho

	30/9/2018 Giá gốc VND	Dự phòng VND	1/1/2018 Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên vật liệu	1.626.561.522	-	2.682.600.247	-
Công cụ và dụng cụ	-	-	18.949.595	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	167.062.248.005	-	101.286.407.225	-
Hàng hóa bất động sản	877.541.437	-	879.423.936	-
Hàng hóa khác	41.495.179	-	445.812.601	-
	169.607.846.143	-	105.313.193.604	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
 Cho quý III năm 2018 kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018

11. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa VND	Máy móc và thiết bị VND	Phương tiện vận chuyển VND	Sân bóng mini VND	Đồ đạc và thiết bị văn phòng VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	9.109.064.921	23.252.402.448	6.609.820.324	1.786.145.451	823.496.097	41.580.929.241
Tăng trong kỳ	-	500.000.000	-	-	-	500.000.000
Số dư cuối kỳ	9.109.064.921	23.252.402.448	6.609.820.324	1.786.145.451	823.496.097	42.080.929.241
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	2.832.525.474	7.452.225.574	4.037.532.763	1.267.170.974	796.412.766	16.385.867.551
Khấu hao trong kỳ	281.802.393	2.254.000.734	588.050.158	267.921.819	17.189.798	3.408.964.902
Số dư cuối kỳ	3.114.327.867	9.706.226.308	4.625.582.921	1.535.092.793	813.602.564	19.794.832.453
Giá trị còn lại						
Số dư đầu năm	6.276.539.447	15.800.176.874	2.572.287.561	518.974.477	27.083.331	25.195.061.690
Số dư cuối kỳ	5.994.737.054	14.046.176.140	1.984.237.403	251.052.658	9.893.533	22.286.096.788

Bao gồm trong tài sản cố định hữu hình tại ngày 30 tháng 9 năm 2018 có các tài sản có nguyên giá 9.654 triệu VND đã khấu hao hết nhưng vẫn đang được sử dụng (1/1/2018: 8.781 triệu VND).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
 Cho quý III năm 2018 kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018

12. Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất VND	Quyền thuê đất VND	Phần mềm máy vi tính VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	1.412.581.000	34.290.149.333	126.531.830	35.829.262.163
Tăng trong kỳ	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	1.412.581.000	34.290.149.333	126.531.830	35.829.262.163
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	-	342.901.493	126.531.830	469.433.323
Khấu hao trong kỳ	-	514.352.239	-	514.352.239
Số dư cuối kỳ	-	857.253.732	126.531.830	983.785.562
Giá trị còn lại				
Số dư đầu năm	1.412.581.000	33.947.247.840	-	35.359.828.840
Số dư cuối kỳ	1.412.581.000	33.432.895.601	-	34.845.476.601

Bao gồm trong tài sản cố định vô hình tại ngày 30 tháng 9 năm 2018 có các tài sản cố nguyên giá 126 triệu VND đã khấu hao hết nhưng vẫn đang được sử dụng (1/1/2018: 126 triệu VND)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho quý III năm 2018 kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018

13. Bất động sản đầu tư

a) Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá

	Quyền sử dụng đất
	VND
Số dư đầu kỳ	58.838.521.600
Tăng trong kỳ	-
Bán trong kỳ	-
Số dư cuối kỳ	58.838.521.600

Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá của Công ty là Quyền sử dụng đất như sau:

Quyền sử dụng đất tại địa chỉ Lô A5 Phạm Văn Đồng, Phường An Hải Bắc, Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng theo Giấy Chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG940544 do ủy ban Nhân dân Thành phố Đà Nẵng cấp ngày 6 tháng 9 năm 2011 và cấp đổi thành Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT878091 do ủy ban Nhân dân Thành phố Đà Nẵng cấp ngày 4 tháng 4 năm 2014. Quyền sử dụng đất tại lô đất này được định giá trên cơ sở của Chứng thư thẩm định giá do Công ty TNHH Thẩm định giá Đất Việt phát hành ngày 12 tháng 11 năm 2008 và Quyết định số 736/QĐ-EVN ngày 24 tháng 12 năm 2008 của Tập đoàn Điện lực Việt Nam để góp vốn vào Công ty. Bất động sản này được dự định để thực hiện triển khai dự án Harmony Tower giai đoạn 2.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá không được xác định bởi vì Công ty không thực hiện việc xác định giá trị hợp lý. Tại ngày 30 tháng 9 năm 2018 Quyền sử dụng đất này được dùng để bảo đảm cho các khoản vay của các công ty con (1/1/2018: không).

14. Chi phí trả trước dài hạn

	Công cụ và dụng cụ VND	Chi phí trả trước khác VND	Tổng cộng VND
Số dư đầu năm	4.524.157.720	-	4.524.157.720
Tăng trong năm	503.893.207	-	503.893.207
Phân bổ trong năm	(2.182.954.985)	-	(2.182.954.985)
Biến động khác	(275.000.000)	-	(275.000.000)
Số dư cuối năm	2.570.095.942	-	2.570.095.942

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
 Cho quý III năm 2018 kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018

15. Lợi thế thương mại

	VND
Nguyên giá	
Số dư đầu năm	72.968.131.413
Tăng trong năm	-
Số dư cuối năm	72.968.131.413
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số dư đầu năm	8.168.535.773
Phân bổ trong năm	5.148.110.005
Số dư cuối năm	13.316.645.778
Giá trị còn lại	
Số dư đầu năm	64.799.595.640
Số dư cuối năm	59.651.485.635

16. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	30/9/2018 VND	1/1/2018 VND
Các công ty liên quan		
Công ty Cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng	295.054.338.110	361.506.721.800
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ Tầng PPC An Thịnh Việt Nam	42.512.747.051	50.299.394.055
Bên thứ ba		
Công ty Cổ phần An Thịnh Quảng Nam	49.400.000.000	49.811.702.776
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Mẫu Hùng	16.700.000.000	60.000.000.000
Công ty TNHH Dịch vụ và Thương mại An Thịnh Quế Sơn	7.428.630.941	2.244.718.000
Các khách hàng khác	71.431.680	4.974.976.084
	411.167.147.782	528.837.512.715

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
 Cho quý III năm 2018 kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018

17. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	01/01/2018	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp/ khấu trừ trong kỳ	30/9/2018
	VND	VND	VND	VND
a. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	990.311.430	-	351.396.359	1.341.707.789
(a)	990.311.430		351.396.359	1.341.707.789
b. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	583.675.646	5.415.367.580	2.146.934.012	3.852.109.214
Thuế xuất nhập khẩu		4.115.761.985	(4.115.761.985)	
Thuế giá trị gia tăng phải nộp	227.172.434	31.897.932.164	31.523.757.127	601.347.471
Thuế thu nhập cá nhân	34.404.281	101.093.294	36.623.182	98.874.393
(b)	845.252.361			4.552.331.078

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho quý III năm 2018 kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018

18. Chi phí phải trả ngắn hạn

	30/9/2018	1/1/2017
	VND	VND
Chi phí chuyên môn	1.139.774.000	470.909.091
Chi phí công trình hoàn thành trích trước	27.130.093.587	-
Chi phí khác	2.567.291.035	182.643.194
	30.837.158.622	653.552.285

19. Phải trả ngắn hạn khác

	30/9/2018	01/01/2018
	VND	VND
Phải trả phí bảo trì (*)	3.220.729.344	3.386.029.144
Cổ tức phải trả	1.575.523.311	1.579.502.511
Phải trả khác	455.495.649	535.385.767
Cộng	5.251.748.304	5.500.917.422

(*) Số tiền này liên quan đến phí bảo trì bằng 2% trên giá trị căn hộ thu được từ các khách hàng mua nhà tại Khu căn hộ Harmony. Phần phí bảo trì này đã được Hội nghị nhà chung cư Harmony Tower lần 2 thông qua để lại cho Công ty quản lý.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
 Cho quý III năm 2018 kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018

20. Các khoản Vay

(a). Vay ngắn hạn

	1/1/2018	Biến động trong năm		30/9/2018
	Giá trị ghi sổ	Tăng	Giảm	Giá trị ghi sổ
	VND	VND	VND	VND
Vay ngắn hạn	43.225.806.432	274.703.587.036	156.787.738.745	161.141.654.723
Vay dài hạn đến hạn trả	3.926.111.111		3.926.111.111	
	47.151.917.543	274.703.587.036	160.713.849.856	161.141.654.723

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

	Loại tiền	Lãi suất năm	30/9/2018 VND	1/1/2018 VND
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Tây Đô (*)	VND	7%	43.644.695.085	33.874.157.432
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hòa Bình (**)	VND	9%	117.496.959.638	9.351.649.000
			161.141.654.723	43.225.806.432

(*) Khoản vay này được đảm bảo bằng tài sản của bên thứ ba.

(**) Khoản vay này được đảm bảo bằng bất động sản có giá trị ghi sổ là 58.839 triệu VND (1/1/2018: Không) (Thuyết minh 11).

(a) Vay dài hạn

	30/9/2018 VND	1/1/2018 VND
Vay dài hạn	-	7.926.111.111
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	-	(3.926.111.111)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	-	4.000.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
 Cho quý III năm 2018 kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018

21. Thay đổi vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Quỹ khác thuộc VCSH	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư tại ngày 01/01/2018	261.000.000.000	1.184.000.000	50.197.953.184	31.107.549.231	343.489.502.415
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	2.089.495.589	3.621.431.101	5.710.926.690
Số dư tại ngày 30/9/2018	261.000.000.000	1.184.000.000	52.287.448.773	34.728.980.332	349.200.429.105

22. Vốn cổ phần

	30/9/2018		01/01/2018	
	Số cổ phiếu	VND	Số cổ phiếu	VND
Vốn cổ phần được duyệt	26.100.000	261.000.000.000	26.100.000	261.000.000.000
Số cổ phần đã phát hành				
Cổ phiếu phổ thông	26.100.000	261.000.000.000	26.100.000	261.000.000.000
Số cổ phiếu đang lưu hành				
Cổ phiếu phổ thông	26.100.000	261.000.000.000	26.100.000	261.000.000.000

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho quý III năm 2018 kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018

23. 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.

24. 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	
	30/09/2018	30/09/2017
	VND	VND
▪ Bán thành phẩm	-	7.814.400.000
▪ Bán hàng hóa	92.237.261.616	68.885.616.967
▪ Bán bất động sản đầu tư	-	45.577.467.949
▪ Dịch vụ	19.455.665.913	6.871.313.683
▪ Xây lắp	286.624.551.042	125.816.406.490
▪ Doanh thu khác	4.886.717.038	2.524.098.449
	403.204.195.609	257.489.303.538

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho quý III năm 2018 kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018

25. Giá vốn hàng bán

	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày	
	30/09/2018	30/09/2017
	VND	VND
Tổng giá vốn hàng bán của:		
▪ Thành phẩm đã bán	-	5.599.192.622
▪ Hàng hoá đã bán	79.839.744.256	68.409.476.011
▪ Bán bất động sản đầu tư	-	31.181.735.234
▪ Dịch vụ	18.183.096.646	3.521.822.459
▪ Xây lắp	251.701.573.648	112.794.517.703
▪ Giá vốn khác	8.527.439.700	2.326.894.730
	358.251.854.250	223.833.638.759

26. Doanh thu hoạt động tài chính

	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày	
	30/9/2018	30/9/2017
	VND	VND
Lãi tiền gửi	147.870.411	25.060.999
Khác		1.050.563.800
	147.870.411	1.075.624.799

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho quý III năm 2018 kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018

27. Chi phí tài chính

	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày	
	30/9/2018	30/9/2017
	VND	VND
Chi phí lãi vay	8.496.242.811	286.684.746
Chi phí tài chính khác	76.112.820	75.565.560
	8.572.355.631	362.250.306

28. Chi phí bán hàng

	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày	
	30/09/2018	30/09/2017
	VND	VND
Chi phí nhân viên	355.497.500	342.919.885
Chi phí quảng cáo	-	181.710.000
Chi phí bán hàng khác	-	209.370.284
	355.497.500	734.000.169

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho quý III năm 2018 kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018

29. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày	
	30/9/2018	30/9/2017
	VND	VND
Chi phí nhân viên	8.341.358.791	2.930.326.937
Thù lao Hội đồng Quản trị và Ban kiểm soát	369.000.000	369.000.000
Chi phí nhân công, dịch vụ thuê ngoài	4.211.704.071	1.310.117.321
Chi phí khấu hao	1.166.810.327	215.374.247
Phân bổ lợi thế thương mại	5.148.110.005	3.196.346.169
Chi phí vé máy bay	-	451.940.272
Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	3.251.500.000	-
Chi phí khác	1.940.875.650	1.306.775.649
	24.429.358.844	9.779.880.595

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
 Cho quý III năm 2018 kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018

30. Thuế thu nhập

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

	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày	
	30/9/2018	30/9/2017
	VND	VND
Chi phí thuế hiện hành		
Năm hiện hành	5.415.367.580	5.575.873.768
Chi phí thuế hoãn lại		127.954.743

b) Đối chiếu thuế suất thực tế

	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày	
	30/9/2018	30/9/2017
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	11.126.294.270	24.287.859.493
Lợi nhuận kế toán tính thuế hiện hành	11.126.294.270	23.648.085.778
Thuế tính theo thuế suất của Công ty	2.225.258.854	4.729.617.156
Thu nhập được miễn thuế	(111.229.766)	(9.905.807)
Chi phí không được khấu trừ thuế	557.959.040	100.863.484
Phát sinh và hoãn nhập các khoản chênh lệch tạm thời	1.412.396.804	4.993.561
Lỗi tính thuế mà không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại	1.330.982.648	641.176.935
Dự phòng thiếu trong những năm trước	-	109.128.439
	5.415.367.580	5.575.873.768

c) Thuế suất áp dụng

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho quý III năm 2018 kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018

31. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30/9/2018 được dựa trên số lợi nhuận thuộc về cổ đông phổ thông là 2.089.495.589 VND (30/9/2017: 16.545.828.034 VND) và số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền là 26.100.000 cổ phiếu (30/6/2017: 26.100.000 cổ phiếu), chi tiết như sau:

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

	30/9/2018	30/9/2017
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 6	26.100.000	26.100.000

(b) Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày	
	30/9/2018	30/9/2017
	VND	VND
Lợi nhuận thuần thuộc về các cổ đông (*)	2.089.495.589	16.545.828.034
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	80	634

(*) Lợi nhuận thuần thuộc về các cổ đông của Công ty không bao gồm số phân bổ vào quỹ khen thưởng, phúc lợi vì quỹ khen thưởng, phúc lợi chưa được trích lập cho kỳ kết thúc ngày 30/6/2018. Công ty hiện chưa có kế hoạch phân bổ quỹ khen thưởng, phúc lợi cho năm 2018. 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 2018 kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018

32. 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:

	Giá trị giao dịch	
	Kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30/9/2018 VND	30/9/2017 VND
Công ty CP PPC An Thịnh Đà Nẵng		
Bán hàng	12.583.160.620	4.119.048.263
Cung cấp dịch vụ	276.298.414.069	60.962.004.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng PPC An Thịnh Việt Nam		
Bán hàng	431.036.000	-
Cung cấp dịch vụ	45.409.060.302	19.318.654.157
Bà Nguyễn Thị Hương – cổ đông thiểu số của 1 công ty con		
Cho vay	18.100.000.000	-
Nhận tiền hoàn trả khoản cho vay	18.100.000.000	-
Thành viên Ban Giám đốc, Hội đồng Quản trị và Ban kiểm soát		
Tiền lương, thưởng và thù lao	2.716.836.200	1.288.974.500
Tạm ứng	520.100.000	-
Cho vay	1.900.000.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho quý III năm 2018 kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018

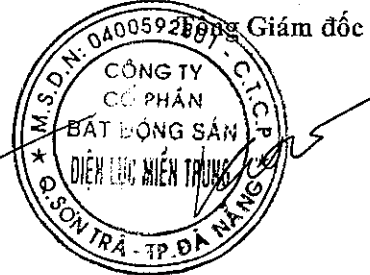
33. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số trên Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 3/2017 của Công ty.

Lập ngày 29 tháng 10 năm 2018

Người lập biểu

Kế toán trưởng



Trần Minh Tuấn

Trần Minh Tuấn

Nguyễn Kháng Chiến