

Số: 42/2019/CV-LEC-TCKT

"v/v: CBTT Báo cáo thường niên  
năm 2018"

Đà Nẵng, ngày 20 tháng 04 năm 2019

**CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ CỦA  
ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC VÀ SGĐCK 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 thông tin Báo cáo thường niên năm 2018.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 20/04/2019 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:

- Báo cáo thường niên năm 2018

Nơi nhận:

- Như trên, Lưu VT - TCKT



**Hoàng Trọng Thành**



CTCP BẤT ĐỘNG SẢN ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG



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



Số điện thoại: (0236) 2466 466



[www.lec.com.vn](http://www.lec.com.vn)



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



**BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN**

**2018**

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



*Mang đến khách hàng môi trường sống thoải mái và đầy đủ tiện nghi*

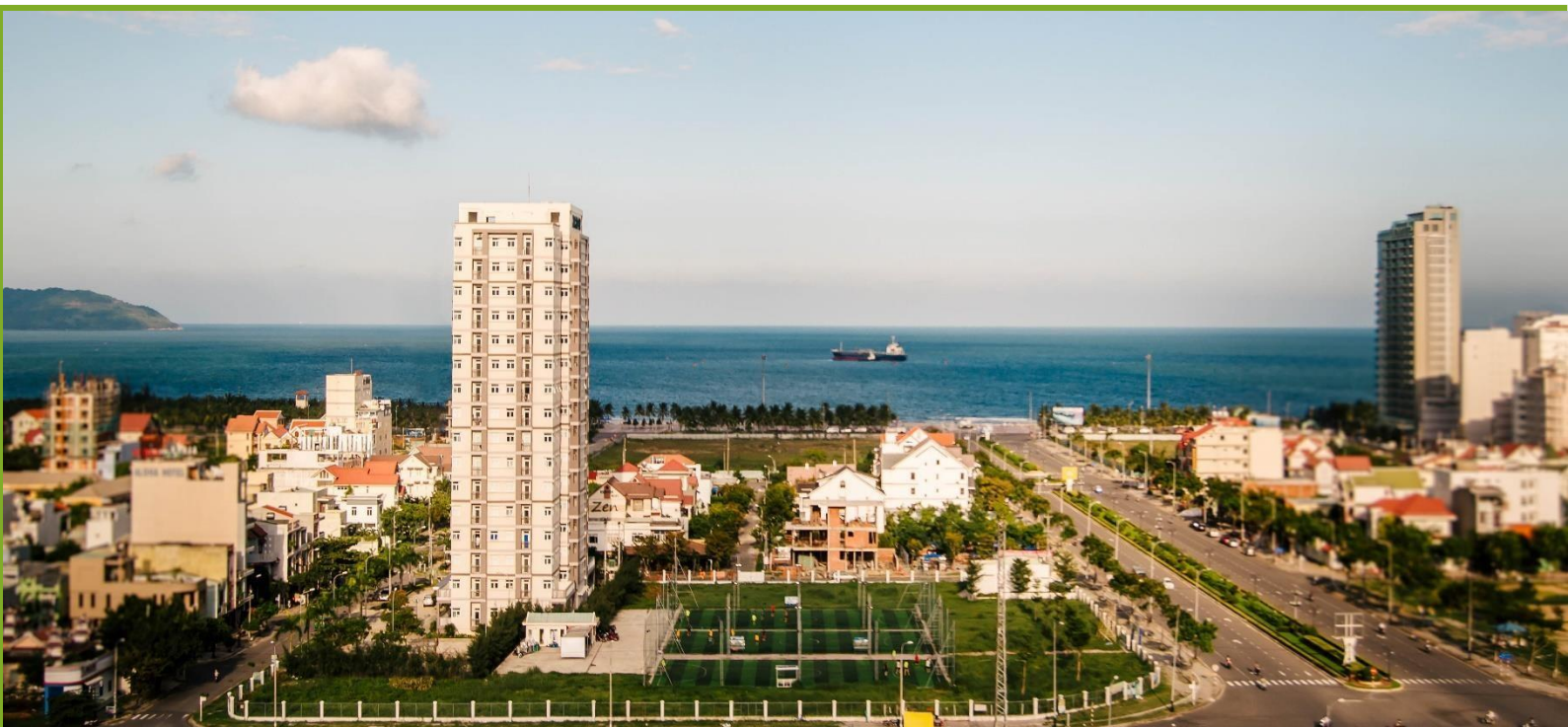
# MỤC LỤC

|                                |    |
|--------------------------------|----|
| THÔNG TIN CHUNG                | 1  |
| TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM  | 19 |
| BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC  | 39 |
| ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ | 57 |
| QUẢN TRỊ CÔNG TY               | 65 |
| BÁO CÁO TÀI CHÍNH              | 79 |





THÔNG TIN CHUNG



**Thông Tin Khái Quát**


**Quá Trình Hình Thành Và Phát Triển**

**Ngành Nghề Và Địa Bàn Kinh Doanh**

**Mô Hình Quản Trị Và Bộ Máy Quản Lý**

**Định Hướng Phát Triển**

**Các Rủi Ro**

|                            |   |
|----------------------------|---|
| Tên công ty:               | <b>CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG</b>   |
| Tên tiếng anh:             | <b>CENTRAL POWER REAL ESTATE JOINT STOCK COMPANY</b>  |
| Tên viết tắt:              | <b>LEC</b>  |
| Mã số doanh nghiệp:        | 0400592801 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Đà Nẵng cấp lần đầu ngày ngày 06 tháng 12 năm 2007 thay đổi lần thứ 6 ngày 15 tháng 07 năm 2016 |
| Vốn điều lệ:               | 261.000.000.000 đồng  |
| Vốn đầu tư của chủ sở hữu: | 261.000.000.000 đồng  |
| Địa chỉ:                   | Lô A5 Phạm Văn Đồng, Phường An Hải Bắc, Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam   |
| Số điện thoại:             | (0236) 2466 466   |
| Số fax:                    | (0236) 3938 445   |
| Website:                   | <a href="http://lec.com.vn">lec.com.vn</a>  |
| Logo Công ty               |    |







2007

Ngày 29/11/2007, Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực miền Trung (Land Central) được thành lập bởi 4 cổ đông sáng lập là: Tập đoàn Điện lực Việt Nam, Tổng Công ty Điện lực miền Trung, Công ty TNHH MTV Điện lực Đà Nẵng và Công ty Cổ phần Điện lực Khánh Hoà, với số vốn thực góp là 209 tỉ đồng

- Ngày 02/01/2008, Công ty chính thức đi vào hoạt động tại Tòa nhà EVN-Land Central số 78A Duy Tân - Đà Nẵng. Hoạt động kinh doanh chính của Công ty giai đoạn này là khai thác cho thuê, quản lý vận hành 5.000 m<sup>2</sup> văn phòng cao cấp tại Tòa nhà 78A Duy Tân.
- Ngày 17/06/2008, Công ty chính thức khai trương Sân giao dịch bất động sản EVNLand Central, phát triển thêm lĩnh vực môi giới, tư vấn chuyển nhượng Bất động sản tại Khu vực miền Trung.

2008

2010-2014

2010-2014: Công ty đã triển khai các dự án:

- Dự án Khu Dân cư Phú Lộc An tại Thanh Lộc Đán, Hòa Minh, Đà Nẵng với quy mô 54 lô đất nền nằm trong Khu dân cư được đầu tư cơ sở hạ tầng hoàn chỉnh.
- Dự án khu phức hợp EVN-Land Central Đà Nẵng giai đoạn 1 (tên thương mại của dự án là Khu căn hộ Harmony Tower). Khởi công xây dựng từ tháng 4/2010, dự án đã khánh thành chính thức bàn giao cho khách hàng và hoạt động từ Quý 2/2013



Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông ngày 29/12/2015 đã phê duyệt việc triển khai Dự án khu phức hợp EVN-Land Central Đà Nẵng giai đoạn 2, dự kiến sẽ triển khai trong năm 2016

2016

Ngày 05/06/2017, Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE) đã cấp Quyết định Niêm yết số 181/QĐ-SGDHCM cho phép Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Miền Trung niêm yết cổ phiếu trên HOSE, Cổ phiếu của Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Miền Trung với mã chứng khoán LEC chính thức giao dịch vào ngày 14/6/2017

Tháng 5 năm 2016, Công ty hoàn tất đợt phát hành riêng lẻ 5.151.123 cổ phần cho 4 nhà đầu tư, góp đủ vốn điều lệ là 261 tỷ đồng

2015

2017



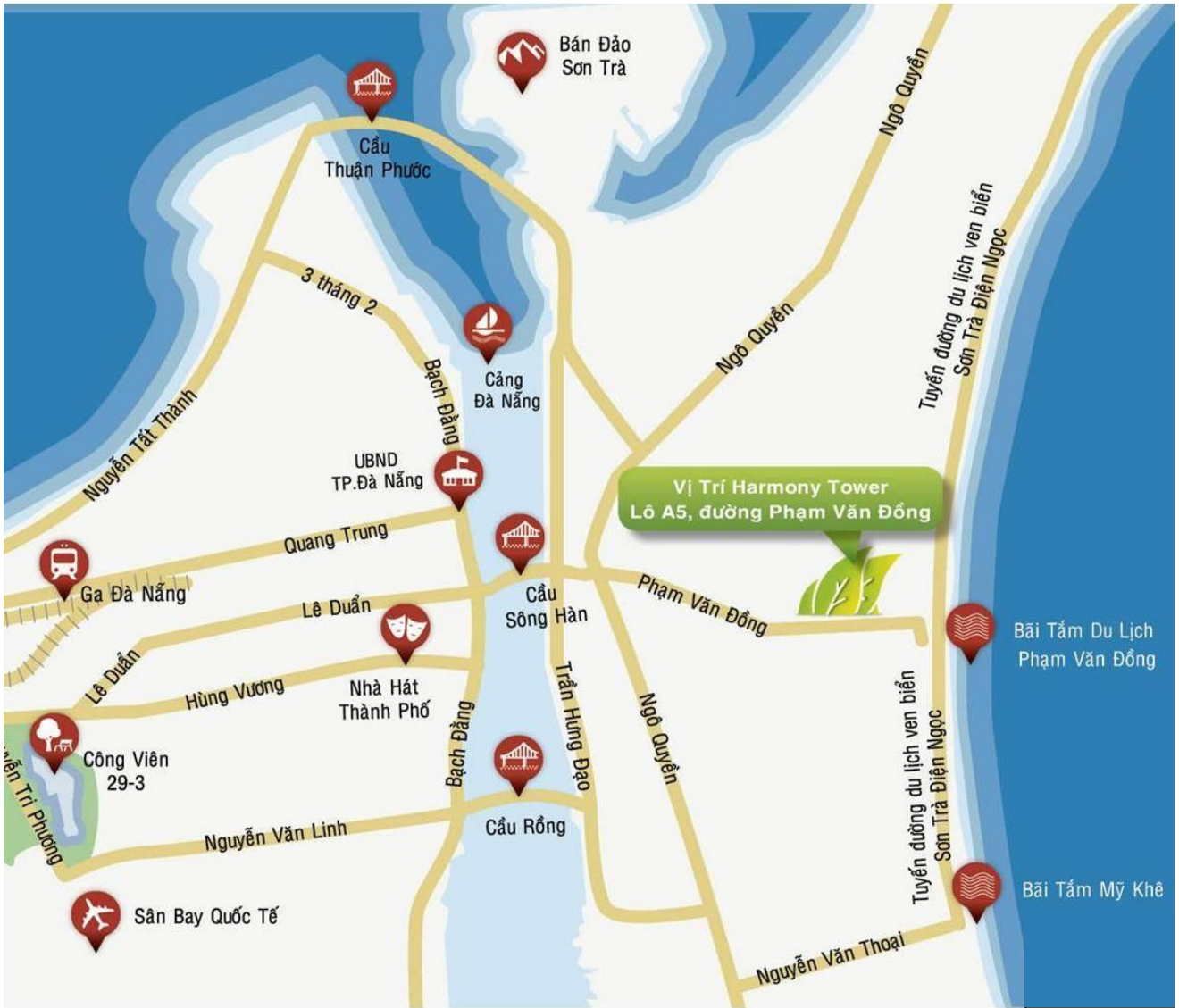
## Ngành nghề kinh doanh

- 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 đã 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.
- Kinh doanh dịch vụ ăn uống, khách sạn, nhà hàng.
- Kinh doanh khu vui chơi giải trí.
- Kinh doanh lễ hành nội địa và quốc tế.
- Môi giới, định giá, dịch vụ sản 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 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 các công trình điện.

## Địa bàn kinh doanh:

Công ty cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung được phép hoạt động trên phạm vi toàn quốc, tuy nhiên hiện nay toàn bộ doanh thu hoạt động kinh doanh của Công ty tập trung tại thành phố Đà Nẵng và các khu vực lân cận.



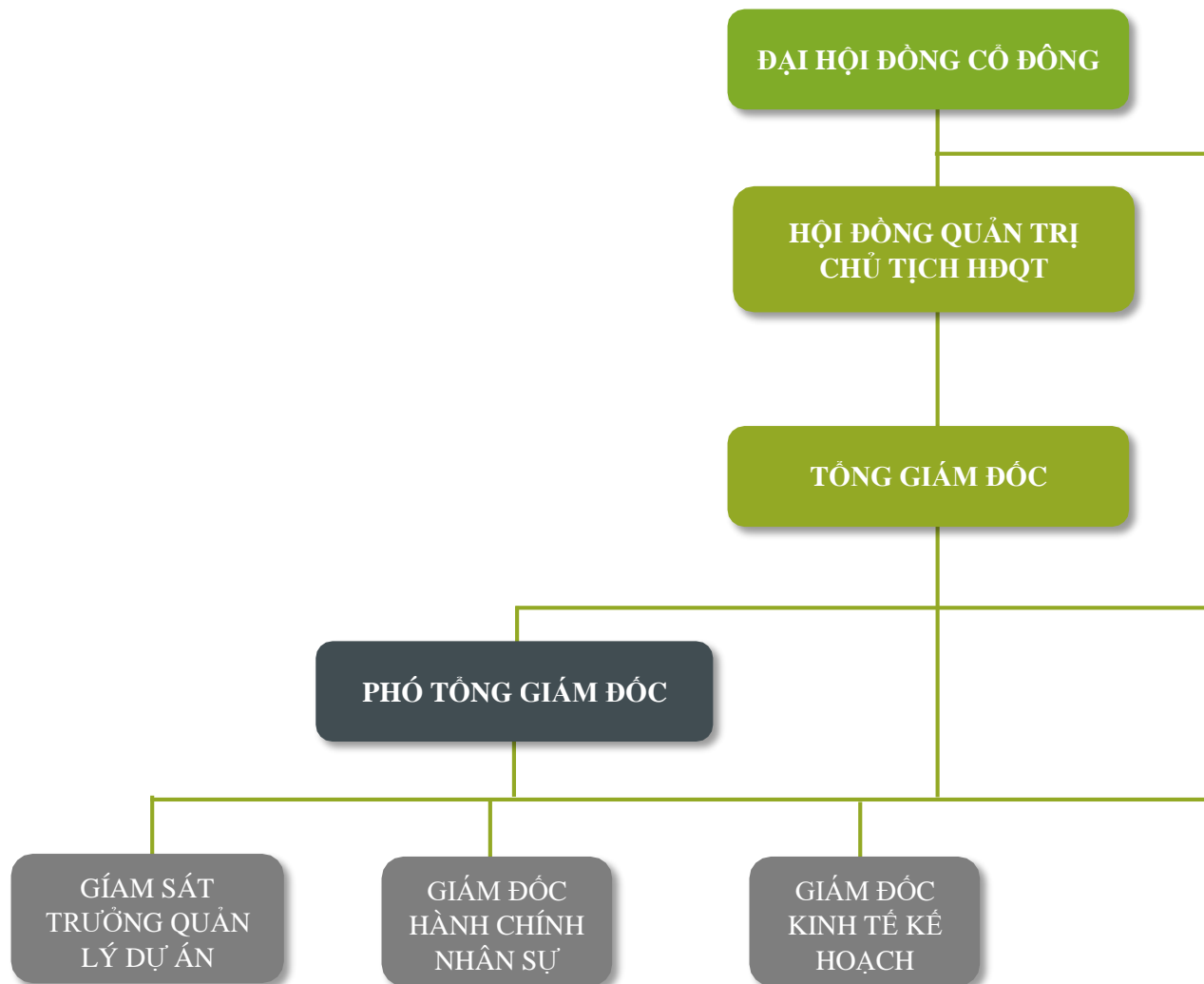


## Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty

### Mô hình quản trị

Hoạt động với hình thức công ty cổ phần, ngoài việc tuân thủ các quy định pháp luật, hoạt động kinh doanh của LEC còn thực hiện đúng theo các quy định theo Điều lệ Công ty, bao gồm:

- Đại hội đồng cổ đông;
- Hội đồng quản trị;
- Ban kiểm soát;
- Ban Tổng Giám đốc.
- Các phòng chuyên môn nghiệp vụ....



**Các Công ty con, Công ty liên kết:**

| STT | Tên công ty   | Vốn góp         | % Vốn điều lệ |
|-----|---|-----------------|---------------|
| 1   | Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển hạ tầng Phúc Tiến | 25.500.000.000  | 85,5%         |
| 2   | CTCP Đầu tư Xây dựng P&P                            | 86.976.000.000  | 96%           |
| 3   | CTCP Vui chơi Thể Hệ Mới                            | 127.710.000.000 | 99%           |
| 4   | CTCP Đầu tư và Phát triển Ánh Dương Hòa Bình        | 69.521.760.000  | 75,24%        |

**Công ty liên kết:** Không có

**BAN KIỂM SOÁT**

**PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC**

**GIÁM ĐỐC  
TÀI CHÍNH  
KẾ TOÁN**

**GIÁM ĐỐC SÀN  
GIAO DỊCH BĐS**



**TÂM NHÌN**

Xây dựng Công ty trở thành doanh nghiệp hàng đầu trong lĩnh vực đầu tư kinh doanh và cung cấp dịch vụ bất động sản hàng đầu khu vực Miền Trung.

**SỨ MỆNH**

**SỨ MỆNH**

Mang lại những sản phẩm có giá trị, chất lượng và dịch vụ tốt nhất nhằm đáp ứng sự kỳ vọng của khách hàng; thu nhập người lao động ngày càng tăng, đời sống ổn định; kiến tạo những cộng đồng dân cư mang tính nhân văn kết hợp với không gian xanh hài hòa với thiên nhiên.

**TÂM NHÌN**

**LEC**





## GIÁ TRỊ CỐT LÕI

- CHẤT LƯỢNG
- SÁNG TẠO
- GIÁ TRỊ
- KHÁCH HÀNG

### **CHẤT LƯỢNG:**

Công ty cam kết cung cấp cho khách hàng các sản phẩm, dịch vụ có chất lượng tốt nhất.

### **SÁNG TẠO:**

Không ngừng sáng tạo, đổi mới để tạo ra sản phẩm, dịch vụ có giá trị ngày càng cao cho khách hàng.

### **GIÁ TRỊ:**

Duy trì sự phát triển, tăng giá trị cho doanh nghiệp, khách hàng, cổ đông, người lao động và cộng đồng.

### **KHÁCH HÀNG:**

Khách hàng là trung tâm. Mọi CBCNV của Công ty đều có bốn phận phục vụ khách hàng, làm hài lòng khách hàng.



### **Chiến lược phát triển**

- Xây dựng Công ty ngày càng lớn mạnh trên cơ sở hướng đến chất lượng, chuyên nghiệp để phát triển bền vững và đem lại giá trị dài hạn cho cổ đông.
- Các dự án Bất động sản du lịch: nắm bắt thời cơ để đầu tư các dự án khách sạn. Xem trọng chất lượng thiết kế nhằm tạo ra sự khác biệt, độc đáo để tăng khả năng cạnh tranh. Phát triển các khách sạn gắn với các thương hiệu nổi tiếng trên thế giới. Lựa chọn đơn vị quản lý khách sạn quốc tế và mua nhượng quyền thương hiệu phù hợp với từng dự án nhằm tạo ra hiệu quả kinh doanh cao nhất.
- Thị trường căn hộ: căn cứ vào đặc điểm thị trường miền Trung, chọn phân khúc căn hộ hạng trung, cao cấp để đầu tư và cung cấp cho thị trường căn hộ có chất lượng tốt, gần gũi với thiên nhiên.
- Phát triển dịch vụ cho thuê căn hộ nhằm đem lại nhiều sự lựa chọn cho Nhà đầu tư mua căn hộ. Qua đó phát triển dịch vụ cho thuê căn hộ của Công ty.
- Sàn giao dịch bất động sản: xây dựng đội ngũ nhân viên môi giới, tư vấn bất động sản chuyên nghiệp, tận tâm, thân thiện và tin cậy đối với khách hàng.
- Xây dựng thương hiệu Công ty gắn với việc xây dựng văn hóa doanh nghiệp.
- Phát triển nguồn nhân lực có chuyên môn giỏi, tính chuyên nghiệp cao, tận tâm với công việc và luôn vì sự nghiệp phát triển của Công ty.



### **Kế hoạch phát triển trung và dài hạn**

- Kế hoạch phát triển của Công ty trong giai đoạn 2017 – 2020 tập trung vào việc phát triển thị trường bất động sản không chỉ ở Đà Nẵng mà còn mở rộng ra các địa phương có tiềm lực kinh tế phát triển và quy mô dân số gia tăng tại các tỉnh miền Bắc như Vĩnh Phúc và Hòa Bình. Với tham vọng mở rộng địa bàn hoạt động, Ban lãnh đạo đang và sẽ xúc tiến các hoạt động mua bán và sáp nhập các công ty hoạt động trong lĩnh vực xây lắp và thi công xây dựng, các doanh nghiệp có quỹ đất sạch phát triển đô thị hoặc khu công nghiệp.
- Triển khai Dự án EVN-Land Central Đà Nẵng giai đoạn 2 để hoàn chỉnh tổng thể toàn bộ Khu phức hợp. Với mật độ xây dựng thấp và ý tưởng “Mang thiên nhiên vào cuộc sống”, EVN-Land Central Đà Nẵng sẽ là một điểm nhấn hấp dẫn đối với các nhà đầu tư trong nước và nước ngoài tại thành phố Đà Nẵng.
- Thực hiện chiến lược M&A đối với các công ty có quỹ đất tại các tỉnh Vĩnh Phúc và Hòa Bình, Công ty sẽ mở rộng đầu tư ra các tỉnh phía Bắc đang rất nhiều tiềm năng, đặc biệt là Thủ đô Hà Nội, đa dạng hóa sản phẩm của doanh nghiệp.
- Chiến lược phát triển trên của Công ty hoàn toàn phù hợp với chiến lược phát triển ngành du lịch của Thành phố Đà Nẵng nói riêng và cả nước nói chung thông qua việc cung cấp cho thị trường những sản phẩm dịch vụ du lịch cao cấp nhằm đáp ứng nhu cầu ngày càng đa dạng và không ngừng được nâng cao của khách du lịch và các nhà đầu tư trong nước và quốc tế.



❖ **Rủi ro về kinh tế**

Tình hình kinh tế - xã hội nước ta năm 2018 diễn ra trong bối cảnh kinh tế thế giới tăng trưởng chậm lại và tiềm ẩn yếu tố khó lường. Ở trong nước nền kinh tế nước ta cũng đối mặt tình hình thời tiết diễn biến phức tạp, tác động đến giá lương thực, thực phẩm, ảnh hưởng tới mục tiêu kiểm soát lạm phát; giải ngân vốn đầu tư công đạt thấp. Tuy nhiên nhờ các giải pháp mang tính kịp thời và hiệu quả của Chính phủ cũng như sự nỗ lực của các cấp, các ngành, các địa phương, GDP cả năm 2018 tăng 7,08%, là mức tăng cao nhất kể từ năm 2008 trở về đây.

Thị trường bất động sản năm 2018 chứng kiến sự phát triển ổn định và đồng đều trên mọi phân khúc. Thị trường bất động sản tại Đà Nẵng tiếp tục sôi động sau khi chứng kiến sự bùng nổ vào năm 2017, đã mang lại nhiều cơ hội cũng như giá trị gia tăng cho các nhà đầu tư bất động sản.

Mặc dù vậy, nền kinh tế nước ta vẫn tồn tại những rủi ro như hoạt động thương mại và đầu tư thế giới giảm; xu hướng tăng lãi suất, giá dầu diễn biến phức tạp; tăng trưởng chậm lại của một số mặt hàng xuất khẩu chủ lực; giải ngân vốn đầu tư công đạt thấp; biến đổi khí hậu, thiên tai, dịch bệnh trên vật nuôi diễn biến phức tạp.... Ban lãnh đạo LEC sẽ thường xuyên theo dõi tình hình kinh tế khu vực và vĩ mô nhằm kịp thời đưa ra các biện pháp xử lý khi rủi ro xuất hiện cũng như tận dụng tốt cơ hội để có thể mang lại giá trị kinh tế lớn hơn nữa cho Công ty.

❖ **Rủi ro về môi trường**

Bên cạnh Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán và các Nghị định thông tư có liên quan khác, LEC còn chịu sự chi phối của Luật Bảo vệ Môi trường. Điều này đòi hỏi Công ty cần phải đảm bảo những tiêu chuẩn theo Luật này khi thực hiện các hoạt động xây dựng, sử dụng và tái chế. Trong quá trình xây dựng, việc xử lý, giải quyết các vấn đề về chất thải, khói bụi, tiếng ồn,...như thế nào để tránh gây ra ô nhiễm môi trường, ảnh hưởng đến sức khỏe người lao động cũng như cộng đồng xung quanh khu vực thi công là một vấn đề được đặt lên hàng đầu. Bên cạnh đó, nhằm thực hiện tăng trưởng phát triển đi đôi với bảo vệ môi trường, lợi ích xã hội và đảm bảo thực hiện ý nghĩa mà LEC muốn mang đến cho khách hàng là một môi trường sống thoải mái và đầy đủ các tiện nghi. Vì thế việc xử lý chất thải, sử dụng tiết kiệm các nguồn năng lượng là vấn đề Công ty đặc biệt rất quan tâm đến.



#### ❖ **Rủi ro pháp luật**

Hoạt động của LEC chịu sự ảnh hưởng của Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Luật đất đai, luật xây dựng và các Nghị định thông tư có liên quan khác. Tuy nhiên, hiện nay, Hệ thống luật và các văn bản dưới luật của Việt Nam vẫn đang trong quá trình hoàn thiện, bất kỳ sự thay đổi nào về các quy định liên quan và quy định đặc thù của ngành đều tác động trực tiếp đến hoạt động quản trị và kinh doanh của Công ty. Nghị định 71 về quản trị Công ty đã có hiệu lực từ cuối năm 2017, các bộ luật liên quan khác cũng sẽ được điều chỉnh tương ứng, đòi hỏi công ty phải có bước chuẩn bị nhằm điều chỉnh hoạt động của công ty sao cho không vi phạm các quy định được điều chỉnh. Do đó Ban lãnh đạo các cấp của LEC luôn tìm hiểu và đặc biệt quan tâm đến các văn bản luật vừa được ban hành để giảm thiểu rủi ro gặp phải.



#### ❖ **Rủi ro khác**

Các rủi ro bất khả kháng như chiến tranh, thiên tai, bệnh dịch, hỏa hoạn... nếu xảy ra sẽ gây thiệt hại về tài sản, con người và tình hình hoạt động chung của Công ty. Để giảm thiểu rủi ro, Công ty đã thường xuyên kiểm tra, bảo trì và đảm bảo thực hiện tốt công tác phòng cháy chữa cháy, tham gia mua bảo hiểm cho hàng hoá và tài sản.



## Rủi ro đặc thù hoạt động kinh doanh

### *Rủi ro lãi suất*

Trong quá trình sản xuất kinh doanh, hầu hết các doanh nghiệp đều sử dụng nguồn vay lớn từ các ngân hàng thương mại nên việc biến động lãi suất ngân hàng sẽ gây nên những rủi ro nhất định cho doanh nghiệp. Với đặc thù lĩnh vực xây dựng có thời gian xây dựng dài, khối lượng công việc lớn và còn phải phụ thuộc vào các chính sách, thủ tục pháp lý khác nhau. Hơn nữa quá trình nghiệm thu, bàn giao trải qua nhiều giai đoạn dẫn đến thời gian thu hồi vốn kéo dài tạo áp lực thanh toán cho công ty. Kết thúc năm 2018, mặt bằng lãi suất cho vay tương đối ổn định, cùng với những dự đoán tương tự cho năm 2019 là một thuận lợi cho LEC thực hiện các dự án đầu tư trong tương lai.

### *Rủi ro cạnh tranh*

Cùng với sự hồi phục của nền kinh tế trong những năm gần đây, thị trường bất động sản cả nước nói chung và tại Thành Phố Đà Nẵng nói riêng có nhiều dấu hiệu khởi sắc. Với việc tổ chức thành công sự kiện APEC năm 2017, thị trường bất động sản Đà Nẵng đã bùng nổ mạnh mẽ, trở thành sự lựa chọn đầy hấp dẫn đối với các nhà đầu tư và các khách mua có nhu cầu sở hữu bất động sản thứ hai. Một số tên tuổi các nhà phát triển bất động sản lớn đang sở hữu các dự án tại thành phố Đà Nẵng và các tỉnh lân cận có thể kể đến như Tập đoàn Empire, Tập đoàn VinGroup, Đất xanh Miền Trung, Công ty Cổ phần Bất động sản VNG Việt Nam, Công ty Cổ phần Đô thị FPT Đà Nẵng, Tập đoàn Mường Thanh,... Những doanh nghiệp này đều là đối thủ cạnh tranh trực tiếp với Công ty CP Bất Động sản Điện lực Miền Trung. Do vậy, để giảm thiểu tính cạnh tranh cũng như để xây dựng vị thế trên thị trường bất động sản tại khu vực Đà Nẵng, Công ty đã và đang định hướng đến phân khúc thị trường đang được các nhà đầu tư yêu thích, đó là các dự án khách sạn, căn hộ chung cư cao cấp ven biển với diện tích từ 49 – 100 m<sup>2</sup>/ căn hộ. Tiêu biểu là dự án Khu phức hợp EVN-Land Central Đà Nẵng của Công ty với quy mô hơn 1,3 ha, gồm 3 khối cao tầng kết hợp trung tâm thương mại, khách sạn và căn hộ cao cấp tọa lạc trên trục đường Phạm Văn Đồng ra biển, một trong những con đường đẹp nhất thành phố Đà Nẵng

# Ris



### ***Rủi ro nguồn nguyên vật liệu***

Hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, nguyên vật liệu đầu vào chủ yếu của Công ty chủ yếu là quyền sử dụng đất và các nguyên vật liệu xây dựng. Sự biến động nguồn cung và giá của các nguyên vật liệu xây dựng là yếu tố ảnh hưởng lớn đến nguồn thu của LEC. Trong giai đoạn 2018 – 2020, Trung Quốc sẽ tiếp tục thực thi các biện pháp cải cách ngành thép để tăng tính tập trung, loại bỏ các doanh nghiệp yếu kém và giảm tình trạng dư thừa công suất. Do đó, tình trạng chấp nhận bán lỗ như năm 2015 để xuất khẩu được hàng sẽ khó có thể xảy ra. Hơn nữa với triển vọng tăng trưởng kinh tế tích cực và định hướng đẩy mạnh đầu tư, xây dựng cơ sở hạ tầng của chính phủ trong thời gian tới. Vô hình chung đã khiến cho giá thép cũng như giá vật liệu xây dựng Việt Nam sẽ biến động.

Để đảm bảo cho nguyên vật liệu đầu vào ổn định về giá, đảm bảo đúng quy cách chất lượng, chủng loại và cung cấp kịp thời, đáp ứng cho các dự án bất động sản của Công ty hoàn thành đúng tiến độ bàn giao cho khách hàng, Công ty đã và đang thiết lập được một hệ thống các nhà thầu chiến lược đầy tiềm năng và uy tín, đã hoạt động lâu năm trong ngành như CTCP PPC An Thịnh Đà Nẵng. Đồng thời đẩy mạnh hoạt động M&A đối với các Công ty có quỹ đất (Tại Hòa Bình, Vĩnh Phúc) và Công ty cung cấp vật liệu xây dựng như CTCP Đầu tư và xây dựng P&P, Công Ty TNHH Đầu Tư Và PT Hạ Tầng Phúc Tiến, Công Ty CP Đầu Tư Và Phát Triển Ánh Dương Hòa Bình,... nhằm đảm bảo nguồn cung cấp cho các dự án của Công ty đang triển khai.





**TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG  
TRONG NĂM**







Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

Tổ chức và nhân sự

Tình hình đầu tư

Tình hình tài chính

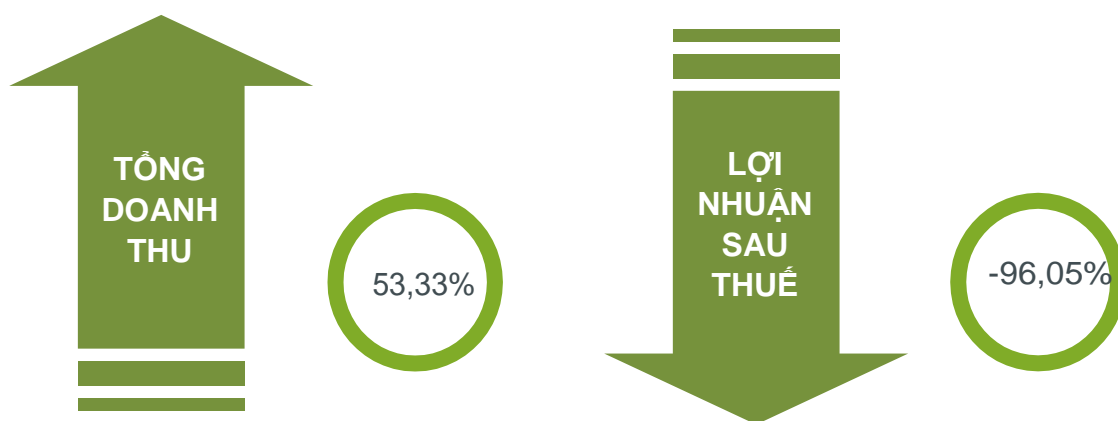
Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư chủ sở hữu

Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội

| Chỉ tiêu             | ĐVT        | TH 2017 | TH 2018 | KH 2018 | TH 2018 /2017 | TH/KH 2018 |
|----------------------|------------|---------|---------|---------|---------------|------------|
| Tổng doanh thu       | Triệu đồng | 346.510 | 531.300 | 582.714 | 153,33%       | 91,18%     |
| Doanh thu thuần      | Triệu đồng | 344.187 | 527.434 | 582.714 | 153,24%       | 90,51%     |
| Lợi nhuận trước thuế | Triệu đồng | 26.414  | 5.850   | 50.421  | 22,15%        | 11,60%     |
| Lợi nhuận sau thuế   | Triệu đồng | 19.955  | 788     | 40.337  | 3,95%         | 2,00%      |

Tốc độ tăng trưởng GDP năm 2018 của nền kinh tế nước ta là khá cao, đạt mức 7,08% so với năm 2017. Trong mức tăng chung của toàn nền kinh tế, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 3,76%, đóng góp 8,7% vào mức tăng trưởng chung; khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 8,85%, đóng góp 48,6%; khu vực dịch vụ tăng 7,03%, đóng góp 42,7%.

Đối với LEC, năm 2018 doanh thu đến chủ yếu từ mảng xây lắp vì hoạt động chuyển nhượng bất động sản đã hết trong năm 2017 và chưa có sản phẩm mới. Doanh thu thuần năm 2018 đạt 527,43 tỷ đồng tương đương 153,33% so với năm 2017 và đạt 91,18% so với kế hoạch năm. Tuy nhiên việc chi phí lãi vay tăng và giá đầu vào của hoạt động xây lắp cũng như một số chi phí quản lý như chi phí trích lập dự phòng phải thu khó đòi, chi phí tư vấn chiến lược tài chính tăng so với năm 2017 đã khiến cho lợi nhuận sau thuế năm 2018 giảm mạnh và không đạt chỉ tiêu đã đề ra.



## Danh sách Ban điều hành

| STT | Họ và tên          | Chức vụ                          |
|-----|--------------------|----------------------------------|
| 1   | Nguyễn Khánh Chiến | Tổng giám đốc kiêm Chủ tịch HĐQT |
| 2   | Hoàng Trọng Thành  | Phó Tổng giám đốc                |
| 3   | Phạm Thị Nghi Xuân | Phó Tổng giám đốc                |
| 4   | Trần Minh Tuấn     | Kế toán trưởng                   |

**Những thay đổi trong Ban điều hành:** Không có

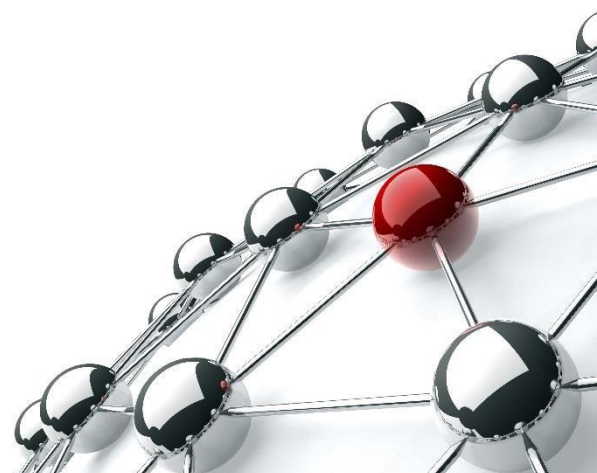
## Sơ yếu lý lịch Ban điều hành

| Ông Nguyễn Khánh Chiến – Tổng giám đốc |   |
|--|---|
| Năm sinh                               | : 01/01/1964  |
| Trình độ chuyên môn                    | : Cử nhân kinh tế   |
| Quá trình công tác                     | :   |
| 1982-1986                              | Thực hiện nghĩa vụ quân sự tại lữ đoàn 312 thuộc huyện Tam Điệp, tỉnh Ninh Bình   |
| 1987-1993                              | Học chuyên ngành Kinh tế tại Liên Bang Nga (Liên Xô cũ)   |
| 1994-1999                              | Giám đốc công ty TNHH An Thịnh Hà Nội   |
| 1999-2013                              | Chủ tịch Hội đồng thành viên Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng An Thịnh Vĩnh Phúc  |
| 2005-2009                              | Tổng Giám đốc công ty cổ phần bất động sản An Thịnh Hoà Bình  |
| 2010 đến nay                           | Phó chủ tịch Hội đồng quản trị công ty cổ phần bất động sản An Thịnh Hoà Bình   |
| 2013 đến nay                           | Chủ tịch hội đồng thành viên công ty TNHH An Thịnh Quảng Nam  |
| 2014 đến nay                           | Chủ tịch Hội đồng quản trị các Công ty:<br>+ Công ty cổ phần đầu tư và Phát triển Hạ tầng PPC An Thịnh Việt Nam<br>+ Công ty cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng<br>+ Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng An Việt<br>+ Công ty cổ phần Golf An Việt Thomson Perrett<br>+ Công ty cổ phần Golf An Việt Hoà Bình + Công ty cổ phần Đầu tư và phát triển đô thị và khu công nghiệp Nhân Hoà + Công ty cổ phần An Việt Quảng Bình + Công ty cổ phần Liên doanh An Việt Nhật + Công ty CP Quốc tế Nam Hội An |
| 2016 đến nay                           | Tổng giám đốc công ty TNHH Lemony Hà Nội + Giám đốc công ty TNHH đầu tư phát triển và xây dựng Việt Trung + Giám đốc công ty TNHH đầu tư PT Đoàn Linh Gia   |
| Số cổ phiếu cá nhân sở hữu             | : 0   |



**Ông Hoàng Trọng Thành - Phó Tổng giám đốc**

|                                    |   |   |
|------------------------------------|---|---|
| Năm sinh                           | : | 05/04/1968  |
| Trình độ chuyên môn                | : | Kỹ sư xây dựng  |
| Quá trình công tác                 |   |   |
| Từ năm 1992 đến năm 1999           |   | Kỹ sư trưởng Công ty Xây lắp số 3 Quảng Nam Đà Nẵng           |
| Từ năm 2000 đến năm 2006           |   | Trưởng phòng Dự án Công ty Xây lắp số 3 Quảng Nam Đà Nẵng     |
| Từ năm 2007 đến năm 2010           |   | Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Vinaconex 25                     |
| Từ tháng 07/2010 đến tháng 07/2011 |   | Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Bất động sản Điện lực miền Trung |
| Từ tháng 08/2011 đến tháng 02/2016 |   | Trưởng ban Chiến lược thương hiệu Công ty CP Vinaconex 25     |
| Từ tháng 03/2016 đến 05/2016       |   | Phó Tổng Giám đốc - CTCP Bất động sản Điện lực Miền Trung     |
| Từ tháng 05/2016 đến 07/2016       |   | Tổng Giám đốc - CTCP Bất động sản Điện lực Miền Trung         |
| Từ tháng 07/2016 đến nay           |   | Phó Tổng Giám đốc - CTCP Bất động sản Điện lực Miền Trung     |
| Số cổ phiếu cá nhân sở hữu         | : | 0   |



## Bà Phạm Thị Nghi Xuân - Phó Tổng giám đốc

|                                       |   |  |
|---------------------------------------|---|--|
| Năm sinh                              | : | 18/09/1969   |
| Trình độ chuyên môn                   | : | Cử nhân Kinh tế  |
| Quá trình công tác                    |   |  |
| Từ năm 1993 đến năm 2002:             |   | Kế toán Tổng hợp tại Công ty Vận tải Đa phương thức trực thuộc Bộ Giao thông Vận tải                     |
| Từ năm 2003 đến năm 2007:             |   | Phó phòng TCKT tại Công ty Vận tải Đa phương thức trực thuộc Bộ Giao thông Vận tải                       |
| Từ năm 2008 đến năm 2014              |   | Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Bất Động sản Điện lực miền Trung  |
| Từ tháng 5/2015 đến tháng 15/12/2015: |   | Phụ trách Phòng Tài Chính kế toán – Điện lực Hải Châu thuộc Công ty TNHH Một thành viên Điện lực Đà Nẵng |
| Từ tháng 01/2016 đến nay:             |   | Phó TGD Công ty Cổ phần Bất Động sản Điện lực miền Trung   |
| Số cổ phiếu cá nhân sở hữu            | : | 0  |

## Ông Trần Minh Tuấn – Kế toán trưởng

|                               |   |  |
|-------------------------------|---|--|
| Năm sinh                      | : | 18/03/1979   |
| Trình độ chuyên môn           | : | Cử nhân Kinh tế  |
| Quá trình công tác            |   |  |
| Từ năm 2001 đến năm 2008      |   | Chuyên viên Ngân hàng Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đà Nẵng                    |
| Từ năm 2008 đến năm 2014      |   | Chuyên viên kế toán tại CTCP Bất động sản Điện lực Miền Trung                    |
| Từ năm 8/2014 đến năm 12/2014 |   | Phó giám đốc bộ phận Tài chính kế toán tại CTCP Bất động sản Điện lực Miền Trung |
| Từ năm 12/2014 đến nay        |   | KTT tại Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Miền Trung                         |
| Số cổ phiếu cá nhân sở hữu    | : | 120 cổ phần, chiếm 0,0005% vốn điều lệ   |



## Số lượng cán bộ, nhân viên tại ngày 31/12/2018

| STT              | Chỉ tiêu                      | Số lượng (người) | Tỷ trọng (%) |
|------------------|-------------------------------|------------------|--------------|
| <b>I</b>         | <b>Theo trình độ lao động</b> | <b>111</b>       | <b>100%</b>  |
| 1                | Trình độ Đại học, Cao đẳng    | 96               | 86,48        |
| 2                | Trình độ Trung cấp            | 15               | 13,52        |
| <b>II</b>        | <b>Theo giới tính</b>         | <b>111</b>       | <b>100%</b>  |
| 1                | Nam                           | 76               | 68,46        |
| 2                | Nữ                            | 35               | 31,54        |
| <b>Tổng cộng</b> |                               | <b>111</b>       | <b>100%</b>  |

## Thu nhập bình quân

| Chỉ tiêu           | Đơn vị            | Năm 2016  | Năm 2017  | Năm 2018  |
|--------------------|-------------------|-----------|-----------|-----------|
| Thu nhập bình quân | Đồng/người/ tháng | 8.500.000 | 8.700.000 | 8.700.000 |

## Chính sách phúc lợi

- Ngoài các chính sách lương, thưởng, phúc lợi theo quy định của pháp luật, cán bộ công nhân viên Công ty còn được hưởng một số quyền lợi ưu đãi khác như ưu tiên mua cổ phiếu, trái phiếu của Công ty. Mức độ ưu đãi tùy thuộc và mức độ đóng góp của từng cá nhân cho Công ty và do Đại hội đồng cổ đông quy định.
- Công ty thực hiện đầy đủ các chế độ, chính sách đối với người lao động về bảo hiểm y tế, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm thất nghiệp,... theo quy định hiện hành của pháp luật lao động và mua Bảo hiểm sức khỏe, tổ chức khám sức khỏe định kỳ cho người lao động.
- Về hoạt động đoàn thể, hàng năm, Công ty tổ chức cho cán bộ công nhân viên đi tham quan nghỉ mát, dã ngoại và thực hiện đầy đủ các chế độ thăm hỏi đối với nhân viên ốm đau, thai sản thai sản, hiếu, hỷ,...Đồng thời tổ chức các hoạt động văn hóa nhằm tăng cường sức mạnh đoàn kết tập thể, tạo môi trường giao tiếp, gắn kết, khuyến khích nhân viên phát huy năng lực.



## **Chính sách lương - thưởng**

LEC xây dựng chính sách lương cán bộ công nhân viên phù hợp với năng lực công tác và vị trí phụ trách. Ngoài ra, Ban lãnh đạo Công ty thường xuyên kiểm tra, giám sát, đánh giá hiệu suất lao động của cán bộ công nhân viên; từ đó, có đánh giá và điều chỉnh mức lương phù hợp cho nhân viên trên toàn Công ty.

Chính sách khen thưởng được áp dụng gắn liền với kết quả công việc, hiệu quả sản xuất kinh doanh nhằm tạo động lực làm việc tích cực cho cán bộ công nhân viên. Về cơ bản, tại Công ty có các chế độ thưởng như sau:

- Thưởng sáng kiến cải tiến kỹ thuật;
- Thưởng cá nhân, tập thể tiêu biểu, xuất sắc;
- Thưởng nhân các ngày Lễ, Tết;
- Thưởng kinh doanh;
- Thưởng đột xuất hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ được giao trong kỳ;
- Thưởng người tốt việc tốt;
- Thưởng cho công trình sản phẩm mới.

## **Chính sách tuyển dụng, đào tạo**

*Tuyển dụng:* Mục tiêu tuyển dụng của Công ty là thu hút người lao động có năng lực vào làm việc cho Công ty, đáp ứng nhu cầu mở rộng hoạt động kinh doanh. Tùy theo từng vị trí cụ thể mà Công ty đề ra những tiêu chuẩn bắt buộc riêng, song tất cả các chức danh đều phải đáp ứng các yêu cầu cơ bản như: có trình độ chuyên môn, nhiệt tình, ham học hỏi, yêu thích công việc, chủ động trong công việc, có ý tưởng sáng tạo. Đối với các vị trí quan trọng, các yêu cầu tuyển dụng khá khắc khe, với các tiêu chuẩn bắt buộc về kinh nghiệm công tác, khả năng phân tích và trình độ ngoại ngữ, tin học.

*Chính sách thu hút nhân tài:* Công ty có chính sách lương, thưởng đặc biệt đối với các cán bộ công nhân viên giỏi và nhiều kinh nghiệm trong các lĩnh vực liên quan, một mặt để giữ chân cán bộ công nhân viên lâu dài, mặt khác để thu hút nhân lực giỏi từ nhiều nguồn khác nhau về làm việc cho Công ty.

*Đào tạo:* Công ty chú trọng việc đẩy mạnh các hoạt động đào tạo, bồi dưỡng, đặc biệt là trình độ chuyên môn nghiệp vụ và hệ thống quản lý chất lượng. Việc đào tạo được tiến hành nội bộ và đào tạo bên ngoài. Các chương trình đào tạo chú trọng vào nâng cao trình độ chuyên môn nghiệp vụ, kỹ thuật và nhận thức của cán bộ công nhân viên, từ đó nâng cao năng suất lao động và chất lượng sản phẩm đầu ra. Công tác đào tạo bồi dưỡng cán bộ cũng được chú trọng về chiều sâu.



Các khoản đầu tư lớn trong năm: Không phát sinh







| Chỉ tiêu                          | ĐVT     | Năm 2017 | Năm 2018  | % tăng giảm |
|-----------------------------------|---------|----------|-----------|-------------|
| Tổng giá trị tài sản              | Tỷ đồng | 956.894  | 1.068.401 | 11,65%      |
| Doanh thu thuần                   | Tỷ đồng | 344.187  | 527.434   | 53,24%      |
| Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh | Tỷ đồng | 25.136   | 5.916     | -76,46%     |
| Lợi nhuận khác                    | Tỷ đồng | 1.278    | -67       | -105,24%    |
| Lợi nhuận trước thuế              | Tỷ đồng | 26.414   | 5.850     | -77,85%     |
| Lợi nhuận sau thuế                | Tỷ đồng | 19.955   | 788       | -96,05%     |

## Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

| STT | Chỉ tiêu   | ĐVT  | Năm 2017 | Năm 2018 |
|-----|--|------|----------|----------|
| 1   | <b>Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>                   |      |          |          |
| -   | Hệ số thanh toán ngắn hạn                                | Lần  | 1,22     | 1,21     |
| -   | Hệ số thanh toán nhanh                                   | Lần  | 1,05     | 0,87     |
| 2   | <b>Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>                            |      |          |          |
| -   | Hệ số nợ/ Tổng tài sản                                   | %    | 64,10%   | 67,81%   |
| -   | Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu                                  | %    | 178,58%  | 210,61%  |
| 3   | <b>Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>                    |      |          |          |
| -   | Vòng quay hàng tồn kho                                   | Vòng | 5,39     | 2,77     |
| -   | Doanh thu thuần/Tổng tài sản                             | Vòng | 0,55     | 0,49     |
| 4   | <b>Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>                     |      |          |          |
| -   | Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần                | %    | 5,80%    | 0,15%    |
| -   | Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu                 | %    | 6,27%    | 0,23%    |
| -   | Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản                   | %    | 3,17%    | 0,07%    |
| -   | Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/ Doanh thu thuần | %    | 7,30%    | 1,12%    |



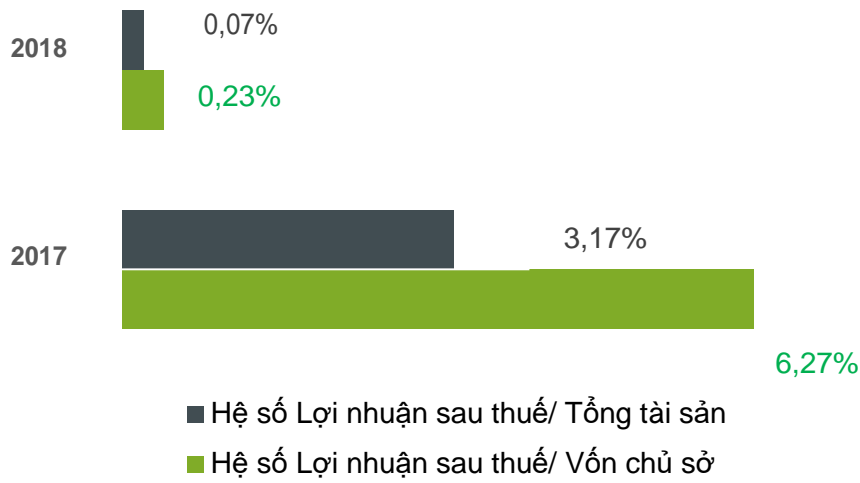
(\*): Sau khi thực hiện sát nhập CTCP Đầu tư Xây dựng P&P trong quý 3 năm 2017, các khoản mục trong Báo cáo tài chính Công ty năm 2018 đều có sự biến động. Cụ thể như sau:

### Khả năng thanh toán

Hệ số thanh toán ngắn hạn và thanh toán nhanh năm 2018 biến động không nhiều so với năm 2017 và lần lượt đạt các mức 1,21 lần và 0,87 lần do tài sản ngắn hạn tăng (17,32%) tương ứng với mức tăng của nợ ngắn hạn (18,1%). Tài sản ngắn hạn tăng chủ yếu do khoản mục trả trước người bán ngắn hạn năm 2018 tăng 74,292 tỷ đồng đến từ các khoản thanh toán thiết bị cho Công ty TNHH Thương mại và sửa chữa Hòa Bình và Công ty TNHH Thương mại Mẫu Hùng. Cùng với việc phát sinh 136,42 tỷ đồng từ chi phí xây dựng dự án Ánh Dương Soleil Đà Nẵng đã làm hàng tồn kho đạt mức 241,73 tỷ đồng, góp phần làm tài sản ngắn hạn LEC tăng trưởng 17,32% tương đương 128,87 tỷ đồng. Bên cạnh đó, nguyên nhân làm cho nợ ngắn hạn năm 2018 tăng đến từ việc gia tăng các khoản vay ngắn hạn với mức tăng 145,45 tỷ đồng, đã góp phần làm cho nợ ngắn hạn tăng lên 18,1%, tương đương 111,03 tỷ đồng. Nhìn chung các hệ số thanh toán này vẫn đảm bảo khả năng thanh toán cho LEC và là mức khá trong ngành xây dựng, kinh doanh bất động sản. Hơn nữa đây là quá trình Công ty thực hiện đầu tư, phát triển dự án nên sự biến động này là hợp lý.

### Chỉ tiêu về khả năng thanh toán

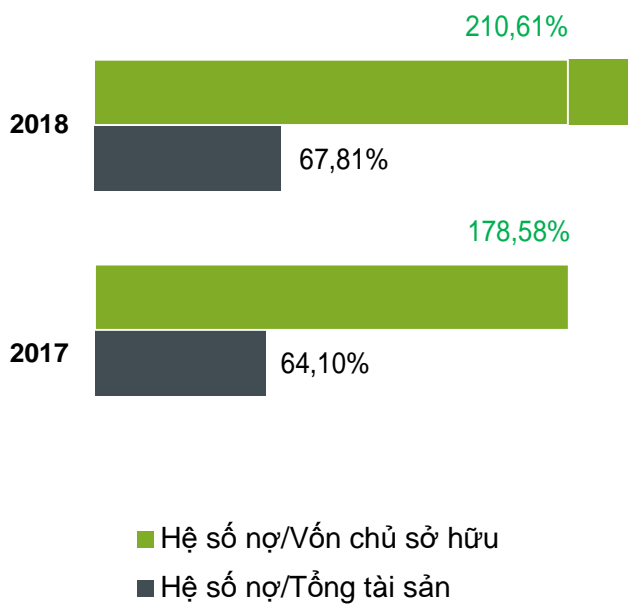




## Chỉ tiêu về khả năng sinh lời

Nhìn chung những chỉ số về khả năng sinh lời đã có những biến động nhất định trong năm vừa qua. Sau khi hợp nhất doanh thu từ các Công ty con, hoạt động kinh doanh chính của LEC không chỉ là kinh doanh bất động sản mà còn mảng xây dựng công trình và dịch vụ giải trí. Doanh thu thuần hợp nhất của LEC đạt 527,43 tỷ đồng, tăng 183,24 tỷ đồng nhưng lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh và lợi nhuận sau thuế chỉ đạt 5,92 và 0,79 tỷ đồng. Bên cạnh biên lợi nhuận của mảng xây dựng và dịch vụ giải trí không cao như kinh doanh bất động sản thì việc gia tăng chi phí lãi vay và chi phí quản lý trong năm 2018 đã khiến cả 2 hệ số lợi nhuận sau thuế/doanh thu thuần và hệ số lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/doanh thu thuần đều giảm mạnh so với năm 2017, lần lượt đạt 0,15% và 1,12%. Như đã phân tích ở trên, sự gia tăng các chi phí của Tổng Công ty năm 2018 cũng làm cho ROA năm 2018 sụt giảm xuống 0.07% so với mức 3,17% năm 2017 và hệ số lợi nhuận sau thuế/vốn chủ sở hữu bình quân cũng giảm mạnh với năm 2017 khi đạt 0,23%.





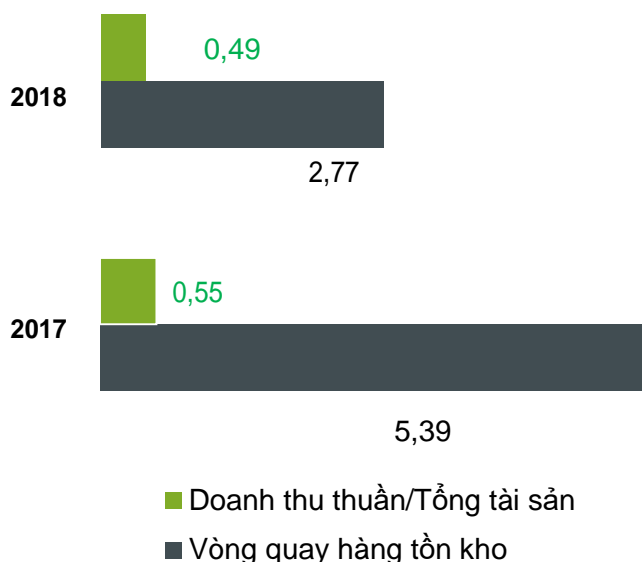
### Chỉ tiêu về cơ cấu vốn

Nhìn chung, so với các Doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực xây dựng, kinh doanh bất động sản thì nợ chiếm tỷ trọng không cao trong cơ cấu nguồn vốn của Tổng Công ty. Trong năm 2018 hệ số nợ/ tổng tài sản và hệ số nợ/ vốn chủ sở hữu lần lượt đạt 67,81% và 210,61% so với 64,10% và 178,58% năm 2017. Các khoản mục trong cơ cấu vốn đều tăng nhẹ so với cùng kỳ năm trước nhưng sự tăng trưởng nợ phải trả lớn hơn các khoản mục còn lại. Cụ thể nợ phải trả năm 2018 tăng lên 724,43 tỷ đồng so với 613,40 tỷ đồng năm 2017, sự gia tăng chủ yếu đến từ vay ngắn hạn khi tăng 145,46 tỷ đồng, là các khoản vay ngân hàng Bidv – chi nhánh Hòa Bình và ngân hàng Argribank – chi nhánh Tây Đô.,

Mặc dù nợ vay ngắn hạn tăng nhưng cơ cấu vốn năm 2018 của Tổng Công ty của LEC vẫn ở trong mức an toàn.

### Chỉ tiêu về năng lực hoạt động

Vòng quay hàng tồn kho năm 2018 đạt 2,77 vòng, giảm 2,62 vòng so với năm 2017. Sau khi thực hiện các thương vụ M&A trong năm 2017, giá vốn hàng bán và đặc biệt hàng tồn kho năm 2018 tăng mạnh lên 241,73 tỷ đồng, tăng 136,42 tỷ đồng so với năm 2017 đã tạo nên sự thay đổi của hệ số này. Đồng thời việc sát nhập cũng đã làm cho tài sản của Tổng Công ty đã tăng hơn 11,51 tỷ đồng, làm cho hệ số Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân năm 2018 đạt 0,49 lần, giảm 0,06 lần so với năm 2017. Vì chi phí lãi vay, chi phí nhân công và một số chi phí quản lý năm 2018 tăng nên các hệ số năng lực hoạt động của LEC đều giảm so với năm 2017.



## Cổ phần

- Vốn điều lệ: 261.000.000.000 đồng
- Số lượng cổ phiếu đã phát hành: 26.100.000 cổ phiếu
- Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu
  - Cổ phiếu thường: 26.100.000 cổ phiếu
  - Cổ phiếu ưu đãi: 0 cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành: 26.100.000 cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu quỹ: 0 cổ phiếu

## Cơ cấu cổ đông tại ngày 27/03/2019

| STT | Đối tượng                 | Số lượng cổ đông | Số lượng cp<br>năm giữ | Tỷ lệ nắm giữ (%) |
|-----|---------------------------|------------------|------------------------|-------------------|
| 1   | <b>Cổ đông trong nước</b> | <b>26.522</b>    | <b>26.099.618</b>      | <b>99,999%</b>    |
|     | - Tổ Chức                 | 15               | 15.706.373             | 60,178%           |
|     | - Cá nhân                 | 26.507           | 10.393.245             | 39,821%           |
| 2   | <b>Cổ đông nước ngoài</b> | 3                | 382                    | 0,001%            |
|     | <b>Tổng cộng</b>          | <b>26.525</b>    | <b>26.100.000</b>      | <b>100%</b>       |

## Danh sách cổ đông lớn

| Tên tổ chức/cá nhân                                       | Số CMND/Hộ chiếu/ĐKKD | Địa chỉ  | Số lượng cổ phần | Tỷ lệ/VĐL |
|---|-----------------------|--|------------------|-----------|
| Công ty TNHH Lemony Hà Nội                                | 0106242520            | Số 41A Lý Thái Tổ, phường Lý Thái Tổ, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội | 5.235.124        | 20,06     |
| Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển và Xây dựng Việt Trung | 0106693393            | Số 30 Nguyễn Khang, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, Hà Nội    | 5.235.124        | 20,06     |
| Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Đoàn Linh Gia              | 0106702168            | Số 30 Nguyễn Khang, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, Hà Nội    | 5.235.124        | 20,06     |

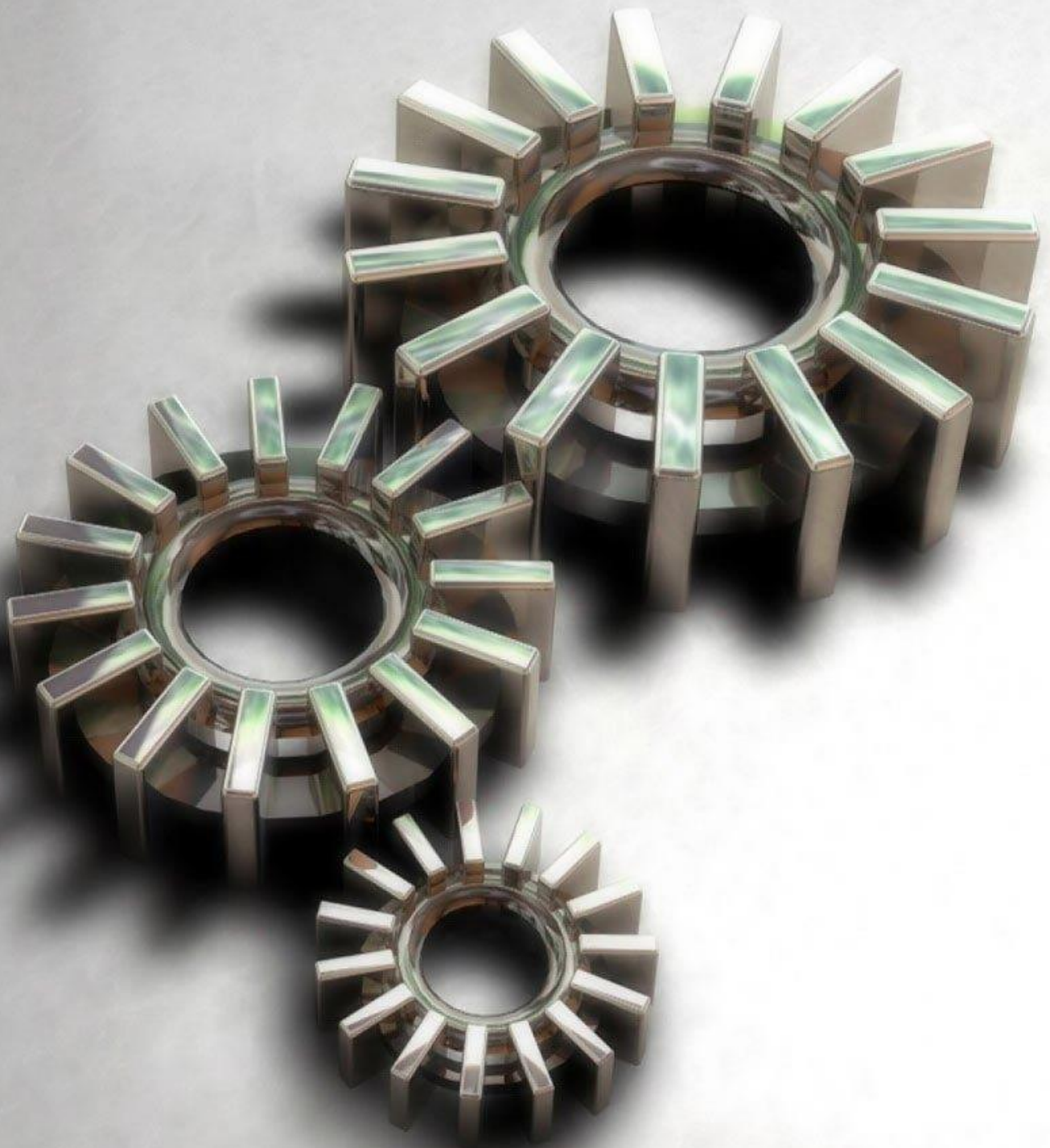
## Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu:

Trong năm Công ty không có thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

**Giao dịch cổ phiếu quỹ:** Không

**Các chứng khoán khác:** Không





Bên cạnh hoạt động kinh doanh bất động sản và dịch vụ giải trí thì xây dựng là mảng hoạt động mới nhưng mang lại nguồn thu lớn cho LEC. Với tính chất đặc thù của hoạt động thi công xây dựng là tác động đến chất lượng không khí và cộng đồng xung quanh. Tổng Công ty luôn ý thức trách nhiệm của mình và tôn trọng ý nghĩa của thương hiệu LEC (Viết tắt của “Life, Enjoyment và Convenience”) là mang đến cho khách hàng một môi trường sống thoải mái và đầy đủ các tiện nghi, cũng như hướng đến hình ảnh những công trình xây dựng, những dự án bất động sản thân thiện với môi trường. Với sự đồng bộ trong ứng dụng khoa học kỹ thuật cũng như hệ thống quản lý và phần mềm kỹ thuật, sử dụng công nghệ thiết bị tiên tiến, thân thiện với môi trường đã giúp LEC chủ động và đáp ứng các tiêu chí xây dựng bền vững, tiết kiệm nước, sử dụng hiệu quả năng lượng và bảo vệ môi trường.

### **Tiêu thụ năng lượng trong năm**

Năng lượng cùng với vấn đề biến đổi khí hậu đang trở thành mối quan tâm lớn của toàn nhân loại, trong đó vấn đề năng lượng đã và đang trở thành đề tài nóng bỏng, được đặc biệt quan tâm không chỉ của riêng quốc gia nào. Do khủng hoảng năng lượng toàn cầu, các nguồn năng lượng như than, dầu mỏ, khí đốt đã dần cạn kiệt và trở nên khan hiếm, trong khi đó tình trạng lãng phí năng lượng đã và đang xảy ra đáng báo động ở nhiều quốc gia.

Với đà phục hồi và tăng trưởng của nền kinh tế, nhu cầu điện năng cho công cuộc công nghiệp hóa, hiện đại hóa là rất lớn. Với nguồn năng lượng được sử dụng chủ yếu trong quá trình hoạt động là điện năng dùng cho hoạt động tại các văn phòng công ty và công trình xây dựng. Ngoài ra, công ty còn sử dụng dầu và các loại khí đốt để vận hành các thiết bị, máy móc hỗ trợ hoạt động xây dựng, dịch vụ vui chơi giải trí. Hiểu được trách nhiệm với môi trường, Công ty đã thực hiện đồng bộ nhiều biện pháp nhằm tiết kiệm năng lượng. Bên cạnh đó để nâng cao nhận thức cho cán bộ, công nhân viên Công ty về sử dụng năng lượng hợp lý, tiết kiệm tài nguyên thiên nhiên và giảm thiểu tác động đến môi trường, Công ty đã tổ chức nhiều hoạt động nhằm khuyến khích người lao động đóng góp sáng kiến sử dụng năng lượng hiệu quả.





### ***Tình hình Tiêu thụ nước***

Nguồn nước tiêu thụ trong năm chủ yếu dùng cho hoạt động sinh hoạt của cán bộ công nhân viên và hoạt động xây dựng. Hoạt động trong lĩnh vực thi công xây dựng công trình, lượng nước dùng cho hoạt động xây dựng chủ yếu được dùng trong vữa xây và bê tông. Trung bình với mỗi 1 m<sup>3</sup> bê tông hoặc vữa xây sẽ tiêu tốn khoảng 120-180 lít nước. Lượng nước sử dụng trong quá trình xây dựng được lấy từ nguồn nước ngầm ngay tại công trình thi công, sẽ giảm thiểu được chi phí cho quá trình xây dựng. Tuy nhiên việc khoan nước ngầm sẽ có những tác động nhất định đến hệ sinh thái khu vực, do đó Công ty luôn thận trọng nghiên cứu kỹ địa chất tại nơi thi công để tránh những rủi ro có thể xảy ra đối với môi trường.

### ***Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường***

Trong năm 2018, Công ty đã thực hiện tốt các quy định về bảo vệ môi trường và không để xảy ra bất kỳ trường hợp vi phạm nào.

### ***Báo cáo liên quan đến trách nhiệm cộng đồng địa phương***

Bên cạnh các mục tiêu kinh doanh gắn liền với lợi ích của người lao động và cổ đông, Công ty cũng ý thức chia sẻ trách nhiệm với sự phát triển của cộng đồng.

Công ty tích cực tham gia các phong trào tình nguyện và các chương trình từ thiện tại địa phương nhằm nâng cao chất lượng cuộc sống cho cộng đồng dân cư xung quanh địa bàn Công ty hoạt động. Bên cạnh đó, Công ty cũng chung tay với cả nước trong các hoạt động hỗ trợ đồng bào vùng bão lũ, thiên tai, và các hoạt động hướng về biển đảo quê hương.



## *Chính sách liên quan đến người lao động*

- Số lượng lao động, mức lương trung bình đối với người lao động:
  - Số lượng cán bộ công nhân viên lao động: Tổng số lao động đến tháng 12/2018 là 111 người
  - Mức lương trung bình: 8.700.000 đồng/người/tháng. Việc trả lương gắn liền với từng vị trí chức danh, hiệu quả công việc và hiệu quả kinh doanh của Công ty.
- Công tác đảm bảo sức khỏe, an toàn và phúc lợi của người lao động:
  - Công ty thực hiện tốt công tác bảo hộ lao động như: khám sức khỏe định kỳ, khám chuyên sâu phân loại bệnh nghề nghiệp cho người lao động; các chức danh nghề thuộc nhóm nặng nhọc đều được phụ cấp theo quy định; trang bị phương tiện bảo vệ cá nhân theo tính chất công việc...v.v...
  - Tuân thủ, thực hiện đầy đủ các qui định, nội qui, qui trình thực hiện công tác an toàn vệ sinh lao động (ATVSLĐ) nhất là công tác phòng cháy chữa cháy (PCCC).
  - Trang bị bảo hộ lao động, thực hiện đo kiểm môi trường lao động. Thường xuyên tổ chức kiểm tra, tự kiểm tra, đôn đốc thực hiện các biện pháp an toàn lao động tại đơn vị. Kết quả, trong năm 2017, Công ty không để xảy ra tai nạn lao động.
  - Hoạt động đào tạo người lao động: Công tác đào tạo huấn luyện luôn là mục tiêu quan trọng của công ty. Trong năm 2018, Công ty đã tổ chức cho người lao động cập nhật nâng cao kiến thức nghiệp vụ và đảm bảo an toàn lao động; phòng chống cháy nổ và PCCC.



### ***Điều kiện làm việc***

Môi trường làm việc hướng đến sự chuyên nghiệp, dân chủ, ứng xử văn minh, thân thiện và hợp tác; đồng nghiệp là những người giỏi chuyên môn, giàu kinh nghiệm và các chuyên gia nước ngoài. Với không gian làm việc thoáng mát rộng rãi tạo sự thoải mái cho cán bộ công nhân viên sau những giờ làm việc căng thẳng. Ban lãnh đạo công ty đã, đang và sẽ chăm lo đời sống vật chất, tinh thần cho người lao động, tạo một môi trường làm việc cởi mở, văn minh và lành mạnh.

### ***Chế độ lao động***

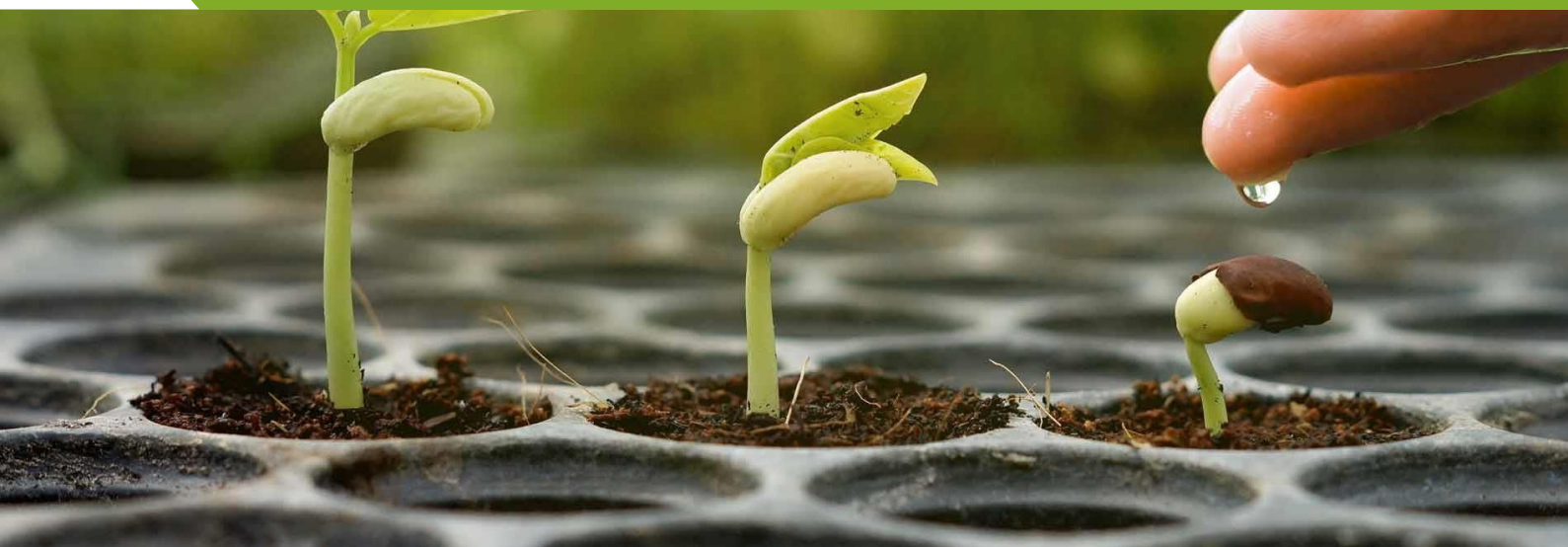
Công ty thực hiện chế độ làm việc 48 giờ/tuần; các chế độ làm thêm giờ, nghỉ Lễ, phép, nghỉ khác tuân thủ theo quy định của Nhà nước.

Nhân viên được cấp đồng phục; phí công tác, điện thoại, nhiên liệu, bữa ăn trưa,... Tùy theo vị trí công việc nhân viên còn được trang bị máy tính xách tay, máy tính bảng, cùng nhiều chế độ khác.

### ***Báo cáo liên quan đến trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương***

Tổng công ty LEC luôn coi trọng hình ảnh và uy tín của mình trên thị trường, do đó tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường là một vấn đề quan trọng mà công ty quan tâm thực hiện và đảm bảo thực hiện. Trong năm 2018 vừa qua, quá trình kinh doanh, xây dựng vẫn diễn ra theo đúng kế hoạch, tuy nhiên, không có trường hợp vi phạm pháp luật về môi trường và không có trường hợp khiếu nại về tiếng ồn, khói bụi hay đời sống sức khỏe, ... trong phạm vi hoạt động.

Ngoài ra, Tổng Công ty hoàn toàn tuân thủ các chính sách an sinh xã hội của địa phương vùng hoạt động với mong muốn góp một phần lợi ích vào sự phát triển chung của xã hội. Đồng thời luôn quan tâm và tạo điều kiện để đóng góp vào các quỹ phát triển địa phương, các dự án xây dựng của địa phương; tham gia tích cực vào các hoạt động đoàn thể, các công tác giáo dục về pháp luật về kiến thức cần thiết cho người dân; vận động kế hoạch hóa gia đình, phòng chống bệnh và dịch bệnh; tổ chức và tham gia các phong trào xanh, sạch, vệ sinh của địa phương; cứu trợ, từ thiện ... đặc biệt trong các vùng hoạt động chính của Tổng Công ty.





# BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC





**Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh**

**Tình hình tài chính**

**Những cải tiến trong năm**

**Kế hoạch phát triển trong tương lai**

**Báo cáo về trách nhiệm với môi trường và xã hội**



## Đánh giá tình hình chung

| Chỉ tiêu           | ĐVT        | TH 2017 | TH 2018 | TH 2018 /2017 |
|--------------------|------------|---------|---------|---------------|
| Doanh thu thuần    | Triệu đồng | 344.187 | 527.434 | 153,24%       |
| Lợi nhuận sau thuế | Triệu đồng | 19.955  | 788     | 3,95%         |

Doanh thu năm 2018 có sự tăng trưởng, đạt 153,24% so với năm 2017, tuy nhiên hoạt động kinh doanh dịch vụ xây lắp gặp nhiều khó khăn vì chi phí đầu vào tăng cao. Bên cạnh đó chi phí quản lý trong năm cũng tăng mạnh so với năm 2017 do tăng chi phí trích dự phòng nợ phải thu khó đòi, chi phí tư vấn chiến lược đầu tư tài chính, chi phí phân bổ lợi thế thương mại khi mua bán sáp nhập các công ty, dẫn đến lợi nhuận sau thuế năm 2018 giảm mạnh so với năm 2017 và không đạt chỉ tiêu kế hoạch đã đề ra.

Năm 2018 là cũng là năm công ty tập trung cho công tác sắp xếp, kiện toàn bộ máy tổ chức, hoạt động của LEC. Công ty đã thực hiện thiết lập lại các Phòng ban hỗ trợ, tăng cường các công tác kiểm soát từ khâu mua hàng đến quản lý chi phí nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động.



## Cơ cấu doanh thu

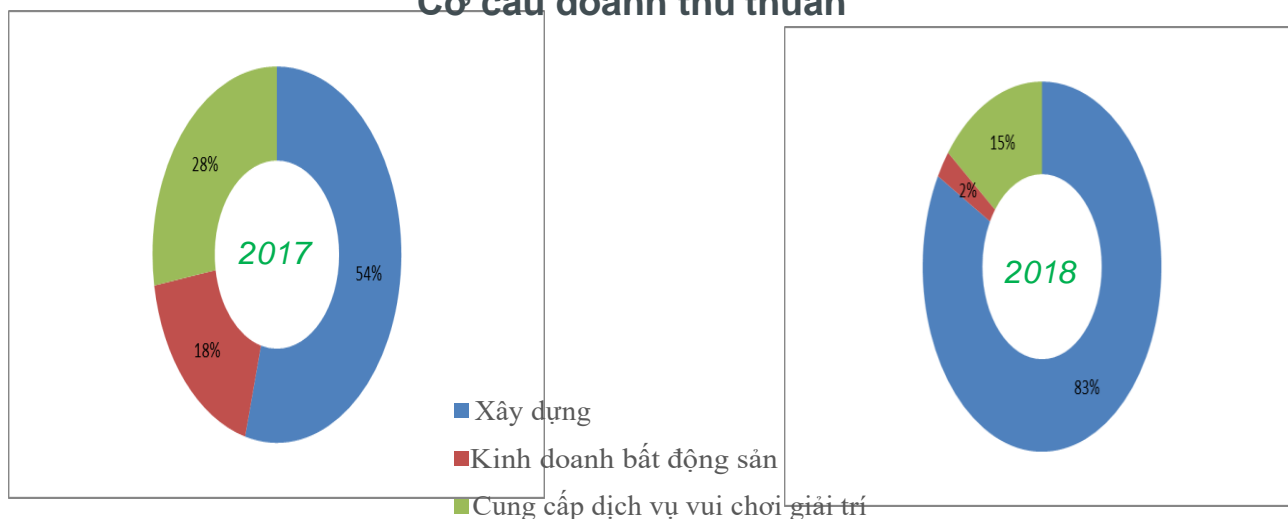
ĐVT: Triệu đồng

| Khoản mục                            | Năm 2017       |                | Năm 2018       |                |
|--------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                                      | Giá trị        | Tỷ trọng       | Giá trị        | Tỷ trọng       |
| Xây dựng                             | 186.257        | 54,12%         | 438.438        | 83,13%         |
| Kinh doanh bất động sản              | 62.799         | 18,25%         | 12.834         | 2,43%          |
| Dịch vụ thương mại vui chơi giải trí | 95.131         | 27,90%         | 76.162         | 14,44%         |
| <b>Tổng cộng</b>                     | <b>344.187</b> | <b>100,00%</b> | <b>527.434</b> | <b>100,00%</b> |

Sau khi hợp nhất, hoạt động xây dựng công trình vẫn là mảng kinh doanh lớn nhất của Công ty khi chiếm 54,12% trong cơ cấu doanh thu năm 2017 và 83,13% trong cơ cấu doanh thu năm 2018, tương đương 438,4 tỷ đồng. Trong khi đó do chưa triển khai dự án mới nên hoạt động kinh doanh bất động sản giảm dần tỷ trọng, năm 2017 chiếm 18,25% tổng doanh thu, năm 2018 chỉ chiếm 2,43% tương đương 12,83 tỷ đồng. Nguồn thu từ mảng dịch vụ vui chơi giải trí vẫn đạt kết quả khá tốt, với giá trị 76,16 tỷ đồng tương đương 14,44% cơ cấu doanh thu. Trong thời gian tới, Tổng Công ty sẽ chú trọng hơn vào mảng dịch vụ giải trí và tư vấn giám sát, môi giới nhằm gia tăng nguồn thu cho LEC..

Sau khi thực hiện sáp nhập, góp vốn, hoạt động công trình xây dựng là trở thành mảng kinh doanh quan trọng của LEC. Với lợi thế là các đơn vị có uy tín lâu năm hoạt động trong lĩnh vực xây dựng hạ tầng dân dụng, hiện đang sở hữu những hợp đồng xây dựng có giá trị kinh tế lớn, cùng với kinh nghiệm trong lĩnh vực bất động sản của Công ty mẹ thì chiến lược phát triển của mảng kinh doanh này trong tương lai sẽ rất hữu ích.

## Cơ cấu doanh thu thuần



## **Thuận lợi:**

- Tình hình kinh tế vĩ mô trong nước tương đối ổn định, tốc độ tăng trưởng GDP tăng so với năm 2017 và vượt mục tiêu Chính phủ đề ra. Tuy nhiên sự tăng trưởng của nền kinh tế Việt Nam vẫn còn chưa đồng đều giữa các khu vực và sự cạnh tranh gay gắt từ các đối thủ tại khu vực Đà Nẵng, mà Tổng Công ty vẫn duy trì được tình hình quản trị và kinh doanh với mức tăng trưởng là điều đáng khích lệ. Bên cạnh đó, tỷ lệ lạm phát được kiểm soát ở mức thấp, lãi vay ổn định, tỷ giá biến động không đáng kể.
- Trong năm, với sự hỗ trợ từ Ban lãnh đạo, các phòng ban cùng với các đối tác uy tín lâu năm thuộc Tổng Công ty PPC An Thịnh Việt Nam, các dự án đã được hoạt động và triển khai thực hiện hiệu quả và đạt tiến độ đề ra.
- Hệ thống cơ sở vật chất, máy móc, thiết bị hỗ trợ của Công ty đa dạng, hiện đại, đáp ứng đầy đủ nhu cầu cho các công trình cũng như hoạt động quản lý, kinh doanh.
- Trong năm 2018, hoạt động xây lắp hạ tầng trong nước phát triển mạnh mẽ, giá nguyên liệu đầu vào của LEC dù có biến động nhưng với sự cẩn trọng trong việc lựa chọn nhà cung cấp đã giúp cho Công ty chủ động lựa chọn được nguồn cung cấp nguyên liệu đạt chất lượng với giá cả hợp lý, giảm mức dự trữ nguyên liệu, giảm được giá thành.







**Khó khăn:**

- Xu hướng toàn cầu hoá và hội nhập kinh tế quốc tế ngày càng sâu rộng, thị trường Việt Nam nói chung và tại khu vực hoạt động của LEC nói riêng đang dần phát triển và thu hút nhà đầu tư vào thị trường, tạo nên sự cạnh tranh khốc liệt làm công tác tiêu thụ sản phẩm của Công ty gặp nhiều khó khăn; mặt khác với quy định thắt chặt, giám sát và quản lý môi trường nghiêm ngặt cũng tạo áp lực lên hoạt động quản trị của Công ty.
- Các công tác nghiên cứu, khảo sát, thử nghiệm các công trình, dự án vẫn tốn thời gian, công sức và chi phí trong khi ảnh hưởng từ các biến động trong và ngoài nước hay xu hướng trên thị trường thay đổi rất nhanh.
- Các mảng kinh doanh của Tổng Công ty đã đa dạng hơn trước, với mảng hoạt động xây dựng công trình mới phát sinh nhưng mang lại nguồn thu lớn cho LEC. Vì thế để đảm bảo hoạt động quản trị, chiến lược kinh doanh được đảm bảo, LEC sẽ cần có những nghiên cứu, khảo sát kỹ hơn trước khi thực hiện đầu tư, triển khai dự án.



## **Công tác điều hành:**

- Công tác tổ chức và triển khai chỉ đạo được đẩy mạnh, cập nhật đổi mới và bám sát các mục tiêu đã đặt ra đầu năm. Đánh giá chung về hoạt động điều hành sản xuất được thực hiện khá tốt, Tập thể lãnh đạo và các cán bộ nhân viên trên tinh thần tập trung nội lực, áp dụng một số ý tưởng điều hành sáng tạo, thân thiện, tạo ra các liên kết và sự phối hợp nhịp nhàng giữa các nhân viên, các đơn vị và toàn công ty.
- Việc lấy kết quả chăm lo đời sống tinh thần và vật chất, vận dụng các chính sách tiền lương hợp lý, khuyến khích lao động chuyên cần và hiệu quả, nâng cao trách nhiệm của cá nhân đối với công ty và cộng đồng. Nhờ vậy, năng suất lao động tại các đơn vị được nâng cao dù áp lực cạnh tranh trên thị trường ngày càng tăng cao.
- Với xu hướng hiện đại hóa, Công ty cũng đã nhanh chóng cập nhật các phiên bản điều hành quản lý tự động, cập nhật các công nghệ đồng bộ, phân cấp quản lý để có thể dễ dàng điều hành các hoạt động cũng như giảm bớt thời gian và công sức trong việc kiểm tra định kỳ nhất là khi Công ty đang dần phát triển và có ý định mở rộng hoạt động kinh doanh, sản xuất như hiện tại.



### **Công tác khoa học kỹ thuật và nghiên cứu phát triển**

- Công ty đã đưa vào vận hành nhiều giải pháp công nghệ, nhiều máy móc loại mới; đây là yếu tố then chốt giúp LEC tiếp tục phát triển một cách bền vững trong môi trường hội nhập quốc tế đòi hỏi công nghệ hóa, hiện đại hóa như hiện nay.
- Công tác kỹ thuật, sửa chữa khoa học được vận dụng khá hiệu quả, nhất là khi doanh nghiệp chuyên sử dụng máy móc và thiết bị cho hoạt động xây dựng và khu vui chơi giải trí. Công ty đã hạn chế được tối đa các lỗi thiết bị, hư hỏng máy móc, đồng thời, việc cập nhật, thống kê các hư hỏng và sản phẩm cần thay thế rất nhanh chóng và chủ động hoàn toàn đã giúp quy trình hoạt động kinh doanh được đảm bảo theo đúng kế hoạch.
- Công tác nghiên cứu, khảo sát các sản phẩm mới, thị trường mới cũng được duy trì và mang lại những kết quả có giá trị áp dụng để có thể triển khai trong tương lai.

### **Công tác quản lý chất lượng**

- Liên hệ, phối hợp các phòng chức năng với các Tổ quản lý trong việc giải quyết các vấn đề liên quan đến công tác quản lý chất lượng trên cơ sở làm việc nhóm triệt để, xử lý nhanh và dứt điểm các sự cố về chất lượng, đảm bảo chất lượng sản phẩm tăng và giảm thiểu hàng đổi trả, hư hỏng phải bảo hành. Tuy nhiên, vẫn chú trọng hình thức bên ngoài của sản phẩm để tăng tính cạnh tranh trên thị trường.
- Chất lượng nguyên vật liệu đầu vào được kiểm tra nghiêm ngặt, phân tích và cải tiến chất lượng sản phẩm thông qua số liệu khảo sát, giám sát sử dụng và bảo quản nguyên vật liệu đã tạo được sự ổn định rất lớn cho khâu gia công bán thành phẩm.
- Công tác bảo hành sản phẩm luôn được quan tâm và cải tiến liên tục tạo ra sự thỏa mãn đối với người tiêu dùng ngày càng cao. Công ty tiếp tục duy trì kênh bảo hành trực tuyến, giám định và trả lời kết quả đến khách hàng một cách nhanh nhất.



## Tình hình tài sản

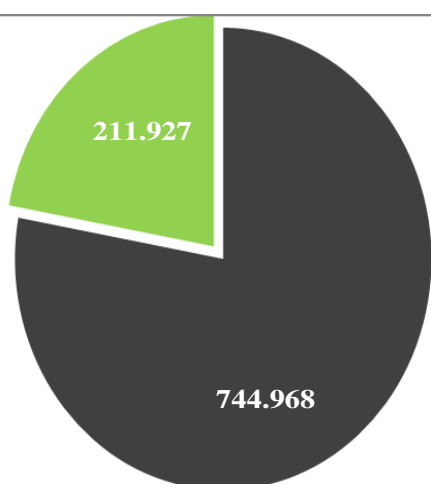
ĐVT: Triệu đồng

| Chỉ tiêu                           | 2017           | 2018             | % tăng/giảm   |
|------------------------------------|----------------|------------------|---------------|
| <b>Tài sản ngắn hạn</b>            | <b>744.967</b> | <b>873.841</b>   | <b>17,30%</b> |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 57.391         | 6.805            | -88,14%       |
| Đầu tư tài chính ngắn hạn          | -              | -                | -             |
| Các khoản phải thu ngắn hạn        | 571.712        | 607.726          | 6,30%         |
| Hàng tồn kho                       | 105.313        | 241.728          | 129,53%       |
| Tài sản ngắn hạn khác              | 10.551         | 17.582           | 66,64%        |
| <b>Tài sản dài hạn</b>             | <b>211.928</b> | <b>194.560</b>   | <b>-8,20%</b> |
| Các khoản phải thu dài hạn         | 4.653          | 150              | -96,78%       |
| Tài sản cố định                    | 60.555         | 56.083           | -7,39%        |
| Bất động sản đầu tư                | 58.839         | 58.839           | 0,00%         |
| Tài sản dở dang dài hạn            | 18.557         | 18.935           | 2,04%         |
| Đầu tư tài chính dài hạn           | -              | 80               |               |
| Tài sản dài hạn khác               | 69.324         | 60.473           | -12,77%       |
| <b>Tổng tài sản</b>                | <b>956.895</b> | <b>1.068.401</b> | <b>11,65%</b> |

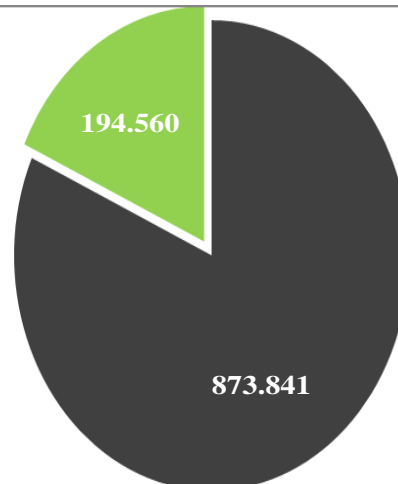


Nhìn chung trong năm qua tình hình tài sản LEC không có biến động lớn về tài sản, tổng tài sản tăng 11,65% (đạt 1.068,4 tỷ đồng) so với năm 2017. Sự biến động chủ yếu là do các công ty con mới được hợp nhất, đến từ sự thay đổi của tài sản ngắn hạn, cụ thể hơn là tăng trưởng mạnh mẽ của khoản mục hàng tồn kho, đã tăng đáng kể từ 105,3 tỷ đồng năm 2017 lên mức 241,73 tỷ đồng năm 2018. Nguyên nhân đến từ chi phí xây dựng công trình dở dang của công trình Ánh Dương Soliel. Bên cạnh đó khoản phải thu ngắn hạn cũng đã tăng 6,3% tương đương 36 tỷ đồng so với cùng kỳ, đến từ nghiệp vụ thanh toán trước tiền mua nguyên vật liệu xây dựng. Ngoài ra, không như sự biến động của tài sản ngắn hạn, tài sản dài hạn năm qua giảm nhẹ 8,2% đạt 194,56 tỷ đồng do khấu hao và phân bổ tăng.

## Năm 2017



## Năm 2018



■ Tài sản ngắn hạn ■ Tài sản dài hạn

■ Tài sản ngắn hạn ■ Tài sản dài hạn



## Tình hình nợ phải trả

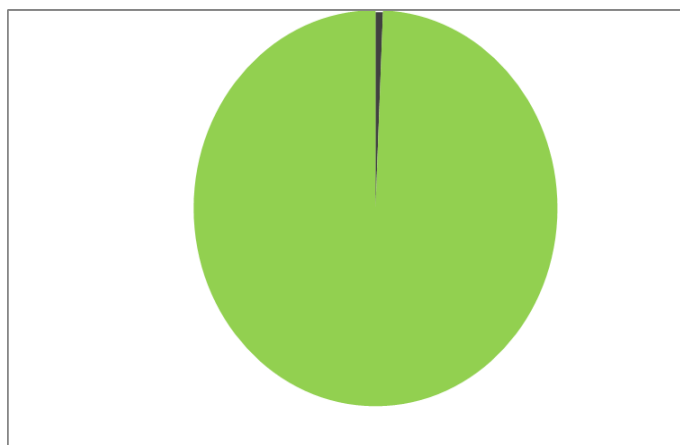
ĐVT: Triệu đồng

| Chỉ tiêu                            | 2017           | 2018           | % tăng/giảm     |
|-------------------------------------|----------------|----------------|-----------------|
| <b>Nợ ngắn hạn</b>                  | <b>609.405</b> | <b>724.435</b> | <b>18,88%</b>   |
| Phải trả người bán ngắn hạn         | 25.976         | 61.845         | 138,09%         |
| Người mua trả tiền trước ngắn hạn   | 528.838        | 439.872        | -16,82%         |
| Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 845            | 3.198          | 278,46%         |
| Phải trả người lao động             | 430            | 522            | 21,40%          |
| Chi phí phải trả ngắn hạn           | 654            | 23.848         | 3546,48%        |
| Phải trả ngắn hạn khác              | 5.501          | 2.534          | -53,94%         |
| Vay ngắn hạn                        | 47.152         | 192.606        | 308,48%         |
| Quỹ khen thưởng, phúc lợi           | 10             | 10             | 0,00%           |
| <b>Nợ dài hạn</b>                   | <b>4.000</b>   | <b>-</b>       | <b>-100,00%</b> |
| Vay dài hạn                         | 4.000          | -              | -100,00%        |
| <b>Tổng nợ phải trả</b>             | <b>613.405</b> | <b>724.435</b> | <b>18,10%</b>   |
| <b>Vốn chủ sở hữu</b>               | <b>343.490</b> | <b>343.965</b> | <b>0,14%</b>    |



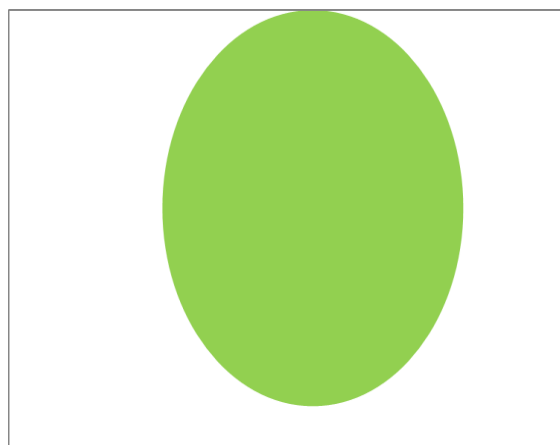
Cơ cấu nợ của LEC năm 2018 chỉ có nợ ngắn hạn, tăng 18,88% so với năm 2017, đạt 724,44 tỷ đồng. Sự biến động của nợ ngắn hạn chủ yếu đến khoản mục vay ngắn hạn tăng hơn 145.45 tỷ đồng đến từ khoản vay tại 2 ngân hàng là Agribank-chi nhánh Tây Đô và ngân hàng Bidv-chi nhánh Hòa Bình, đồng thời khoản mục phải trả người bán ngắn hạn là cũng tăng 138,09%, đạt 61,84 tỷ đồng. đây là khoản phải trả cho các nhà cung cấp vật tư, thiết bị cho việc thi công các công trình xây dựng trong năm. Vay ngắn hạn chỉ chiếm 26,58% trong tổng nợ và 18% trong tổng tài sản vì vậy có thể thấy sự an toàn trong cơ cấu vốn và sự vững mạnh của LEC trong hoạt động kinh doanh khi nợ vay chiếm tỷ trọng khá thấp trong cơ cấu nợ.

**Năm 2017**



■ Nợ ngắn hạn ■ Nợ dài hạn

**Năm 2018**



■ Nợ ngắn hạn ■ Nợ dài hạn





Trong năm 2018 LEC đã phê duyệt kế hoạch triển khai thực hiện quy trình ISO tại công ty đồng thời hoàn thiện và ổn định hoạt động của các phòng ban Kế hoạch và Bộ phận nghiên cứu phát triển, phân chia rõ ràng mục đích, hiệu quả và chức năng của từng bộ phận theo đúng chuyên môn và nghiệp vụ.







Trong công tác quản lý nguồn nhân lực, lựa chọn những lao động chất lượng cao, thực hiện việc phân công đúng người đúng việc, không có tình trạng lao động nhàn rỗi dẫn đến tổn hao chi phí quản lý Công ty. Ngoài ra, để tạo động lực cho người lao động tích cực hoạt động sản xuất, cống hiến ngày càng nhiều cho công ty, LEC cũng đặt ra những tiêu chuẩn khen thưởng trong công việc, khen thưởng những cá nhân, tập thể có kết quả lao động xuất sắc, hiệu quả, sáng tạo; thêm vào đó, chú trọng mối quan hệ hợp tác, liên kết, đồng bộ giữa các phòng ban để nhanh chóng giải quyết các vấn đề phát sinh liên quan và tạo điều kiện gắn kết các nhân viên với nhau và với Công ty.



Căn cứ tốc độ phát triển của thị trường nội địa và năng lực sản xuất của Công ty cũng như dự báo về diễn biến sắp tới của nền kinh tế trong và ngoài nước, Ban điều hành xây dựng các chỉ tiêu sản xuất kinh doanh trong năm 2019 như sau:

ĐVT: Triệu đồng

| Chỉ tiêu                                      | Năm 2019       |
|---|----------------|
| <b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b> | <b>566.920</b> |
| <i>Kin doanh bất động sản</i>                 | 16.400         |
| <i>Xây lắp</i>                                | 466.273        |
| <i>Thương mại, dịch vụ</i>                    | 84.247         |
| <b>Lợi nhuận sau thuế</b>                     | <b>13.410</b>  |

DOANH THU NĂM 2019

**566.920**

TRIỆU ĐỒNG



#### **Các biện pháp thực hiện:**

- *Về quản lý thực hiện:* tiếp tục phát huy các phương thức truyền thống có hiệu quả là con người, đồng thời vận dụng các công nghệ quản lý, sắp xếp và bố trí lao động. Tăng cường, đề cao giá trị của các cán bộ nhân viên nhất là trong công tác phối hợp hoạt động. Các chương trình và chính sách quản lý vẫn phải luôn cập nhật và thay đổi linh hoạt để có thể phù hợp với lực lượng lao động của Công ty: khuyến khích, hỗ trợ các nhân viên tiêu biểu, làm việc hiệu quả; đồng thời xử lý nghiêm các trường hợp vi phạm, không thực hiện đúng các quy định liên quan trong công việc.
- *Trong quá trình thực hiện kinh doanh:* Nhanh chóng khắc phục các lỗi máy móc, các chi phí chìm, giảm thiểu chi phí cho các công đoạn điều tra và thực hiện không hiệu quả; tăng cường tiết kiệm tất cả các giá trị dư thừa và hư hỏng có thể tránh; linh hoạt sử dụng các công nghệ và máy móc hiện đại giúp giảm thiểu chi phí nhưng vẫn mang lại giá trị cao; đề cao và khuyến khích tính tự giác và trách nhiệm đối với công việc của người lao động.

#### **Các biện pháp thực hiện:**

- *Về quản lý tài chính:* Để có được nguồn tài chính lành mạnh, đảm bảo cho sự phát triển bền vững trong tương lai, LEC đưa ra các biện pháp sau:
  - Thường xuyên đánh giá, theo dõi các khoản nợ phải thu khách hàng nhằm hạn chế tỷ lệ nợ phải thu khó đòi, nâng cao chất lượng doanh thu của Công ty.
  - Xây dựng quy trình quản lý rủi ro, đưa ra những chỉ số nhằm đánh giá rủi ro tài chính trong quá trình hoạt động.
  - Các bộ phận nghiệp vụ thường xuyên phân tích, đề xuất các vấn đề tài chính để tham mưu cho Ban Lãnh đạo một cách nhanh chóng, chính xác và toàn diện về thực trạng hoạt động tài chính. Chú trọng thực hiện tốt việc tham mưu, đề xuất những giải pháp hữu hiệu trong từng thời điểm, từng tình hình.
  - Đề xuất tỷ lệ vay nợ hợp lý để mang lại nền tảng tài chính ổn định nhằm giảm thiểu tác động từ biến động lãi suất cũng như áp lực tài chính mà vẫn đảm bảo hiệu quả trong hoạt động sản xuất kinh doanh của LEC



LEC luôn đề cao giá trị con người trong sự phát triển bền vững của Công ty. Nhằm tạo cho người lao động một môi trường làm việc thân thiện, năng động, nơi mà người lao động có thể phát huy hết khả năng của mình và định hướng sẽ cống hiến toàn tâm toàn ý cho sự phát triển của Công ty, LEC luôn đảm bảo các chế độ và chính sách đối với người lao động; tạo điều kiện thăm khám và chăm sóc sức khỏe định kỳ cho cán bộ công nhân viên; thực hiện đánh giá hàng năm để khen thưởng cho các cá nhân và phòng ban hoạt động tích cực và hiệu quả cũng như khuyến khích toàn bộ lực lượng lao động cống hiến hết mình và đoàn kết nội bộ để tạo ra sự vững bền cho Công ty.



Công ty cũng thường xuyên tổ chức những buổi công tác xã hội, đền ơn đáp nghĩa nhằm đóng góp một phần vào sự phát triển của xã hội, chăm lo đời sống cho những mảnh đời bất hạnh, những người đã có công với đất nước trong các cuộc chiến tranh trên toàn đất nước; thể hiện thái độ tốt và trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương mà công ty đang hoạt động kinh doanh, đặc biệt là khu vực cộng đồng gần nơi hoạt động.





# ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ





**Về Các Mặt Hoạt Động Của Công Ty Về  
Hoạt Động Của Ban Tổng Giám Đốc  
Các Kế Hoạch, Định Hướng Của HĐQT**



Năm 2018, mặc dù hoạt động thương mại thế giới tăng trưởng chậm lại nhưng nền kinh tế trong nước vẫn diễn ra sôi động với những dấu ấn tăng trưởng đáng ghi nhận của kinh tế Việt Nam như: Tốc độ tăng trưởng GDP cao nhất, đạt 7,08%; lạm phát được kiểm soát trong giới hạn cho phép: 3,54% (thấp hơn mục tiêu 5% Chính phủ đề ra); hoạt động kinh doanh bất động sản tăng trưởng với tốc độ 4,33% và ngành xây dựng năm 2018 duy trì được mức tăng trưởng khá với tốc độ 9,16%. Đồng thời môi trường kinh doanh trong nước đang dần được cải thiện với chủ trương triển khai quyết liệt các giải pháp ổn định phát triển kinh tế vĩ mô của Chính phủ.

Ngoài ra năm 2018 là năm Công ty có nhiều thay đổi lớn trong hoạt động kinh doanh chính. Mạng kinh doanh bán căn hộ đã hoàn tất, hoạt động chính của công ty tập trung cho công tác tư vấn giám sát dự án Soleil Đà Nẵng và đầu tư vào các công ty con, tổng số Công ty con của Công ty đã nâng lên 4 công ty. Trong năm 2018, HĐQT đã tổ chức 10 cuộc họp định kỳ và bất thường, ban hành 9 Nghị quyết và 1 Quyết định để Tổng giám đốc và các thành viên Ban điều hành triển khai thực hiện nhiệm vụ kinh doanh của công ty.

HĐQT công ty đã có những quyết sách kịp thời, linh hoạt giúp Công ty tiếp tục phát triển ổn định và bền vững. Công tác điều hành của HĐQT thực hiện theo đúng qui định của Pháp luật, Điều lệ Công ty.



Dưới những tác động trên đã tạo nên những điều kiện thuận lợi cho sự phát triển của LEC trong năm vừa qua. Cụ thể Công ty đã đạt được như sau:

*ĐVT: Triệu đồng*

| Chỉ tiêu         | TH 2017 | KH 2018 | TH 2018 | TH 2018/<br>TH 2017 | TH 2018/<br>KH 2018 |
|------------------|---------|---------|---------|---------------------|---------------------|
| <b>Doanh thu</b> | 348.034 | 582.714 | 531.300 | 152,66%             | 91,18%              |
| <b>LNST</b>      | 19.955  | 40.337  | 788     | 3,95%               | 2,00%               |

**DT**  
**531.300**

Doanh thu Tổng Công ty đạt 531,3 tỷ đồng đạt 152,66% so với năm 2017 và đạt 91,18% kế hoạch đề ra do doanh thu từ hoạt động thương mại, dịch vụ không đạt kế hoạch đề ra. Bên cạnh đó chi phí lãi vay và chi phí quản lý trong năm cũng tăng mạnh so với năm 2017 do tăng chi phí trích dự phòng nợ phải thu khó đòi, chi phí tư vấn chiến lược đầu tư tài chính, chi phí phân bổ lợi thế thương mại khi mua bán sát nhập các công ty, dẫn đến lợi nhuận sau thuế năm 2018 giảm mạnh so với năm 2017 và không đạt chỉ tiêu kế hoạch đã đề ra. Tuy nhiên, HĐQT vẫn đánh giá cao những nỗ lực của tập thể cán bộ công nhân viên và Ban lãnh đạo Công ty trong năm qua đã cùng nhau tạo nên kết quả trên.



Trong năm 2018, Hội đồng quản trị Công ty đã thực hiện chỉ đạo và giám sát chặt chẽ đối với Ban Giám đốc, nhờ đó làm tăng hiệu quả hoạt động cũng như trách nhiệm làm việc của Ban Giám đốc.

- Hoàn thành báo cáo và công bố thông tin đúng thời hạn Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2018, Báo cáo thường niên năm 2018, Báo cáo tài chính các Quý năm 2018;
- Tổ chức thành công Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018 của Công ty vào ngày 26/4/2018;
- Thực hiện quy hoạch và phát triển nhân lực quản lý, xây dựng đội ngũ kế cận thông qua lộ trình phát triển nghề nghiệp cho nhân viên;
- Thực hiện tốt công tác kiểm soát nội bộ, đảm bảo tính minh bạch trong hoạt động sản xuất kinh doanh.

Ngoài ra, HĐQT đã tạo điều kiện thuận lợi nhất để Ban điều hành tổ chức thực hiện có hiệu quả nhiệm vụ của mình theo Điều lệ Công ty, Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông và nghị quyết của Hội đồng quản trị. Ban điều hành gồm có Tổng giám đốc, 02 Phó Tổng giám đốc cùng với 3 Giám đốc của các Bộ phận đã triển khai các hoạt động đầu tư, kinh doanh của Công ty trong năm qua.

Các hoạt động kinh doanh bất động sản, cho thuê căn hộ, dịch vụ sân bóng... đều có lợi nhuận đạt và một số hoạt động có kết quả vượt kế hoạch được giao. Chi phí kinh doanh, chi phí đầu tư các dự án được thực hiện tiết kiệm so với kế hoạch, dự toán gói thầu được duyệt, nhờ đó đã tăng lợi nhuận, tăng hiệu quả kinh doanh. Công tác quản lý của Công ty được thực hiện theo đúng các quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty, các Nghị quyết của ĐHCĐ, HĐQT và các quy trình, quy chế quản lý của Công ty.



## Những mục tiêu, định hướng hoạt động chính trong năm 2019:

- Tập trung vào lĩnh vực xây lắp công trình, triển khai các dự án bất động sản mới như Dự án Khu phức hợp EVN-Land Đà Nẵng – giai đoạn 2, Dự án Khách sạn Ánh Dương Hòa Bình, mở rộng hoạt động kinh doanh thương mại, dịch vụ.
- Tăng cường nguồn lực của công ty để thực hiện các hợp đồng thi công cho các dự án lớn như Dự án Tổ hợp Ánh Dương Đà Nẵng, thi công san nền Dự án Đồi hai đai theo đúng các điều khoản đã cam kết.



**Các chỉ tiêu kế hoạch tài chính năm 2019 cụ thể như sau:**

| STT | Chỉ tiêu                  | Đơn vị tính | Kế hoạch năm 2018 |
|-----|---------------------------|-------------|-------------------|
| 1   | Doanh thu kế hoạch        | Triệu đồng  | 566.910           |
|     | - Kinh doanh bất động sản | Triệu đồng  | 16.400            |
|     | - Xây lắp                 | Triệu đồng  | 466.273           |
|     | - Thương mại, dịch vụ     | Triệu đồng  | 84.247            |
| 2   | Lợi nhuận sau thuế        | Triệu đồng  | 13.410            |

**Kế hoạch đầu tư xây dựng năm 2019:**

***Dự án Khu phức hợp EVN-Land Đà Nẵng – giai đoạn 2:***

Tùy thuộc vào kết quả xin điều chỉnh quy hoạch của dự án từ cơ quan Nhà nước, HĐQT sẽ quyết định quy mô, vốn đầu tư cụ thể của dự án, các giai đoạn triển khai, thời điểm triển khai, hình thức đầu tư, cách thức huy động vốn, lựa chọn công nghệ, đối tác, nhà cung cấp cũng như tiến hành việc ký kết, thực hiện các hợp đồng và thủ tục cần thiết để triển khai dự án đầu tư trên theo Giấy phép đầu tư đã được phê duyệt.

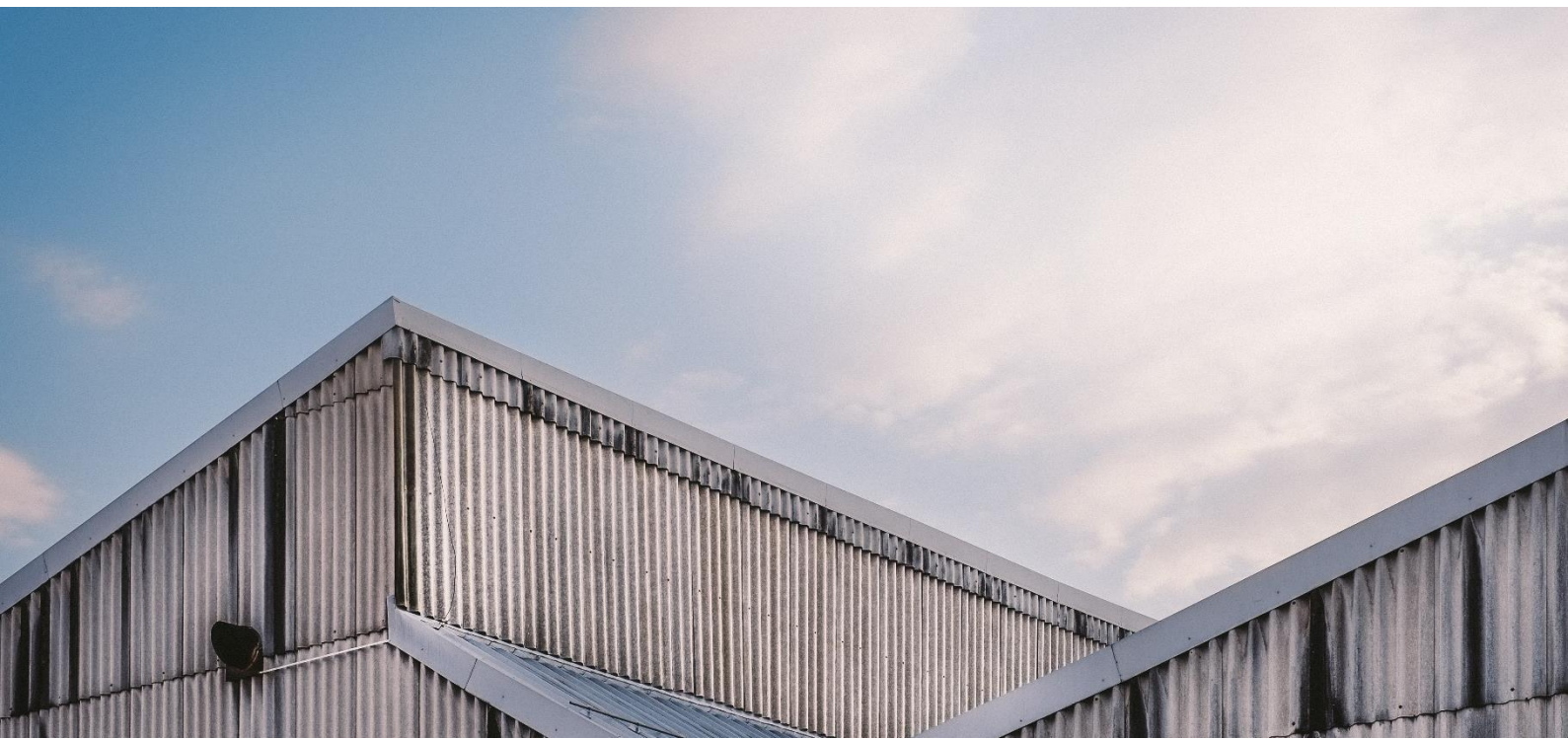
## Các biện pháp hoàn thành kế hoạch:

- **Công tác quản trị**
  - Tiếp tục nâng cao công tác quản trị Công ty theo chuẩn quốc tế, ứng dụng các công cụ quản trị hiện đại;
  - Nâng cao vai trò quản trị và kiểm soát rủi ro trong quản trị tài chính, kế toán kiểm toán, quản lý rủi ro doanh nghiệp;
  - Tiếp tục nâng cao tính minh bạch trong hoạt động của doanh nghiệp, nâng cao vai trò của thành viên HĐQT;
  - Tăng cường việc đào tạo quản trị công ty cho các thành viên trong HĐQT, Ban Điều hành và Ban kiểm soát.
- **Về hoạt động kinh doanh:** Ngày càng đa dạng hóa các mảng hoạt động kinh doanh. Ưu tiên cho việc phát triển ngành nghề cốt lõi đã khẳng định được thương hiệu và các mảng kinh doanh mang lại nguồn thu cao.
- **Về thị trường:** Đẩy mạnh các hoạt động về tiếp thị nhằm quảng bá thương hiệu và các sản phẩm của Công ty trên thị trường. Thực hiện tốt chính sách chất lượng đối với khách hàng để duy trì và phát triển thương hiệu, thị phần. Phát huy mọi nguồn lực, đẩy mạnh hoạt động liên doanh, liên kết với các đối tác để tiếp cận thị trường tại khu vực hoạt động và các địa điểm lân cận.
- **Về khoa học công nghệ:** Đẩy mạnh phong trào sáng kiến cải tiến kỹ thuật, đổi mới công nghệ nhằm tạo ra nhiều lợi nhuận. Thường xuyên cập nhập, nghiên cứu, áp dụng các tiến bộ khoa học công nghệ trên thế giới.
- **Về đầu tư:** Đầu tư phát triển và hoàn thiện hệ thống thiết bị máy móc chuyên ngành hiện đại, mang tính đổi mới công nghệ. Thông qua việc đầu tư để tiếp cận được những phương tiện, thiết bị hiện đại theo hướng phát triển của khoa học kỹ thuật tiên tiến trên thế giới, đồng thời cũng đào tạo được đội ngũ cán bộ lành nghề, đáp ứng yêu cầu phát triển của Tổng Công ty.
- **Về tài chính:** Quản lý chặt chẽ chi phí, đảm bảo sử dụng nguồn vốn có hiệu quả; nâng cao năng lực tài chính, đảm bảo phát triển liên tục, ổn định, vững chắc.
- **Về nguồn nhân lực:** Thực hiện tốt chế độ, chính sách đối với người lao động; không ngừng thu hút nhân tài và có chính sách sử dụng nhân tài hiệu quả; tiếp tục đào tạo nâng cao trình độ chuyên môn, nghiệp vụ, kỹ năng công tác cho cán bộ quản lý, chuyên viên nghiệp vụ.



# QUẢN TRỊ CÔNG TY





**Hội Đồng Quản Trị**

**Ban Kiểm Soát**

**Các Giao Dịch, Thù Lao Và Các Khoản Lợi Ích**



## Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị

| STT | Họ và tên                 | Chức vụ                          | Số lượng cổ phiếu nắm giữ | Tỷ lệ nắm giữ |
|-----|---------------------------|----------------------------------|---------------------------|---------------|
| 1   | Ông Nguyễn Khánh Chiến    | Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc | -                         | -             |
| 2   | Ông Phạm Ngọc Bình        | Thành viên HĐQT                  | -                         | -             |
| 3   | Bà Nguyễn Thị Minh Phượng | Thành viên HĐQT                  | -                         | -             |
| 4   | Ông Lê Hoài Nam           | Thành viên HĐQT                  | -                         | -             |
| 5   | Ông Phạm Đức Hạnh         | Thành viên HĐQT                  | -                         | -             |

## Lý lịch các thành viên Hội đồng quản trị

### Ông Nguyễn Khánh Chiến - Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc

Đã trình bày ở mục II

### Ông Phạm Ngọc Bình – Thành viên HĐQT

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| Năm sinh                    | 30/07/1968  |
| Nơi sinh                    | Hà Nội  |
| Trình độ chuyên môn         | Kỹ sư Khoan Thăm Dò   |
| Quá trình công tác          |   |
| 1985-2005                   | Cán bộ tại Đoàn khảo sát Bộ cơ khí luyện kim, sau sát nhập là Xí nghiệp Khảo sát thuộc Công ty Tư vấn Đầu tư và Phát triển Bộ Công Nghiệp |
| 2005-2008                   | Trưởng phòng Thi công thuộc Viện Công nghệ Khoan, trực thuộc Hội Khoan Khai Thác Việt Nam   |
| 2008-2017                   | PGĐ Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng P&P   |
| 2013-2017                   | GD Công ty TNHH An Thịnh Quế Sơn<br>Thành viên HĐQT Công ty TNHH An Thịnh Quế Sơn   |
| 2016-nay                    | Thành viên HĐQT Công ty cổ phần Bất động sản Điện lực miền Trung  |
| Số cổ phiếu cá nhân sở hữu  | 0   |
| Số cổ phiếu đại diện sở hữu | 0   |





**Bà Nguyễn Thị Minh Phượng – Thành viên HĐQT**

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| Năm sinh                    | 01/09/1967  |
| Nơi sinh                    | Vĩnh Phúc   |
| Trình độ chuyên môn         | Cử nhân kinh tế   |
| Quá trình công tác          |   |
| 1989-2001                   | Học tập và làm việc tại Maxcova   |
| 2002-2004                   | Về nước theo học Quản trị Kinh doanh, Quản lý Tài chính tại trường Đại học Kinh tế Quốc Dân |
| 2006-2009                   | Trưởng phòng Tài chính kế toán tại Công ty cổ phần bất động sản An Thịnh Hoà Bình           |
| 2009-nay                    | Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc tài chính Công ty cổ phần bất động sản An Thịnh Hoà Bình      |
| 2009-2016                   | Giám đốc tài chính công ty TNHH An Thịnh Quảng Nam  |
| 2013-nay                    | Giám đốc tài chính Công ty cổ phần Nhân hoà Phương Liễu                                     |
| 2014-nay                    | Giám đốc tài chính CTCP đầu tư và phát triển hạ tầng An Việt                                |
| 2015-nay                    | Thành viên HĐQT kiêm TGD CTCP Đầu tư và Phát triển Hạ Tầng PPC An Thịnh Việt Nam            |
| 2016-nay                    | Thành viên HĐQT Công ty cổ phần bất động sản điện lực miền trung                            |
| Số cổ phiếu cá nhân sở hữu  | 0   |
| Số cổ phiếu đại diện sở hữu | 0   |



| Ông Lê Hoài Nam – Thành viên HĐQT |  |
|-----------------------------------|--|
| Năm sinh                          | 28/01/1981   |
| Nơi sinh                          | Phú Thọ  |
| Trình độ chuyên môn               | Đại học, chuyên ngành Quản trị Kinh doanh  |
| Quá trình công tác                |  |
| 2002-2006                         | Học tại JameCook University (Singapore), chuyên ngành Thương mại quốc tế   |
| 2007-2008                         | Phó giám đốc điều hành Khu Công nghiệp Lương Sơn   |
| 2008 đến nay                      | Tổng Giám đốc Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và khoáng sản Tây Bắc  |
| 2010-2012                         | Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty cổ phần xây lắp và ứng dụng công nghệ môi trường Đông Dương thành phố Hồ Chí Minh                         |
| 2014-nay                          | PTGD Công ty cổ phần Đầu tư và phát triển Hạ tầng An Việt<br>TGD Công ty cổ phần An Việt Hoà Bình<br>PTGD Công ty cổ phần Quốc tế Nam Hội An |
| 2016-nay                          | Thành viên HĐQT Công ty cổ phần Bất động sản Điện lực miền Trung   |
| Số cổ phiếu cá nhân sở hữu        | 0  |
| Số cổ phiếu đại diện sở hữu       | 0  |



**Ông Phạm Đức Hạnh - Thành viên HĐQT**

|                             |  |
|-----------------------------|--|
| Năm sinh                    | 18/11/1986   |
| Nơi sinh                    | Hà Nội   |
| Trình độ chuyên môn         | Cử nhân điện tử viễn thông   |
| Quá trình công tác          |  |
| 2005 - 2010                 | Học chuyên ngành điện tử viễn thông, Đại học Bách Khoa Hà Nội                                    |
| 2010 - 2011                 | Công ty CMS, thành viên tập đoàn CMC, Phòng kỹ thuật, trung tâm dịch vụ 59                       |
| 2011 - 2014                 | Mạng viễn thông Gmobile, trưởng ban giám sát, DSS phòng IP-PBX                                   |
| 2014 - Nay                  | Công ty CP Đầu tư và Phát triển Hạ Tầng PPC An Thịnh Việt Nam, Ban kế hoạch và phát triển dự án. |
| 04/2017 – nay               | Thành viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Miền Trung                    |
| Số cổ phiếu cá nhân sở hữu  | 0  |
| Số cổ phiếu đại diện sở hữu | 0  |

**Các buổi họp của Hội đồng quản trị**

| TT | Thành viên HĐQT        | Chức vụ       | Ngày bắt đầu/không còn là thành viên HĐQT | Số buổi họp HĐQT tham dự | Tỷ lệ tham dự họp | Lý do không tham dự họp |
|----|------------------------|---------------|---|--------------------------|-------------------|-------------------------|
| 1  | Nguyễn Khánh Chiến     | Chủ tịch HĐQT | Bắt đầu: 16/11/2016                       | 10/10                    | 100%              |                         |
| 2  | Phạm Ngọc Bình         | Thành viên    | Bắt đầu: 16/11/2016                       | 10/10                    | 100%              |                         |
| 3  | Nguyễn Thị Minh Phượng | Thành viên    | Bắt đầu: 16/11/2016                       | 10/10                    | 100%              |                         |
| 4  | Lê Hoài Nam            | Thành viên    | Bắt đầu: 16/11/2016                       | 10/10                    | 100%              |                         |
| 5  | Phạm Đức Hạnh          | Thành viên    | Bắt đầu: 28/03/2017                       | 10/10                    | 100%              |                         |

## Các Nghị quyết/Quyết định

| TT | Số Nghị quyết/<br>Quyết định | Ngày ban<br>hành | Nội dung   |
|----|------------------------------|------------------|--|
| 01 | 31/2018/NQ-LEC-<br>HĐQT      | 05/02/2018       | Thông qua việc thế chấp Lô A5 Phạm Văn Đồng tại BIDV - CN Hòa Bình để bảo đảm cho nghĩa vụ của 3 công ty: Công ty CP Đầu tư Xây dựng P&P; CTCP Sản xuất Vật liệu xây dựng Hồng Kỳ, CTCP Đầu tư Thương mại Mẫu Hùng.  |
| 02 | 41/2018/NQ-LEC-<br>HĐQT      | 08/03/2018       | Thông qua việc tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018.  |
| 03 | 63/2018/QĐ-LEC-<br>CTHĐQT    | 11/03/2018       | Ban hành Hệ thống thang lương, bảng lương mới.   |
| 04 | 114/2018/NQ-LEC-<br>HĐQT     | 09/07/2018       | - Thống nhất việc cho vay của Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Hạ Tầng Phúc Tiến.<br>- Ủy Quyền cho Bà Nguyễn Thị Minh Phượng biểu quyết thông qua các nội dung phương án vay vốn.  |
| 05 | 114A/2018/NQ-<br>LEC-HĐQT    | 09/07/2018       | - Thông qua Kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2018-2019 của CTCP Vui chơi Thế hệ mới.<br>- Thông qua chủ trương vay vốn để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của CTCP Vui chơi Thế Hệ mới tại Agribank - CN Tây Đô.<br>- Thông qua Báo cáo tài chính năm 2017 của CTCP Vui chơi Thế Hệ mới.<br>- Ủy quyền cho Ông Lê Hoài Nam biểu quyết thông qua các nội dung liên quan đến Kế hoạch kinh doanh và phương án vay vốn đã thông qua. |
| 06 | 117/2018/NQ-LEC-<br>HĐQT     | 14/07/2018       | - Thông qua việc chọn Công ty TNHH KPMG Việt Nam làm đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2018.<br>- Giao TGD đàm phán và ký kết Hợp đồng.   |
| 07 | 126/2018/NQ-LEC-<br>HĐQT     | 30/07/2018       | Giao Ông Lê Hoài Nam - Thành viên HĐQT tiếp tục theo dõi, đôn đốc việc trả nợ của Ông Phạm Thành Thái Lĩnh theo đúng cam kết tại Biên bản thỏa thuận ngày 20/05/2017.  |
| 08 | 137/2018/NQ-LEC-<br>HĐQT     | 31/08/2018       | Thống nhất việc trả lãi cho việc sử dụng khoản tiền Quỹ bảo trì Khu căn hộ Harmony Tower để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.   |
| 09 | 146/2018/NQ-LEC-<br>HĐQT     | 10/09/2018       | Thống nhất chấp thuận để CTCP Bất động sản Điện lực miền Trung ký kết các hợp đồng Tư vấn giám sát thi công xây dựng công trình cho dự án Tổ hợp Ánh dương - Soleil Đà Nẵng với CTCP PPC An Thịnh Đà Nẵng.   |



| TT | Số Nghị quyết/<br>Quyết định | Ngày ban<br>hành | Nội dung  |
|----|------------------------------|------------------|---|
| 10 | 156/2018/NQ-<br>LEC-HĐQT     | 30/10/2018       | - Thông qua phương án chi trả cổ tức bằng tiền năm 2017 của CTCP Đầu tư và Xây dựng P&P.<br>- Ủy quyền cho Ông Phạm Ngọc Bình biểu quyết thông qua các nội dung liên quan đến phương án chi trả cổ tức. |

**Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị:**

Công ty không có tiểu ban trực thuộc Hội đồng quản trị.



**Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát:**

| STT | Họ và tên            | Chức vụ    | Số lượng cổ phiếu nắm giữ | Tỷ lệ nắm giữ |
|-----|----------------------|------------|---------------------------|---------------|
| 1   | Hoàng Thị Thu Trang  | Trưởng Ban | -                         | -             |
| 2   | Trịnh Thị Thu Thương | Thành viên | -                         | -             |
| 3   | Đào Ngọc Long        | Thành viên | -                         | -             |

**Lý lịch của các thành viên Ban kiểm soát**

| <b>Bà Hoàng Thị Thu Trang – Trưởng BKS</b> |   |
|--|---|
| Năm sinh                                   | 28/01/1980  |
| Nơi sinh                                   | Hà Nội  |
| Trình độ chuyên môn                        | Cử nhân kế toán   |
| Quá trình công tác                         |   |
| 2003-2005                                  | Công ty cổ phần Giao thông vận tải  |
| 2007-2013                                  | Kế toán Công ty cổ phần Bất động sản An Thịnh Hoà Bình  |
| 2014-nay                                   | + Kế toán trưởng Công ty cổ phần đầu tư và phát triển hạ tầng An Việt<br>+ Kế toán trưởng Công ty cổ phần golf An Việt Hoà Bình<br>+ Kế toán trưởng Công ty cổ phần đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp Nhân Hoà. |
| Số cổ phiếu cá nhân sở hữu                 | 0   |
| Số cổ phiếu đại diện sở hữu                | 0   |



**Bà Trịnh Thị Thu Hương– Thành viên BKS**

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| Năm sinh                    | 16/08/1983  |
| Nơi sinh                    | Hà Nội  |
| Trình độ chuyên môn         | Cử nhân kế toán   |
| Quá trình công tác          |   |
| 2006                        | Kế toán Công ty cổ phần Bất động sản An Thịnh Hoà Bình              |
| 2014                        | Kế toán Công ty cổ phần Đầu tư và phát triển đô thị và KCN Nhân Hòa |
| 2015                        | Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH Thương mại Mẫu Hùng                      |
| 2016-nay                    | Thành viên Ban kiểm soát CTCP Bất động sản Điện lực Miền Trung      |
| Số cổ phiếu cá nhân sở hữu  | 0   |
| Số cổ phiếu đại diện sở hữu | 0   |

**Ông Đào Ngọc Long– Thành viên BKS**

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| Năm sinh                    | 05/04/1983  |
| Nơi sinh                    | Hải Dương   |
| Trình độ chuyên môn         | Cử nhân Kế toán   |
| Quá trình công tác:         |   |
| 2006-2016                   | Kế toán viên tại Công ty CP Đầu tư và Xây dựng số 18 – Licogi 18  |
| 2016-2017                   | Phó phòng TCKT tại Công ty cổ phần Bất động sản Đông Đô - BQP   |
| 2017-nay                    | Phó phòng TCKT tại Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng PPC An Thịnh Việt Nam<br>Kế toán trưởng tại Công ty cổ phần Vui chơi Thế hệ mới |
| Số cổ phiếu cá nhân sở hữu  | 0   |
| Số cổ phiếu đại diện sở hữu | 0   |



**Các buổi họp của Ban kiểm soát**

| Stt | Thành viên BKS       | Chức vụ    | Ngày bắt đầu/không còn là thành viên BKS          | Số buổi họp BKS tham dự | Tỷ lệ tham dự họp | Lý do không tham dự họp |
|-----|----------------------|------------|---|-------------------------|-------------------|-------------------------|
| 1   | Hoàng Thị Thu Trang  | Trưởng ban | Bắt đầu:<br>16/11/2016                            | 2/2                     | 100%              |                         |
| 2   | Trịnh Thị Thu Thương | Thành viên | Bắt đầu:<br>16/11/2016                            | 2/2                     | 100%              |                         |
| 3   | Phạm Thị Thanh Hương | Thành viên | Bắt đầu:<br>10/08/2017<br>Kết thúc:<br>26/04/2018 | 1/2                     | 50%               | Từ nhiệm                |
| 4   | Đào Ngọc Long        | Thành viên | Bắt đầu:<br>26/04/2018                            | 1/2                     | 50%               | Bổ nhiệm mới            |

**Hoạt động của Ban kiểm soát**

Ban kiểm soát đã thực hiện công tác kiểm soát theo Điều lệ của Công ty, kiểm soát thường xuyên các hoạt động kinh doanh thông qua hồ sơ, tài liệu, chứng từ, tham dự các cuộc họp của Hội đồng quản trị, Ban điều hành Công ty và đưa ý kiến của Ban Kiểm soát về các chủ trương, kế hoạch, thực hiện sản xuất kinh doanh, tài chính, công bố các thông tin theo quy định, cụ thể:

- Thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông của Hội đồng quản trị và Ban điều hành.
- Xem xét, thẩm định các báo cáo tổng kết tài chính, kinh doanh do Ban Tổng giám đốc và các bộ phận liên quan thực hiện.
- Kiểm soát quá trình xây dựng và thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh, kế hoạch đầu tư xây dựng cơ bản.
- Kiểm soát việc xây dựng và thực hiện các quy chế, quy định nội bộ của Công ty.
- Kiểm soát việc xây dựng phương án và phân phối lợi nhuận năm 2018.
- Kiểm soát việc công bố thông tin theo quy định của Sở Giao dịch Chứng khoán và các quy định của pháp luật.



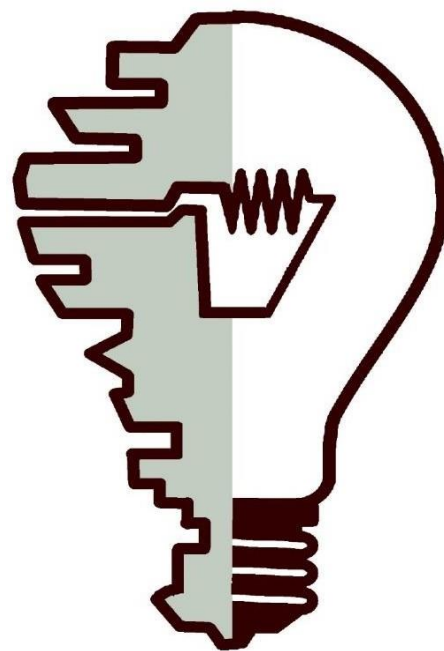


## Đánh giá của Ban kiểm soát

Năm 2018 tiếp tục là một năm kinh doanh ổn định của Công ty sau khi kiện toàn bộ máy nhân sự của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát.

Ban Lãnh đạo và tập thể CBCNV Công ty đã nỗ lực duy trì hoạt động công ty ổn định và đạt được một số kết quả tích cực, có biện pháp thu hồi công nợ, kiểm soát chặt chẽ chi phí đầu vào để giảm giá thành sản phẩm. Thực hiện công bố thông tin theo đúng qui định.

Ban kiểm soát nhất trí với Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2018, Báo cáo tài chính của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty kiểm toán độc lập KPMG trình Đại hội;



**EVALUATE**



## Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích

| Họ và tên                 | Chức danh         | Thù lao    | Lương      | Thưởng |
|---------------------------|-------------------|------------|------------|--------|
| <b>Hội đồng quản trị</b>  |                   |            |            |        |
| Ông Nguyễn Khánh Chiến    | Chủ tịch HĐQT     | 10.000.000 |            |        |
| Ông Phạm Ngọc Bình        | Thành viên HĐQT   | 5.000.000  |            |        |
| Bà Nguyễn Thị Minh Phượng | Thành viên HĐQT   | 5.000.000  |            |        |
| Ông Lê Hoài Nam           | Thành viên HĐQT   | 5.000.000  |            |        |
| Ông Phạm Đức Hạnh         | Thành viên HĐQT   | 5.000.000  |            |        |
| <b>Ban kiểm soát</b>      |                   |            |            |        |
| Bà Hoàng Thị Thu Trang    | Trưởng BKS        | 5.000.000  |            |        |
| Bà Trịnh Thị Thu Thương   | Thành viên BKS    | 3.000.000  |            |        |
| Ông Đào Ngọc Long         | Thành viên BKS    | 3.000.000  |            |        |
| <b>Ban điều hành</b>      |                   |            |            |        |
| Ông Nguyễn Khánh Chiến    | Tổng Giám đốc     |            | 50.000.000 |        |
| Ông Hoàng Trọng Thành     | Phó Tổng Giám đốc |            | 30.000.000 |        |
| Bà Phạm Thị Nghi Xuân     | Phó Tổng Giám đốc |            | 21.000.000 |        |
| Ông Trần Minh Tuấn        | Kế toán trưởng    |            | 17.200.000 |        |

**Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ:** Không có



## Hợp đồng hoặc giao dịch với cổ đông nội bộ

| TT | Người thực hiện giao dịch                               | Quan hệ với người nội bộ              | Chức vụ tại CTNY | Tên công ty con, công ty do CTNY nắm quyền kiểm soát | Thời điểm, nội dung giao dịch |
|----|---|---------------------------------------|------------------|--|-------------------------------|
| 1  | CTCP PPC An Thịnh Đà Nẵng                               | Người nội bộ là Chủ tịch HĐQT công ty | Chủ tịch HĐQT    | Công ty cổ phần Vui chơi Thế Hệ Mới                  | Cung cấp nội thất             |
| 2  | CTCP Đầu tư và Phát triển Hạ tầng PPC An Thịnh Việt Nam | Người nội bộ là Chủ tịch HĐQT công ty | Chủ tịch HĐQT    | Công ty cổ phần Vui chơi Thế Hệ Mới                  | Tổ chức sự kiện               |
| 3  | CTCP PPC An Thịnh Đà Nẵng                               | Người nội bộ là Chủ tịch HĐQT công ty | Chủ tịch HĐQT    | Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển hạ tầng Phúc Tiến  | Bán tivi, mua căn hộ          |
| 4  | CTCP PPC An Thịnh Đà Nẵng                               | Người nội bộ là Chủ tịch HĐQT công ty | Chủ tịch HĐQT    | Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng P&P               | Xây lắp, mua căn hộ           |
| 5  | CTCP Đầu tư và Phát triển Hạ tầng PPC An Thịnh Việt Nam | Người nội bộ là Chủ tịch HĐQT công ty | Chủ tịch HĐQT    | Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng P&P               | Xây lắp                       |

## Việc thực hiện các quy định về quản trị Công ty

Trong năm Công ty đã thực hiện đầy đủ và đúng quy định về quản trị Công ty.



# BÁO CÁO TÀI CHÍNH



**Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung**  
**Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2018**

**Mẫu B 01 – DN/HN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

|   | <b>Mã số</b> | <b>Thuyết minh</b> | <b>31/12/2018<br/>VND</b> | <b>1/1/2018<br/>VND</b> |
|---|--------------|--------------------|---------------------------|-------------------------|
| <b>TÀI SẢN</b>  |              |                    |                           |                         |
| <b>Tài sản ngắn hạn<br/>(100 = 110 + 130 + 140 + 150)</b> | <b>100</b>   |                    | <b>873.841.068.485</b>    | <b>744.967.511.970</b>  |
| <b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>                 | <b>110</b>   | <b>5</b>           | <b>6.805.096.568</b>      | <b>57.391.112.118</b>   |
| Tiền  | 111          |                    | 6.805.096.568             | 57.391.112.118          |
| <b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>                        | <b>130</b>   |                    | <b>607.725.907.687</b>    | <b>571.712.378.350</b>  |
| Phải thu ngắn hạn của khách hàng                          | 131          | 6                  | 59.401.349.132            | 73.826.310.930          |
| Trả trước cho người bán ngắn hạn                          | 132          | 7                  | 503.601.641.149           | 429.309.465.927         |
| Phải thu về cho vay ngắn hạn                              | 135          | 8                  | 37.200.000.000            | 34.000.000.000          |
| Phải thu ngắn hạn khác                                    | 136          | 9                  | 12.059.017.406            | 34.576.601.493          |
| Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn                      | 137          | 9                  | (4.536.100.000)           | -                       |
| <b>Hàng tồn kho</b>                                       | <b>140</b>   | <b>10</b>          | <b>241.727.711.354</b>    | <b>105.313.193.604</b>  |
| Hàng tồn kho  | 141          |                    | 241.727.711.354           | 105.313.193.604         |
| <b>Tài sản ngắn hạn khác</b>                              | <b>150</b>   |                    | <b>17.582.352.876</b>     | <b>10.550.827.898</b>   |
| Chi phí trả trước ngắn hạn                                | 151          |                    | 530.340.804               | 277.673.714             |
| Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ                       | 152          |                    | 15.710.304.727            | 9.282.842.754           |
| Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước                  | 153          | 19(a)              | 1.341.707.345             | 990.311.430             |

*Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất này*



**Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung**  
**Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 (tiếp theo)**

Mẫu B 01 – DN/HN  
 (Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

|   | Mã số      | Thuyết minh | 31/12/2018<br>VND        | 1/1/2018<br>VND        |
|---|------------|-------------|--------------------------|------------------------|
| <b>Tài sản dài hạn</b><br>(200 = 210 + 220 + 230 + 240 + 250 + 260) | <b>200</b> |             | <b>194.559.587.636</b>   | <b>211.926.874.581</b> |
| <b>Các khoản phải thu dài hạn</b>                                   | <b>210</b> |             | <b>150.000.000</b>       | <b>4.653.000.000</b>   |
| Phải thu dài hạn khác   | 216        | 9           | 150.000.000              | 4.653.000.000          |
| <b>Tài sản cố định</b>  | <b>220</b> |             | <b>56.082.526.132</b>    | <b>60.554.890.530</b>  |
| Tài sản cố định hữu hình  | 221        | 11          | 21.408.500.279           | 25.195.061.690         |
| Nguyên giá  | 222        |             | 42.345.929.241           | 41.580.929.241         |
| Giá trị hao mòn lũy kế  | 223        |             | (20.937.428.962)         | (16.385.867.551)       |
| Tài sản cố định vô hình   | 227        | 12          | 34.674.025.853           | 35.359.828.840         |
| Nguyên giá  | 228        |             | 35.829.262.163           | 35.829.262.163         |
| Giá trị hao mòn lũy kế  | 229        |             | (1.155.236.310)          | (469.433.323)          |
| <b>Bất động sản đầu tư</b>  | <b>230</b> | <b>13</b>   | <b>58.838.521.600</b>    | <b>58.838.521.600</b>  |
| Nguyên giá  | 231        |             | 58.838.521.600           | 58.838.521.600         |
| Giá trị hao mòn lũy kế  | 232        |             | -                        | -                      |
| <b>Tài sản dở dang dài hạn</b>                                      | <b>240</b> |             | <b>18.935.561.907</b>    | <b>18.556.709.091</b>  |
| Chi phí xây dựng cơ bản dở dang                                     | 242        | 14          | 18.935.561.907           | 18.556.709.091         |
| <b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>                                     | <b>250</b> |             | <b>80.000.000</b>        | <b>-</b>               |
| Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn                                     | 255        |             | 80.000.000               | -                      |
| <b>Tài sản dài hạn khác</b>   | <b>260</b> |             | <b>60.472.977.997</b>    | <b>69.323.753.360</b>  |
| Chi phí trả trước dài hạn   | 261        | 15          | 2.321.195.794            | 4.524.157.720          |
| Lợi thế thương mại  | 269        | 16          | 58.151.782.203           | 64.799.595.640         |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>                          | <b>270</b> |             | <b>1.068.400.656.121</b> | <b>956.894.386.551</b> |

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất này



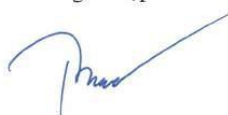
**Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung**  
**Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 (tiếp theo)**

**Mẫu B 01 – DN/HN**  
 (Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

|  | Mã số      | Thuyết minh | 31/12/2018 VND           | 1/1/2018 VND           |
|--|------------|-------------|--------------------------|------------------------|
| <b>NGUỒN VỐN</b>                             |            |             |                          |                        |
| <b>NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)</b>         | <b>300</b> |             | <b>724.435.327.662</b>   | <b>613.404.884.136</b> |
| <b>Nợ ngắn hạn</b>                           | <b>310</b> |             | <b>724.435.327.662</b>   | <b>609.404.884.136</b> |
| Phải trả người bán ngắn hạn                  | 311        | 17          | 61.844.799.046           | 25.975.797.670         |
| Người mua trả tiền trước ngắn hạn            | 312        | 18          | 439.871.852.064          | 528.837.512.715        |
| Thuế và các khoản khác phải nộp Nhà nước     | 313        | 19(b)       | 3.198.243.571            | 845.252.361            |
| Phải trả người lao động                      | 314        |             | 521.808.990              | 429.898.722            |
| Chi phí phải trả ngắn hạn                    | 315        | 20          | 23.848.642.439           | 653.552.285            |
| Phải trả ngắn hạn khác                       | 319        | 21          | 2.533.633.746            | 5.500.917.422          |
| Vay ngắn hạn                                 | 320        | 22          | 192.606.312.388          | 47.151.917.543         |
| Quỹ khen thưởng, phúc lợi                    | 322        |             | 10.035.418               | 10.035.418             |
| <b>Nợ dài hạn</b>                            | <b>330</b> |             | <b>-</b>                 | <b>4.000.000.000</b>   |
| Vay dài hạn                                  | 338        | 22          | -                        | 4.000.000.000          |
| <b>VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)</b>            | <b>400</b> |             | <b>343.965.328.459</b>   | <b>343.489.502.415</b> |
| <b>Vốn chủ sở hữu</b>                        | <b>410</b> | <b>23</b>   | <b>343.965.328.459</b>   | <b>343.489.502.415</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        |             | 50.873.139.839           | 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       |             | 675.186.655              | 19.215.835.997         |
| Lợi ích cổ đông không kiểm soát              | 429        |             | 30.908.188.620           | 31.107.549.231         |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b> | <b>440</b> |             | <b>1.068.400.656.121</b> | <b>956.894.386.551</b> |

Ngày 28 tháng 3 năm 2019

Người lập:



Trần Minh Tuấn  
 Kế toán trưởng

Người duyệt:



Nguyễn Khánh Chiến  
 Tổng Giám đốc

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất này

7





**Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung**  
**Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm kết thúc**  
**ngày 31 tháng 12 năm 2018**

Mẫu B 02 – DN/HN  
 (Ban hành theo Thông tư số 202/2104/TT-BTC  
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

|   | Mã số     | Thuyết minh | 2018 VND              | 2017 VND              |
|---|-----------|-------------|-----------------------|-----------------------|
| Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ  | 01        | 27          | 527.434.103.348       | 344.186.650.861       |
| Giá vốn hàng bán  | 11        | 28          | 479.964.093.895       | 301.157.731.820       |
| <b>Lợi nhuận gộp (20 = 01 - 11)</b>   | <b>20</b> |             | <b>47.470.009.453</b> | <b>43.028.919.041</b> |
| Doanh thu hoạt động tài chính   | 21        | 29          | 3.856.214.215         | 2.323.775.079         |
| Chi phí tài chính   | 22        | 30          | 12.495.188.325        | 1.646.833.935         |
| Trong đó: Chi phí lãi vay   | 23        |             | 12.424.047.790        | 1.536.425.159         |
| Chi phí bán hàng  | 25        |             | 460.737.500           | 1.380.271.067         |
| Chi phí quản lý doanh nghiệp  | 26        | 31          | 32.454.006.825        | 17.189.809.879        |
| <b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b><br>{30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)} | <b>30</b> |             | <b>5.916.291.018</b>  | <b>25.135.779.239</b> |
| Thu nhập khác   | 31        | 32          | 582.508               | 1.523.157.655         |
| Chi phí khác  | 32        |             | 67.248.717            | 244.951.767           |
| <b>Kết quả từ hoạt động khác (40 = 31 - 32)</b>                                     | <b>40</b> |             | <b>(66.666.209)</b>   | <b>1.278.205.888</b>  |
| <b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b><br>(50 = 30 + 40)                               | <b>50</b> |             | <b>5.849.624.809</b>  | <b>26.413.985.127</b> |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành   | 51        | 34          | 5.061.798.765         | 6.458.792.599         |
| <b>Lợi nhuận sau thuế TNDN</b><br>(60 = 50 - 51)                                    | <b>60</b> |             | <b>787.826.044</b>    | <b>19.955.192.528</b> |
| <b>Phân bổ cho:</b>   |           |             |                       |                       |
| Cổ đông của công ty mẹ  | 61        |             | 675.186.655           | 19.215.835.997        |
| Cổ đông không kiểm soát   | 62        |             | 112.639.389           | 739.356.531           |
| <b>Lãi trên cổ phiếu</b>  |           |             |                       |                       |
| Lãi cơ bản trên cổ phiếu  | 70        | 35          | 26                    | 736                   |

Ngày 28 tháng 3 năm 2019

Người lập:



Trần Minh Tuấn  
 Kế toán trưởng

Người duyệt:



Nguyễn Khánh Chiến  
 Tổng Giám đốc

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất này

8



**Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung**  
**Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018**  
**(Phương pháp gián tiếp)**

Mẫu B 03 – DN/HN  
 (Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

|  | Mã số     | Thuyết minh | 2018<br>VND              | 2017<br>VND              |
|--|-----------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>                             |           |             |                          |                          |
| Lợi nhuận trước thuế   | 01        |             | 5.849.624.809            | 26.413.985.127           |
| Điều chỉnh cho các khoản   |           |             |                          |                          |
| Khấu hao và phân bổ  | 02        |             | 11.885.177.835           | 9.199.958.732            |
| Các khoản dự phòng   | 03        |             | 4.536.100.000            | -                        |
| Lãi từ hoạt động đầu tư  | 05        |             | (3.762.083.023)          | (3.470.320.293)          |
| Chi phí lãi vay  | 06        |             | 12.424.047.790           | 1.536.425.159            |
| <b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động</b> | <b>08</b> |             | <b>30.932.867.411</b>    | <b>33.680.048.725</b>    |
| Biến động các khoản phải thu   | 09        |             | (35.627.741.866)         | (211.097.132.989)        |
| Biến động hàng tồn kho   | 10        |             | (136.414.517.750)        | 69.101.173.915           |
| Biến động các khoản phải trả và nợ phải trả khác                           | 11        |             | (30.210.154.883)         | 221.324.487.776          |
| Biến động chi phí trả trước  | 12        |             | 1.950.294.836            | 1.180.905.206            |
| Biến động chứng khoán kinh doanh   | 13        |             | -                        | 99.350.000.000           |
|  |           |             | <b>(169.369.252.252)</b> | <b>213.539.482.633</b>   |
| Tiền lãi vay đã trả  | 14        |             | (12.194.893.310)         | (1.536.425.159)          |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp  | 15        |             | (3.163.284.796)          | (7.538.711.478)          |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>                       | <b>20</b> |             | <b>(184.727.430.358)</b> | <b>204.464.345.996</b>   |
| <b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>                                 |           |             |                          |                          |
| Tiền chi mua sắm, xây dựng tài sản cố định                                 | 21        |             | (1.143.852.816)          | (11.432.358.272)         |
| Tiền chi cho vay và gửi tiền vào tiền gửi có kỳ hạn                        | 23        |             | (74.080.000.000)         | (86.500.000.000)         |
| Tiền thu hồi cho vay   | 24        |             | 70.800.000.000           | 53.970.000.000           |
| Tiền thu lãi tiền gửi và cho vay   | 27        |             | 115.733.579              | 2.323.775.079            |
| Mua công ty con (đã trừ đi số dư tiền của công ty con được mua)            |           |             | -                        | (147.478.101.210)        |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>                           | <b>30</b> |             | <b>(4.308.119.237)</b>   | <b>(189.116.684.403)</b> |

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất này

9



**Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung**  
**Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018**  
**(Phương pháp gián tiếp – tiếp theo)**

Mẫu B 03 – DN/HN  
 (Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

|   | Mã<br>số  | Thuyết<br>minh | 2018<br>VND             | 2017<br>VND           |
|---|-----------|----------------|-------------------------|-----------------------|
| <b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>                         |           |                |                         |                       |
| Tiền thu từ phát hành cổ phiếu cho<br>cổ đông thiểu số                | 31        |                | -                       | 5.280.000.000         |
| Tiền thu từ đi vay  | 33        |                | 382.482.722.529         | 105.374.157.432       |
| Tiền trả nợ gốc vay   | 34        |                | (244.028.327.684)       | (73.070.251.889)      |
| Tiền trả cổ tức   | 36        |                | (4.860.800)             | (183.240.400)         |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động<br/>tài chính</b>               | <b>40</b> |                | <b>138.449.534.045</b>  | <b>37.400.665.143</b> |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm<br/>(50 = 20 + 30 + 40)</b>        | <b>50</b> |                | <b>(50.586.015.550)</b> | <b>52.748.326.736</b> |
| <b>Tiền và các khoản tương đương tiền<br/>đầu năm</b>                 | <b>60</b> |                | <b>57.391.112.118</b>   | <b>4.642.785.382</b>  |
| <b>Tiền và các khoản tương đương tiền<br/>cuối năm (70 = 50 + 60)</b> | <b>70</b> | <b>5</b>       | <b>6.805.096.568</b>    | <b>57.391.112.118</b> |

Ngày 28 tháng 3 năm 2019

Người lập:



Trần Minh Tuấn  
Kế toán trưởng

Người duyệt:



Nguyễn Khánh Chiến  
Tổng Giám đốc

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất này

10



**Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018**

**Mẫu B 09 – DN/HN**

*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm.

**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. Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 bao gồm Công ty và các công ty con.

**(b) Hoạt động của Công ty và các công ty con**

Các hoạt động của Công ty và các công ty con theo Giấy chứng nhận Đăng ký Kinh doanh là:

- Kinh doanh bất động sản; đầu tư tạo lập nhà, mua nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê;
- 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.

Trong năm 2018, hoạt động kinh doanh chính của Công ty và các công ty con là cung cấp dịch vụ xây lắp, dịch vụ tư vấn giám sát các công trình xây dựng, dịch vụ môi giới bất động sản, và dịch vụ thương mại khác.

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

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



**Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN/HN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

**(d) Cấu trúc Công ty**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty có 4 công ty con (1/1/2018: 4 công ty con) như sau:

**Hoạt động chính**

**Công ty con cấp 1**

|   | <b>Địa chỉ</b> | <b>% sở hữu</b> | <b>Quyền biểu quyết</b> |
|---|----------------|-----------------|-------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Công ty Cổ phần Vui Chơi Thế Hệ Mới</li> </ul>                 | Hà Nội         | 99%             | 99%                     |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Phúc Tiên</li> </ul> | Hòa Bình       | 85%             | 85%                     |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng P&amp;P</li> </ul>          | Hà Nội         | 96%             | 96%                     |

**Công ty con cấp 2**

|  | <b>Tỷ lệ lợi ích trực tiếp của công ty con cấp 1 31/12/2018 và 1/1/2018</b> | <b>Tỷ lệ lợi ích gián tiếp của Công ty 31/12/2018 và 1/1/2018</b> |
|--|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Công ty Cổ phần Vui Chơi Thế Hệ Mới và Phát triển Ánh Dương Hòa Bình</li> </ul> | 76%   | 75,24%  |

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty và các công ty con có 123 nhân viên (1/1/2018: 108 nhân viên).



**Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018**  
**(tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN/HN**  
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

**2. Cơ sở lập báo cáo tài chính**

**(a) Tuyên bố về tuân thủ**

Báo cáo tài chính hợp nhất 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.

**(b) Cơ sở đo lường**

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

**(c) Kỳ kế toán năm**

Kỳ kế toán năm của Công ty và các công ty con từ ngày 1 tháng 1 đến ngày 31 tháng 12.

**(d) Đơn vị tiền tệ kế toán**

Đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty và các công ty con 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.

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

Sau đây là những chính sách kế toán chủ yếu được Công ty và các công ty con áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

**(a) Cơ sở hợp nhất**

**(i) Công ty con**

Công ty con là các đơn vị chịu sự kiểm soát của Công ty. Báo cáo tài chính của công ty con được bao gồm trong báo cáo tài chính hợp nhất kể từ ngày kiểm soát bắt đầu có hiệu lực cho tới ngày quyền kiểm soát chấm dứt.

**(ii) Lợi ích cổ đông không kiểm soát**

Lợi ích cổ đông không kiểm soát được xác định theo tỷ lệ phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của đơn vị bị mua lại tại ngày mua.

Việc thoái vốn của Công ty trong công ty con mà không dẫn đến mất quyền kiểm soát được kế toán tương tự như các giao dịch vốn chủ sở hữu. Chênh lệch giữa giá trị thay đổi phần sở hữu của Công ty trong tài sản thuần của công ty con và số thu hoặc chi từ việc thoái vốn tại công ty con được ghi nhận vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối thuộc vốn chủ sở hữu.



**Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018**  
**(tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN/HN**

*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

**(iii) Các giao dịch được loại trừ khi hợp nhất**

Các số dư và giao dịch trong nội bộ Công ty và các công ty con và các khoản thu nhập và chi phí chưa thực hiện từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất. Khoản lãi và lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch với các đơn vị nhận đầu tư được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu được trừ vào khoản đầu tư trong phạm vi lợi ích của Công ty tại đơn vị nhận đầu tư.

**(iv) Hợp nhất kinh doanh**

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp mua tại ngày mua, là ngày mà quyền kiểm soát được chuyển giao cho Công ty. Sự kiểm soát tồn tại khi Công ty có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của đơn vị nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của đơn vị đó. Việc đánh giá quyền kiểm soát có xét đến quyền bỏ phiếu tiềm năng có thể thực hiện được tại thời điểm hiện tại.

**(b) 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 và các công ty con 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 hợp nhất.

**(c) 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.

**(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.

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập dựa trên tình trạng quá hạn của khoản phải thu hoặc mức tồn thất có thể xảy ra trong trường hợp khoản phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng tổ chức kinh tế đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể; hoặc người nợ mất tích, bỏ trốn, đang bị cơ quan pháp luật truy tố, giam giữ, xét xử hoặc đang thi hành án hoặc đã chết.



**Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018**  
**(tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN/HN**  
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

**(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 chi phí sản xuất kinh doanh dở dang và thành phẩm là các căn hộ được xây để bán, 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. Đối với chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của hợp đồng xây dựng, giá gốc bao gồm nguyên vật liệu, chi phí nhân công trực tiếp và các chi phí sản xuất chung được phân bổ. 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 trực tiếp.

Công ty sử dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho.

**(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 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 hợp nhất 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                       | 5 - 20 năm |
| ▪ máy móc thiết bị              | 2 - 10 năm |
| ▪ phương tiện vận chuyển        | 3 - 7 năm  |
| ▪ sân bóng mini                 | 5 năm      |
| ▪ đồ đạc và thiết bị văn phòng  | 2 - 5 năm  |
| ▪ tài sản cố định hữu hình khác | 4 - 5 năm  |

**(g) Tài sản cố định vô hình**

**(i) Quyền sử dụng đất**

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





**Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018**  
**(tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN/HN**  
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

**(ii) Quyền thuê đất**

Giá trị quyền thuê đất được xác định dựa trên giá trị hợp lý của quyền thuê đất của công ty con tại ngày mua. Quyền thuê đất được phân bổ theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê đất của công ty con là 40 năm.

**(iii) Phần mềm máy vi tính**

Giá mua của phần mềm máy vi tính mới mà phần mềm này không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan thì được vốn hóa và hạch toán như tài sản cố định vô hình. Phần mềm máy vi tính được tính khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong vòng 5 năm.

**(h) 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.

**(i) Xây dựng cơ bản dở dang**

Xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các khoản chi phí xây dựng chưa được hoàn thành. Công ty và các công ty con không tính khấu hao cho xây dựng cơ bản dở dang trong quá trình xây dựng.

**(j) Chi phí trả trước dài hạn**

**(i) Công cụ và dụng cụ**

Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản Công ty và các công ty con 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.

**(ii) Chi phí sửa chữa và chi phí khác**

Chi phí sửa chữa và chi phí khác được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá và được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong thời gian từ 2 đến 3 năm.



**Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018**  
**(tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN/HN**  
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

**(k) Lợi thế thương mại**

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

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

**(l) Các khoản phải trả người bán và phải trả khác**

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

**(m) Dự phòng**

Một khoản dự phòng trừ những khoản dự phòng được định nghĩa ở các thuyết minh khác, được ghi nhận nếu, do kết quả của một sự kiện trong quá khứ, Công ty và các công ty con có nghĩa vụ pháp lý hiện tại hoặc liên đới có thể ước tính một cách đáng tin cậy, và chắc chắn sẽ làm giảm sút các lợi ích kinh tế trong tương lai để thanh toán các khoản nợ phải trả do nghĩa vụ đó. Khoản dự phòng được xác định bằng cách chiết khấu dòng tiền dự kiến phải trả trong tương lai với tỷ lệ chiết khấu trước thuế phản ánh đánh giá của thị trường ở thời điểm hiện tại về giá trị thời gian của tiền và rủi ro cụ thể của khoản nợ đó.

**(n) Vốn cổ phần**

**Cổ phiếu phổ thông**

Cổ phiếu phổ thông được ghi nhận theo giá phát hành trừ đi chi phí phát sinh liên quan đến việc phát hành cổ phiếu. Phần tiền thu được từ việc phát hành vượt trên mệnh giá được ghi vào thặng dư vốn cổ phần. 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.

**(o) Thuế**

Thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên lợi nhuận hoặc lỗ hợp nhất 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 hợp nhất 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.



**Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018**  
**(tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN/HN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

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.

**(p) 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 hợp nhất 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) Doanh thu bán bất động sản đầu tư**

Doanh thu bán bất động sản đầu tư được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

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

**(iii) Cung cấp dịch vụ xây lắp**

Doanh thu cung cấp dịch vụ xây lắp được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo giá trị khối lượng thực hiện đã được khách hàng xác nhận theo từng lần nghiệm thu và lập phiếu giá thanh toán. Doanh thu không được ghi nhận nếu như có những yếu tố trọng yếu không chắc chắn liên quan đến khả năng thu hồi các khoản phải thu.

**(iv) Doanh thu cho thuê**

Doanh thu cho thuê tài sản là thuê hoạt động được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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.



**Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018**  
**(tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN/HN**  
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

**(v) Doanh thu cung cấp dịch vụ khác**

Doanh thu cung cấp dịch vụ khác được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo tỷ lệ phần trăm hoàn thành của giao dịch. 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.

**(vi) 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.

**(q) 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 hợp nhất 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 hợp nhất như là một bộ phận hợp thành của tổng chi phí thuê.

**(r) Chi phí đi vay**

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

**(s) Lãi trên cổ phiếu**

Công ty trình bày lãi cơ bản (EPS) cho các cổ phiếu phổ thông. Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách lấy lãi hoặc lỗ thuộc về cổ đông phổ thông của Công ty (sau khi đã trừ đi khoản phân bổ vào quỹ khen thưởng phúc lợi cho kỳ kế toán năm báo cáo) chia cho số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền lưu hành trong năm. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty không có các cổ phiếu tiềm năng có tác động suy giảm. Do vậy yêu cầu trình bày lãi suy giảm trên cổ phiếu không áp dụng.

**(t) Báo cáo bộ phận**

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

**(u) 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 cá nhân liên quan cũng bao gồm thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc và Ban Kiểm soát.

Các công ty liên quan đề cập tới các công ty liên quan đến các cá nhân có liên quan của Công ty.

19



**Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN/HN**  
 (Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

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

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

- Dịch vụ xây lắp;
- Dịch vụ thương mại;
- Dịch vụ bất động sản.

|  | Dịch vụ<br>xây lắp<br>VND | Dịch vụ<br>thương mại<br>VND | Dịch vụ<br>bất động sản<br>VND | Loại trừ<br>VND  | Hợp nhất<br>VND |
|--|---------------------------|------------------------------|--------------------------------|------------------|-----------------|
| <b>Năm 2018</b>  |                           |                              |                                |                  |                 |
| Tổng doanh thu của bộ phận                             | 438.437.717.128           | 114.207.290.178              | 12.834.049.323                 | (38.044.953.281) | 527.434.103.348 |
| Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh<br>của bộ phận | 16.796.742.726            | 5.932.239.971                | (742.427.525)                  | (16.070.264.154) | 5.916.291.018   |
| Thu nhập khác  | 480.000                   | -                            | 102.508                        | -                | 582.508         |
| Chi phí khác   | (65.403.058)              | (1.845.659)                  | -                              | -                | (67.248.717)    |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành           | (3.874.704.024)           | (1.187.094.741)              | -                              | -                | (5.061.798.765) |
| Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN                          | 12.857.115.644            | 4.743.299.571                | (742.325.017)                  | (16.070.264.154) | 787.826.044     |





**Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN/HN**  
 (Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

|  | Dịch vụ<br>xây lắp<br>VND | Dịch vụ<br>thương mại<br>VND | Dịch vụ<br>bất động sản<br>VND | Loại trừ<br>VND          | Hợp nhất<br>VND          |
|--|---------------------------|------------------------------|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018</b>                                 |                           |                              |                                |                          |                          |
| Tài sản của bộ phận  | 810.509.012.769           | 146.167.148.104              | 71.091.249.051                 | 40.633.246.197           | 1.068.400.656.121        |
| Khoản đầu tư vào các công ty con                                     | -                         | 70.224.000.000               | 240.186.000.000                | (310.410.000.000)        | -                        |
| <b>Tổng tài sản</b>  | <b>810.509.012.769</b>    | <b>216.391.148.104</b>       | <b>311.277.249.051</b>         | <b>(269.776.753.803)</b> | <b>1.068.400.656.121</b> |
| Tổng nợ phải trả của bộ phận   | 704.702.343.209           | 62.625.051.270               | 7.359.052.049                  | (50.251.118.866)         | 724.435.327.662          |
| <b>Năm 2018</b>  |                           |                              |                                |                          |                          |
| Chi tiêu vốn   | 765.000.000               | 378.852.816                  | -                              | -                        | 1.143.852.816            |
| Khấu hao tài sản cố định hữu hình,<br>vô hình và bất động sản đầu tư | 2.964.953.684             | 1.081.688.109                | 435.272.724                    | 755.449.881              | 5.237.364.398            |

**Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN/HN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

|  | Dịch vụ<br>Xây lắp<br>VND | Dịch vụ<br>thương mại<br>VND | Dịch vụ<br>bất động sản<br>VND | Loại trừ<br>VND | Hợp nhất<br>VND |
|--|---------------------------|------------------------------|--------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Năm 2017</b>  |                           |                              |                                |                 |                 |
| Tổng doanh thu của bộ phận                             | 186.256.484.679           | 96.040.886.054               | 62.799.183.251                 | (909.903.123)   | 344.186.650.861 |
| Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh<br>của bộ phận | 15.559.986.651            | 779.595.788                  | 8.796.196.800                  | -               | 25.135.779.239  |
| Thu nhập khác  | 101.525.351               | 1.421.546.089                | 86.215                         | -               | 1.523.157.655   |
| Chi phí khác   | (57.944.144)              | (187.006.833)                | (790)                          | -               | (244.951.767)   |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành           | (2.960.259.061)           | (326.951.746)                | (3.171.581.792)                | -               | (6.458.792.599) |
| Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN                          | 12.643.308.797            | 1.687.183.298                | 5.624.700.433                  | -               | 19.955.192.528  |





**Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 (tiếp theo)**

Mẫu B 09 – DN/HN  
 (Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

|  | Dịch vụ<br>Xây lắp<br>VND | Dịch vụ<br>thương mại<br>VND | Dịch vụ<br>bất động sản<br>VND | Loại trừ<br>VND          | Hợp nhất<br>VND        |
|--|---------------------------|------------------------------|--------------------------------|--------------------------|------------------------|
| <b>Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017</b>                                 |                           |                              |                                |                          |                        |
| Tài sản của bộ phận  | 708.372.215.903           | 153.770.807.380              | 78.090.532.240                 | 16.660.831.028           | 956.894.386.551        |
| Khoản đầu tư vào các công ty con                                     | -                         | -                            | 240.186.000.000                | (240.186.000.000)        | -                      |
| <b>Tổng tài sản</b>  | <b>708.372.215.903</b>    | <b>153.770.807.380</b>       | <b>318.276.532.240</b>         | <b>(223.525.168.972)</b> | <b>956.894.386.551</b> |
| Tổng nợ phải trả của bộ phận   | 607.622.661.987           | 41.299.762.277               | 13.616.010.221                 | (49.133.550.349)         | 613.404.884.136        |
| <b>Năm 2017</b>  |                           |                              |                                |                          |                        |
| Chi tiêu vốn   | 11.432.358.272            | -                            | -                              | -                        | 11.432.358.272         |
| Khấu hao tài sản cố định hữu hình,<br>vô hình và bất động sản đầu tư | 1.028.597.929             | 1.115.966.519                | 621.357.273                    | 53.497.191               | 2.819.418.912          |



**Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018**  
**(tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN/HN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

**5. Tiền và các khoản tương đương tiền**

|                    | <b>31/12/2018</b><br><b>VND</b> | <b>1/1/2018</b><br><b>VND</b> |
|--------------------|---------------------------------|-------------------------------|
| Tiền mặt (*)       | 1.399.792.560                   | 4.740.332.741                 |
| Tiền gửi ngân hàng | 5.405.304.008                   | 52.650.779.377                |
|                    | <b>6.805.096.568</b>            | <b>57.391.112.118</b>         |

(\*) Bao gồm trong tiền mặt có 825 triệu VND là số dư tiền mặt tại Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Miền Trung – công ty mẹ. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty đã thực hiện kiểm kê quỹ tiền mặt và lập biên bản kiểm kê quỹ tiền mặt.

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

|  | <b>31/12/2018</b><br><b>VND</b> | <b>1/1/2018</b><br><b>VND</b> |
|--|---------------------------------|-------------------------------|
| <b>Bên liên quan</b>   |                                 |                               |
| Công ty Cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng                               | 11.972.601.843                  | 4.981.731.028                 |
| Công ty Cổ phần Bất động sản An Thịnh Hòa Bình                     | 1.978.229.000                   | 483.505.350                   |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ Tầng PPC An Thịnh Việt Nam | 1.711.892.740                   | 692.527.000                   |
| Công ty Cổ phần Quốc tế Nam Hội An (i)                             | 1.059.423.000                   | 2.159.423.000                 |
| Công ty Cổ phần An Việt Hòa Bình                                   | 404.623.000                     | 1.404.623.000                 |
| Công ty Cổ phần Golf An Việt Hòa Bình                              | -                               | 8.568.937.000                 |
| <b>Các bên khác</b>  |                                 |                               |
| Công ty Cổ phần An Thịnh Quảng Nam                                 | 18.342.579.289                  | 5.529.895.810                 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thành Công Vĩnh Phúc (ii)          | 17.336.464.043                  | 41.612.872.983                |
| Các khách hàng khác  | 6.595.536.217                   | 8.392.795.759                 |
|  | <b>59.401.349.132</b>           | <b>73.826.310.930</b>         |

Khoản phải thu thương mại đối với các bên liên quan không được đảm bảo, không hưởng lãi và được hoàn trả khi yêu cầu. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Ban Giám đốc đánh giá rằng các khoản phải thu của Công ty và các công ty con đều có khả năng thu hồi.

- (i) Tại ngày lập báo cáo tài chính này, Công ty và các công ty con đã thu hồi 700 triệu VND từ công ty Cổ phần Quốc tế Nam Hội An.
- (ii) Tại ngày lập báo cáo tài chính này, Công ty và các công ty con đã thu hồi 13.700 triệu VND từ công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thành Công Vĩnh Phúc.

24



**Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018**  
**(tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN/HN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC*  
*ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

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

|   | <b>31/12/2018</b>      | <b>1/1/2018</b>        |
|---|------------------------|------------------------|
|   | <b>VND</b>             | <b>VND</b>             |
| <b>Bên liên quan</b>                                      |                        |                        |
| Công ty Cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng (i)                  | 145.500.000.000        | 171.500.000.000        |
| <b>Bên thứ ba</b>   |                        |                        |
| Công ty TNHH Thương mại và Sửa chữa Hòa Bình (ii)         | 121.950.000.000        | 77.750.000.000         |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Mẫu Hùng (iii)          | 59.966.400.000         | 47.300.000.000         |
| Công ty TNHH Dịch vụ và Thương mại An Thịnh Quế Sơn       | 27.062.564.507         | -                      |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thành Công Vĩnh Phúc      | 25.000.000.000         | -                      |
| Công ty Cổ phần An Thịnh Quảng Nam                        | 19.595.946.512         | -                      |
| Công ty Cổ phần Tổ hợp Sado                               | 18.391.699.858         | 38.900.885.481         |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Proton Việt Nam        | 13.637.827.634         | -                      |
| Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng và Thương mại Việt Á (iv) | 8.262.909.350          | 262.909.350            |
| Công ty TNHH Thương mại và Xuất nhập khẩu Tân Đạt (v)     | 6.660.000.000          | 6.660.000.000          |
| Công ty TNHH Xây dựng Dân dụng và Công nghiệp Hòa Bình    | -                      | 39.500.000.000         |
| Các khách hàng khác                                       | 57.574.293.288         | 47.435.671.096         |
|   | <b>503.601.641.149</b> | <b>429.309.465.927</b> |

Khoản trả trước cho người bán ngắn hạn với bên liên quan không có đảm bảo, không hưởng lãi và được hoàn trả khi yêu cầu.

- (i) Khoản trả trước cho Công ty Cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng liên quan đến các hợp đồng mua căn hộ thuộc tổ hợp dự án Ánh Dương Soleil Đà Nẵng do Công ty này là chủ đầu tư. Hiện tại dự án vẫn đang tiếp tục thi công và dự kiến sẽ hoàn thành trong Quý IV năm 2019.
- (ii) Khoản trả trước cho Công ty TNHH Thương mại và Sửa chữa Hòa Bình liên quan đến các hợp đồng cung cấp ti vi, tủ lạnh, máy giặt; cung cấp thiết bị nội thất; cung cấp tủ bếp và các phụ kiện đi kèm; và cung cấp thảm trải sàn. Trong Quý I năm 2019, các hợp đồng trên đang được thực hiện bởi Công ty TNHH Thương mại và Sửa chữa Hòa Bình tại dự án Ánh Dương Soleil Đà Nẵng.
- (iii) Khoản trả trước cho Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Mẫu Hùng liên quan đến hợp đồng lắp đặt cửa gỗ và cung cấp cây cảnh cho dự án Ánh Dương Soleil Đà Nẵng. Tại ngày báo cáo này, hợp đồng lắp đặt cửa gỗ đang được thực hiện; hợp đồng cung cấp cây cảnh chưa được thực hiện do Công ty chưa được bàn giao mặt bằng từ chủ đầu tư của dự án.
- (iv) Khoản trả trước cho Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng và Thương mại Việt Á liên quan đến các hợp đồng cung cấp thiết bị đồ rời dự án khách sạn PPC An Thịnh. Tại ngày báo cáo này, các hợp đồng đang được thực hiện.
- (v) Khoản trả trước cho Công ty TNHH Thương mại và Xuất nhập khẩu Tân Đạt liên quan đến hợp đồng mua các máy thi công. Công ty đã nhận được các máy thi công này trong tháng 1 năm 2019.

25



**Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018**  
 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN  
 (Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

**8. Phải thu về cho vay ngắn hạn**

|   | 31/12/2018<br>VND | 1/1/2018<br>VND |
|---|-------------------|-----------------|
| Công ty TNHH Dịch vụ và Thương mại An Thịnh Quế Sơn (i) | 29.800.000.000    | 34.000.000.000  |
| Công ty TNHH Thương mại và Sửa chữa Hòa Bình (ii)       | 2.500.000.000     | -               |
| Ông Nguyễn Việt Anh (iii)                               | 4.900.000.000     | -               |
|   | 37.200.000.000    | 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 12 tháng, không có tài sản đảm bảo, hưởng lãi suất là 8,5% một năm và không hưởng lãi suất nếu yêu cầu hoàn trả trước thời hạn. Tại ngày báo cáo tài chính này, Công ty TNHH Dịch vụ và Thương mại An Thịnh Quế Sơn đã hoàn trả 6.600 triệu VND.
- (ii) Tại ngày báo cáo này, công ty TNHH Thương mại và Sửa chữa Hòa Bình – bên không phải là bên liên quan của Công ty đã hoàn trả toàn bộ khoản vay cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng P&P – công ty con cấp 1.
- (iii) 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 ông Nguyễn Việt Anh – Phó Giám đốc của công ty con này (đến ngày 30/6/2018). Khoản cho vay đối với cá nhân này có thời hạn hoàn trả đến tháng 7 năm 2019, hưởng lãi suất 5,5%/năm và không được hưởng lãi nếu Công ty đòi hoàn trả trước hạn. Khoản phải thu về cho vay này được đảm bảo bằng tài sản là đất đai thuộc sở hữu của ông Nguyễn Việt Anh.



**Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018**  
**(tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN/HN**

*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

**9. Phải thu khác**

**(a) Các khoản phải thu ngắn hạn khác bao gồm:**

|  | <b>31/12/2018</b>     | <b>1/1/2018</b>       |
|--|-----------------------|-----------------------|
|  | <b>VND</b>            | <b>VND</b>            |
| Tạm ứng cho Tổng Giám đốc (i)  | 318.700.000           | -                     |
| Tạm ứng cho nhân viên (i)  | 1.473.645.025         | 400.000.000           |
| Tạm ứng cho ông Phạm Thành Thái Lĩnh – cựu thành viên<br>Hội đồng Quản trị đến ngày 15 tháng 11 năm 2016<br>(thời hạn 12 tháng) (ii) | 6.463.000.000         | 2.830.000.000         |
| Lãi dự thu   | 3.646.349.444         | -                     |
| 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   | 157.322.937           | 16.296.493            |
|  | <b>12.059.017.406</b> | <b>34.576.601.493</b> |

(i) Các khoản tạm ứng cho Tổng Giám đốc và một số nhân viên của Công ty là để thực hiện việc tìm kiếm khách hàng và mở rộng hoạt động kinh doanh. Tại ngày báo cáo tài chính này, các khoản tạm ứng trên chưa được hoàn ứng.

(ii) Đây là khoản tạm ứng cho ông Phạm Thành Thái Lĩnh – cựu thành viên Hội đồng Quản trị (đến ngày 15 tháng 11 năm 2016). Tại ngày 31 tháng 12 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 4.536 triệu VND tại ngày 31 tháng 12 năm 2018.

**(b) Các khoản phải thu dài hạn khác bao gồm:**

|  | <b>31/12/2018</b>  | <b>1/1/2018</b>      |
|--|--------------------|----------------------|
|  | <b>VND</b>         | <b>VND</b>           |
| Tạm ứng cho ông Phạm Thành Thái Lĩnh – cựu thành viên<br>Hội đồng Quản trị đến ngày 15 tháng 11 năm 2016<br>(hoàn trả sau 12 tháng) (ii) | -                  | 4.503.000.000        |
| Ký cược, ký quỹ  | 150.000.000        | 150.000.000          |
|  | <b>150.000.000</b> | <b>4.653.000.000</b> |



**Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018**  
 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN  
 (Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

**10. Hàng tồn kho**

|  | 31/12/2018             |                 | 1/1/2018               |                 |
|--|------------------------|-----------------|------------------------|-----------------|
|  | Giá gốc<br>VND         | Dự phòng<br>VND | Giá gốc<br>VND         | Dự phòng<br>VND |
| Nguyên vật liệu                        | 525.778.095            | -               | 2.682.600.247          | -               |
| Công cụ và dụng cụ                     | 11.644.140             | -               | 18.949.595             | -               |
| Chi phí sản xuất kinh doanh<br>dở dang | 233.838.360.807        | -               | 101.286.407.225        | -               |
| Hàng hóa                               | 7.351.928.312          | -               | 1.325.236.537          | -               |
|  | <b>241.727.711.354</b> | <b>-</b>        | <b>105.313.193.604</b> | <b>-</b>        |

Các công trình sản xuất kinh doanh dở dang lớn như sau:

|  | 31/12/2018<br>VND      | 1/1/2018<br>VND        |
|--|------------------------|------------------------|
| Công trình tổ hợp Ánh Dương Soleil Đà Nẵng | 193.630.693.039        | 85.694.904.026         |
| Công trình khách sạn PPC An Thịnh          | 29.270.574.510         | 11.887.971.405         |
| Công trình nhà xưởng Germton               | 8.527.082.532          | 1.507.225.122          |
| Đường vào sân Golf An Việt                 | 2.189.441.675          | 2.189.441.675          |
| Công trình khác                            | 220.569.051            | 6.864.997              |
|  | <b>233.838.360.807</b> | <b>101.286.407.225</b> |





**Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN/HN**  
 (Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

**11. Tài sản cố định hữu hình**

|                               | Nhà cửa<br>VND  | Máy móc và<br>thiết bị<br>VND | Phương tiện<br>vận chuyển<br>VND | Sân bóng<br>mini<br>VND | Đồ đạc và<br>thiết bị văn<br>phòng<br>VND | Tài sản cố định<br>hữu hình khác<br>VND | Tổng cộng<br>VND |
|-------------------------------|-----------------|-------------------------------|----------------------------------|-------------------------|---|---|------------------|
| <b>Nguyên giá</b>             |                 |                               |                                  |                         |   |   |                  |
| 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 năm                | -               | 265.000.000                   | 500.000.000                      | -                       | -   | -                                       | 765.000.000      |
| Phân loại lại                 | (1.920.000.000) | (871.317.273)                 | 780.436.364                      | -                       | 1.264.440.653                             | 746.440.256                             | -                |
| Số dư cuối năm                | 7.189.064.921   | 22.646.085.175                | 7.890.256.688                    | 1.786.145.451           | 2.087.936.750                             | 746.440.256                             | 42.345.929.241   |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b> |                 |                               |                                  |                         |   |   |                  |
| 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 năm            | 409.205.827     | 2.494.549.589                 | 803.090.159                      | 357.229.092             | 474.994.984                               | 12.491.760                              | 4.551.561.411    |
| Phân loại lại                 | (578.851.828)   | (85.129.432)                  | 31.706.072                       | -                       | (78.779.632)                              | 711.054.820                             | -                |
| Số dư cuối năm                | 2.662.879.473   | 9.861.645.731                 | 4.872.328.994                    | 1.624.400.066           | 1.192.628.118                             | 723.546.580                             | 20.937.428.962   |
| <b>Giá trị còn lại</b>        |                 |                               |                                  |                         |   |   |                  |
| 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 năm                | 4.526.185.448   | 12.784.439.444                | 3.017.927.694                    | 161.745.385             | 895.308.632                               | 22.893.676                              | 21.408.500.279   |

Trong tài sản cố định hữu hình tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 có các tài sản có nguyên giá 9.780 triệu VND đã khấu hao hết nhưng vẫn đang được sử dụng (1/1/2018: 8.781 triệu VND).

**Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018**  
 (tiếp theo)

**Mẫu B 09 – DN/HN**  
 (Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

**12. Tài sản cố định vô hình**

|                               | Quyền<br>sử dụng đất<br>VND | Quyền<br>thuê đất<br>VND | Phần mềm<br>máy vi tính<br>VND | Tổng cộng<br>VND |
|-------------------------------|-----------------------------|--------------------------|--------------------------------|------------------|
| <b>Nguyên giá</b>             |                             |                          |                                |                  |
| Số dư đầu năm và cuối năm     | 1.412.581.000               | 34.290.149.333           | 126.531.830                    | 35.829.262.163   |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b> |                             |                          |                                |                  |
| Số dư đầu năm                 | -                           | 342.901.493              | 126.531.830                    | 469.433.323      |
| Khấu hao trong năm            | -                           | 685.802.987              | -                              | 685.802.987      |
| Số dư cuối năm                | -                           | 1.028.704.480            | 126.531.830                    | 1.155.236.310    |
| <b>Giá trị còn lại</b>        |                             |                          |                                |                  |
| Số dư đầu năm                 | 1.412.581.000               | 33.947.247.840           | -                              | 35.359.828.840   |
| Số dư cuối năm                | 1.412.581.000               | 33.261.444.853           | -                              | 34.674.025.853   |

Trong tài sản cố định vô hình tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 có các tài sản có nguyên giá 127 triệu VND đã khấu hao hết nhưng vẫn đang được sử dụng (1/1/2018: 127 triệu VND).



**Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018**  
 (tiếp theo)

**Mẫu B 09 – DN/HN**  
 (Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

**13. Bất động sản đầu tư**

|  | <b>31/12/2018</b> | <b>1/1/2018</b> |
|--|-------------------|-----------------|
|  | <b>VND</b>        | <b>VND</b>      |
| Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá | 58.838.521.600    | 58.838.521.600  |

Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá của Công ty là những 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.

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 quyền sử dụng đất này được dùng để đảm bảo cho các khoản vay của công ty con (1/1/2018: không) (Thuyết minh 22).

**14. Xây dựng cơ bản dở dang**

|                         | <b>2018</b>           | <b>2017</b>           |
|-------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                         | <b>VND</b>            | <b>VND</b>            |
| Số dư đầu năm           | 18.556.709.091        | -                     |
| Tăng trong năm          | 378.852.816           | 265.800.000           |
| Tăng do mua công ty con | -                     | 18.290.909.091        |
| <b>Số dư cuối năm</b>   | <b>18.935.561.907</b> | <b>18.556.709.091</b> |

Các công trình xây dựng cơ bản dở dang lớn như sau:

|                                   | <b>31/12/2018</b> | <b>1/1/2018</b> |
|-----------------------------------|-------------------|-----------------|
|                                   | <b>VND</b>        | <b>VND</b>      |
| Dự án khách sạn An Thịnh Hòa Bình | 18.935.561.907    | 18.556.709.091  |

Trong năm, do có một số điều chỉnh liên quan đến thiết kế của khách sạn, công ty con của Công ty chưa thực hiện được các hoạt động xây dựng. Công ty con dự tính tiếp tục thực hiện dự án này trong năm 2019.





**Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018**  
 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN  
 (Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

**15. Chi phí trả trước dài hạn**

|                       | Công cụ<br>và dụng cụ<br>VND | Chi phí trả<br>trước khác<br>VND | Tổng cộng<br>VND     |
|-----------------------|------------------------------|----------------------------------|----------------------|
| Số dư đầu năm         | 4.504.366.035                | 19.791.685                       | 4.524.157.720        |
| Tăng trong năm        | 148.535.137                  | -                                | 148.535.137          |
| Phân loại lại         | (1.179.286.443)              | 1.179.286.443                    | -                    |
| Phân bổ trong năm     | (1.658.696.872)              | (587.277.146)                    | (2.245.974.018)      |
| Biến động khác        | -                            | (105.523.045)                    | (105.523.045)        |
| <b>Số dư cuối năm</b> | <b>1.814.917.857</b>         | <b>506.277.937</b>               | <b>2.321.195.794</b> |

**16. Lợi thế thương mại**

|                               | VND                   |
|-------------------------------|-----------------------|
| <b>Nguyên giá</b>             |                       |
| Số dư đầu năm và cuối năm     | 72.968.131.413        |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b> |                       |
| Số dư đầu năm                 | 8.168.535.773         |
| Phân bổ trong năm             | 6.647.813.437         |
| <b>Số dư cuối năm</b>         | <b>14.816.349.210</b> |
| <b>Giá trị còn lại</b>        |                       |
| Số dư đầu năm                 | 64.799.595.640        |
| Số dư cuối năm                | 58.151.782.203        |



**Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018**  
 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN  
 (Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

**17. Phải trả người bán ngắn hạn**

**Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp lớn**

|  | Giá gốc và số có khả năng trả nợ |                       |
|--|----------------------------------|-----------------------|
|  | 31/12/2018<br>VND                | 1/1/2018<br>VND       |
| Công ty TNHH Vĩnh Châu                                     | 16.279.749.995                   | 5.726.142.290         |
| Công ty TNHH KONE Việt Nam                                 | 13.987.635.220                   | 3.096.998.182         |
| Công ty Cổ phần Xây dựng và Chuyên giao Công nghệ Việt Nam | 13.441.504.528                   | -                     |
| Công ty Cổ phần Kỹ thuật Sigma                             | 5.160.287.469                    | 3.666.957.031         |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng nền móng Jinkon            | -                                | 4.279.385.317         |
| Các nhà cung cấp khác                                      | 12.975.621.834                   | 9.206.314.850         |
|  | <b>61.844.799.046</b>            | <b>25.975.797.670</b> |

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

|  | 31/12/2018<br>VND      | 1/1/2018<br>VND        |
|--|------------------------|------------------------|
| <b>Bên liên quan</b>   |                        |                        |
| Công ty Cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng                               | 338.212.532.860        | 361.506.721.800        |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ Tầng PPC An Thịnh Việt Nam | 35.545.174.763         | 50.299.394.055         |
| <b>Bên thứ ba</b>  |                        |                        |
| 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                         | 15.000.000.000         | 60.000.000.000         |
| Công ty TNHH Dịch vụ và Thương mại An Thịnh Quế Sơn                | -                      | 2.244.718.000          |
| Các khách hàng khác  | 1.714.144.441          | 4.974.976.084          |
|  | <b>439.871.852.064</b> | <b>528.837.512.715</b> |

Khoản người mua trả tiền trước đối với các bên liên quan không được đảm bảo, không chịu lãi và phải trả khi được yêu cầu.



**Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 (tiếp theo)**

Mẫu B 09 – DN/HN  
 (Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

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

**(a) Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước**

|                            | 1/1/2018<br>VND | Chuyển từ số<br>phải nộp trong năm<br>VND | Số đã được hoàn<br>lại trong năm<br>VND | 31/12/2018<br>VND |
|----------------------------|-----------------|---|---|-------------------|
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 990.311.430     | 351.395.915                               | -                                       | 1.341.707.345     |

**(b) Thuế và các khoản khác phải nộp Nhà nước**

|                            | 1/1/2018<br>VND | Số phải nộp<br>trong năm<br>VND | Số đã nộp/<br>khấu trừ<br>trong năm<br>VND | Chuyển sang số phải<br>thu trong năm<br>VND | 31/12/2018<br>VND |
|----------------------------|-----------------|---------------------------------|--|---|-------------------|
| Thuế giá trị gia tăng      | 227.172.434     | 60.930.332.227                  | (60.983.634.175)                           | -   | 173.870.486       |
| Thuế xuất nhập khẩu        | -               | 6.523.633.664                   | (6.523.633.664)                            | -   | -                 |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 583.675.646     | 5.061.798.765                   | (3.163.284.796)                            | 351.395.915                                 | 2.833.585.530     |
| Thuế thu nhập cá nhân      | 34.404.281      | 401.035.573                     | (261.298.699)                              | -   | 174.141.155       |
| Thuế khác                  | -               | 379.899.216                     | (363.252.816)                              | -   | 16.646.400        |
|                            | 845.252.361     | 73.296.699.445                  | (71.295.104.150)                           | 351.395.915                                 | 3.198.243.571     |



**Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018**  
 (tiếp theo)

**Mẫu B 09 – DN/HN**  
 (Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

**20. Chi phí phải trả ngắn hạn**

|                                      | <b>31/12/2018</b><br>VND | <b>1/1/2018</b><br>VND |
|--------------------------------------|--------------------------|------------------------|
| Chi phí chuyên môn                   | 230.000.000              | 470.909.091            |
| Chi phí phải trả cho dịch vụ xây lắp | 23.242.082.997           | -                      |
| Chi phí lãi vay                      | 247.862.109              | 18.707.629             |
| Chi phí khác                         | 128.697.333              | 163.935.565            |
|                                      | <b>23.848.642.439</b>    | <b>653.552.285</b>     |

**21. Phải trả ngắn hạn khác**

|                        | <b>31/12/2018</b><br>VND | <b>1/1/2018</b><br>VND |
|------------------------|--------------------------|------------------------|
| Quỹ bảo trì căn hộ (*) | 354.274.444              | 3.386.029.144          |
| Cổ tức phải trả        | 1.886.641.711            | 1.579.502.511          |
| Chi phí khác           | 292.717.591              | 535.385.767            |
|                        | <b>2.533.633.746</b>     | <b>5.500.917.422</b>   |

(\*) Quỹ bảo trì được trích tương đương với 2% giá bán căn hộ thu được từ các khách hàng mua nhà tại Khu căn hộ Harmony. Quỹ bảo trì này sẽ được Công ty bàn giao lại cho Ban Quản trị tòa nhà sau khi Ban Quản trị được thành lập. Ngày 1 tháng 2 năm 2018, Ban Quản trị tòa nhà đã được thành lập với nhiệm kỳ hoạt động là 36 tháng theo Quyết định số 563/QĐ-UBND. Trong năm, Công ty đã thực hiện đàm phán với Ban Quản trị tòa nhà để vay lại số tiền là 3.000 triệu VND (Thuyết minh 22).



**Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 (tiếp theo)**

Mẫu B 09 – DN/HN  
 (Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

**22. Các khoản vay**

**(a) Vay ngắn hạn**

|                         | 1/1/2018           |                 | Biến động trong năm |                    | 31/12/2018         |                    |
|-------------------------|--------------------|-----------------|---------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
|                         | Giá trị ghi số VND | Tăng VND        | Giảm VND            | Giá trị ghi số VND | Giá trị ghi số VND | Giá trị ghi số VND |
| Vay ngắn hạn            | 43.225.806.432     | 385.482.722.529 | (236.102.216.573)   | 192.606.312.388    | 192.606.312.388    | -                  |
| Vay dài hạn đến hạn trả | 3.926.111.111      | 4.000.000.000   | (7.926.111.111)     | -                  | -                  | -                  |
|                         | 47.151.917.543     | 389.482.722.529 | (244.028.327.684)   | 192.606.312.388    | 192.606.312.388    | -                  |

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

|  | Loại tiền | Lãi suất năm | Năm đáo hạn | 31/12/2018      |                | 1/1/2018 |     |
|--|-----------|--------------|-------------|-----------------|----------------|----------|-----|
|  |           |              |             | VND             | VND            | VND      | VND |
| Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Tây Đô (i)   | VND       | 7,0%         | 2019        | 39.616.906.762  | 33.874.157.432 |          |     |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hòa Bình (ii) | VND       | 8,5%         | 2019        | 149.989.405.626 | 9.351.649.000  |          |     |
| Ban Quản trị tòa nhà Harmony (iii)                                     | VND       | 6,0%         | 2019        | 3.000.000.000   | -              |          |     |
|  |           |              |             | 192.606.312.388 | 43.225.806.432 |          |     |

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

(ii) Khoản vay này được đảm bảo bằng bất động sản đầu tư có giá trị ghi số là 58.839 triệu VND của Công ty (Thuyết minh 13).

(iii) Khoản vay này có thời hạn hoàn trả là 12 tháng kể từ ngày 1/1/2018, chịu lãi suất 6%/năm và không có tài sản đảm bảo. Tại ngày báo cáo này, Công ty đã xin gia hạn thời gian hoàn trả đến ngày 31/12/2019.



**Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018**  
 (tiếp theo)

**Mẫu B 09 – DN/HN**  
 (Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

**(b) Vay dài hạn**

|                                       | <b>31/12/2018</b> | <b>1/1/2018</b> |
|---------------------------------------|-------------------|-----------------|
|                                       | <b>VND</b>        | <b>VND</b>      |
| Vay dài hạn                           | 4.000.000.000     | 7.926.111.111   |
| Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng | (4.000.000.000)   | (3.926.111.111) |
|                                       | <hr/>             | <hr/>           |
| Khoản đến hạn trả sau 12 tháng        | -                 | 4.000.000.000   |
|                                       | <hr/>             | <hr/>           |

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

|   | <b>Loại</b> | <b>Lãi suất</b> | <b>Năm</b>     | <b>31/12/2018</b> | <b>1/1/2018</b> |
|---|-------------|-----------------|----------------|-------------------|-----------------|
|   | <b>tiền</b> | <b>năm</b>      | <b>đáo hạn</b> | <b>VND</b>        | <b>VND</b>      |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và<br>Phát triển Việt Nam - Chi<br>nhánh Hòa Bình | VND         | 10%             | 2021           | -                 | 7.926.111.111   |
|   |             |                 |                | <hr/>             | <hr/>           |



**Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN/HN**  
 (Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

**23. Thay đổi vốn chủ sở hữu**

|  | Vốn cổ phần<br>VND | Quỹ khác thuộc<br>vốn chủ sở hữu<br>VND | Lợi nhuận<br>chưa phân phối<br>VND | Lợi ích cổ đông<br>không kiểm soát<br>VND | Tổng cộng<br>VND |
|--|--------------------|---|------------------------------------|---|------------------|
| <b>Số dư tại ngày 1 tháng 1 năm 2017</b>   | 261.000.000.000    | 1.184.000.000                           | 30.982.117.187                     | 103.874.623                               | 293.269.991.810  |
| <b>Góp vốn</b>                             | -                  | -                                       | -                                  | 5.280.000.000                             | 5.280.000.000    |
| Lợi nhuận thuần trong năm                  | -                  | -                                       | 19.215.835.997                     | 739.356.531                               | 19.955.192.528   |
| Tăng do mua công ty con                    | -                  | -                                       | -                                  | 24.984.318.077                            | 24.984.318.077   |
| <b>Số dư tại ngày 1 tháng 1 năm 2018</b>   | 261.000.000.000    | 1.184.000.000                           | 50.197.953.184                     | 31.107.549.231                            | 343.489.502.415  |
| Lợi nhuận thuần trong năm                  | -                  | -                                       | 675.186.655                        | 112.639.389                               | 787.826.044      |
| Cổ tức                                     | -                  | -                                       | -                                  | (312.000.000)                             | (312.000.000)    |
| <b>Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2018</b> | 261.000.000.000    | 1.184.000.000                           | 50.873.139.839                     | 30.908.188.620                            | 343.965.328.459  |



**Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018**  
**(tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN/HN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

**24. Vốn cổ phần**

Vốn cổ phần được duyệt và đã phát hành của Công ty là:

|  | <b>31/12/2018 và 1/1/2018</b> |                 |
|--|-------------------------------|-----------------|
|  | <b>Số cổ phiếu</b>            | <b>VND</b>      |
| <b>Vốn cổ phần được duyệt</b>                          | 26.100.000                    | 261.000.000.000 |
| <b>Vốn cổ phần đã phát hành</b><br>Cổ phiếu phổ thông  | 26.100.000                    | 261.000.000.000 |
| <b>Số cổ phiếu đang lưu hành</b><br>Cổ phiếu phổ thông | 26.100.000                    | 261.000.000.000 |

Cổ phiếu phổ thông có mệnh giá là 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 của Công ty. Quỹ này được thành lập nhằm mục đích bổ sung vốn điều lệ và mở rộng kinh doanh trong tương lai.





**Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018**  
 (tiếp theo)

**Mẫu B 09 – DN/HN**  
 (Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

**26. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán**

**(a) Tài sản thuê ngoài**

Các khoản tiền thuê tối thiểu phải trả cho các hợp đồng thuê hoạt động không được hủy ngang như sau:

|                            | 31/12/2018<br>VND | 1/1/2018<br>VND |
|----------------------------|-------------------|-----------------|
| Trong vòng một năm         | 144.088.246       | -               |
| Trong vòng hai đến năm năm | 2.305.411.940     | 1.873.147.201   |
| Sau năm năm                | 24.927.266.601    | 25.503.619.586  |
|                            | 27.376.766.787    | 27.376.766.787  |

**(b) Cam kết chi tiêu vốn**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 Công ty có các cam kết vốn sau đã được duyệt nhưng chưa được phản ánh trong bảng cân đối kế toán:

|  | 31/12/2018<br>VND | 1/1/2018<br>VND |
|--|-------------------|-----------------|
| Đã được duyệt nhưng chưa ký kết hợp đồng | 279.188.056.275   | 279.841.909.091 |

**27. 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:

|  | 2018<br>VND     | 2017<br>VND     |
|--|-----------------|-----------------|
| Bán hàng                                     | 90.480.265.536  | 100.536.936.750 |
| Bán bất động sản đầu tư                      | -               | 45.577.467.949  |
| Cung cấp dịch vụ xây lắp                     | 422.494.441.673 | 184.698.922.279 |
| Cung cấp dịch vụ vui chơi giải trí           | 1.625.346.816   | 4.234.190.399   |
| Cung cấp dịch vụ tư vấn giám sát và môi giới | 10.167.426.000  | 6.025.807.376   |
| Cung cấp dịch vụ cho thuê và quản lý căn hộ  | 1.404.846.916   | 2.034.495.687   |
| Cung cấp dịch vụ kinh doanh sân bóng mini    | 1.261.776.407   | 1.078.830.421   |
|  | 527.434.103.348 | 344.186.650.861 |



**Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018**  
**(tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN/HN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

**28. Giá vốn hàng bán**

|   | <b>2018</b><br><b>VND</b> | <b>2017</b><br><b>VND</b> |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Thành phẩm đã bán   | -                         | 6.371.385.639             |
| Hàng hóa đã bán   | 80.665.788.139            | 89.961.620.971            |
| Giá trị còn lại, chi phí bán của bất động sản đầu tư đã bán | -                         | 31.227.290.217            |
| Cung cấp dịch vụ xây lắp                                    | 386.573.324.524           | 165.157.208.449           |
| Cung cấp dịch vụ vui chơi giải trí                          | 1.853.152.782             | 3.536.961.668             |
| Cung cấp dịch vụ tư vấn giám sát và môi giới                | 8.339.496.859             | 2.156.666.099             |
| Cung cấp dịch vụ cho thuê và quản lý căn hộ                 | 1.611.709.338             | 1.750.268.305             |
| Cung cấp dịch vụ kinh doanh sân bóng mini                   | 920.622.253               | 996.330.472               |
|   | <b>479.964.093.895</b>    | <b>301.157.731.820</b>    |

**29. Doanh thu hoạt động tài chính**

|                                    | <b>2018</b><br><b>VND</b> | <b>2017</b><br><b>VND</b> |
|------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Lãi tiền gửi                       | 115.733.579               | 49.030.401                |
| Lãi cho vay                        | 3.646.349.444             | 2.274.744.678             |
| Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện | 94.131.192                | -                         |
|                                    | <b>3.856.214.215</b>      | <b>2.323.775.079</b>      |

**30. Chi phí tài chính**

|                                   | <b>2018</b><br><b>VND</b> | <b>2017</b><br><b>VND</b> |
|-----------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Chi phí lãi vay                   | 12.424.047.790            | 1.536.425.159             |
| Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện | 71.140.535                | 8.270.216                 |
| Chi phí tài chính khác            | -                         | 102.138.560               |
|                                   | <b>12.495.188.325</b>     | <b>1.646.833.935</b>      |



**Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018**  
 (tiếp theo)

**Mẫu B 09 – DN/HN**  
 (Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

**31. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

|                                     | <b>2018</b>    | <b>2017</b>    |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
|                                     | <b>VND</b>     | <b>VND</b>     |
| Chi phí nhân viên                   | 10.504.327.982 | 4.726.849.447  |
| Thù lao Hội đồng Quản trị           | 492.000.000    | 492.000.000    |
| Chi phí khấu hao                    | 1.552.598.532  | 1.130.546.500  |
| Phân bổ lợi thế thương mại          | 6.647.813.437  | 6.037.638.327  |
| Chi phí dịch vụ thuê ngoài          | 7.221.627.932  | 3.138.549.340  |
| Dự phòng các khoản phải thu khó đòi | 4.536.100.000  | -              |
| Chi phí khác                        | 1.499.538.942  | 1.664.226.265  |
|                                     | <hr/>          | <hr/>          |
|                                     | 32.454.006.825 | 17.189.809.879 |
|                                     | <hr/>          | <hr/>          |

**32. Thu nhập khác**

|   | <b>2018</b> | <b>2017</b>   |
|---|-------------|---------------|
|   | <b>VND</b>  | <b>VND</b>    |
| Lãi từ giao dịch mua rê phát sinh từ việc mua công ty con | -           | 1.421.545.214 |
| Thu nhập khác   | 582.508     | 101.612.441   |
|   | <hr/>       | <hr/>         |
|   | 582.508     | 1.523.157.655 |
|   | <hr/>       | <hr/>         |

**33. Chi phí thương mại và kinh doanh theo yếu tố**

|  | <b>2018</b>     | <b>2017</b>     |
|--|-----------------|-----------------|
|  | <b>VND</b>      | <b>VND</b>      |
| Chi phí nguyên vật liệu và giá trị bất động sản đầu tư đã bán bao gồm trong chi phí kinh doanh | 300.330.126.402 | 271.001.846.000 |
| Chi phí nhân viên  | 282.467.544.873 | 86.601.887.899  |
| Chi phí khấu hao   | 11.885.177.835  | 9.199.958.732   |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài  | 47.435.163.237  | 41.082.920.945  |
| Chi phí khác   | 9.339.471.230   | 7.565.819.873   |
|  | <hr/>           | <hr/>           |



**Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018**  
 (tiếp theo)

**Mẫu B 09 – DN/HN**  
 (Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

**34. Thuế thu nhập**

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

|                                      | <b>2018</b><br><b>VND</b> | <b>2017</b><br><b>VND</b> |
|--------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Chi phí thuế hiện hành</b>        |                           |                           |
| Năm hiện hành                        | 4.612.951.240             | 6.311.353.574             |
| Dự phòng thiếu trong những năm trước | 448.847.525               | 147.439.025               |
|                                      | 5.061.798.765             | 6.458.792.599             |

**(b) Đối chiếu thuế suất thực tế**

|  | <b>2018</b><br><b>VND</b> | <b>2017</b><br><b>VND</b> |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Lợi nhuận kế toán trước thuế   | 5.849.624.809             | 26.413.985.127            |
| Thuế tính theo thuế suất của Công ty                                   | 1.169.924.962             | 5.282.797.025             |
| Chi phí không được khấu trừ thuế                                       | 1.029.180.908             | 81.384.719                |
| Phân bổ lợi thế thương mại   | 1.329.562.687             | 1.207.527.665             |
| Ưu đãi thuế của công ty con  | (42.099.210)              | -                         |
| Phát sinh các khoản chênh lệch tạm thời                                | 387.536.890               | (260.355.835)             |
| Lỗi không được ghi nhận tài sản thuế thu nhập<br>doanh nghiệp hoãn lại | 738.845.003               | -                         |
| Dự phòng thiếu trong những năm trước                                   | 448.847.525               | 147.439.025               |
|  | 5.061.798.765             | 6.458.792.599             |

**(c) Thuế suất áp dụng**

Theo các điều khoản trong Luật thuế thu nhập, Công ty và các công ty có nghĩa vụ nộp cho Nhà nước thuế thu nhập bằng 20% trên lợi nhuận tính thuế.

Ngoài ra, Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Phúc Tiến – công ty con cấp 1 hiện được miễn thuế thu nhập trong 2 năm kể từ năm đầu tiên có lợi nhuận chịu thuế (2017 và 2018) và giảm 50% thuế thu nhập trong 4 năm tiếp theo (từ 2019 đến 2022) do Công ty này được thành lập tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn. Các quy định hiện hành về thuế cũng quy định các miễn giảm thuế nêu trên chỉ áp dụng đối với thu nhập chịu thuế phát sinh tại các địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn. Tất cả các miễn giảm thuế trên sẽ không áp dụng với các khoản thu nhập khác, các khoản thu nhập khác này sẽ chịu thuế suất 20%.



**Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018**  
**(tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN/HN**

*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

**35. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 được dựa trên số lợi nhuận thuộc về cổ đông phổ thông, sau khi trừ đi số phân bổ vào quỹ khen thưởng, phúc lợi, cho kỳ kế toán báo cáo là 675 triệu VND (2017: 19.216 triệu VND) và số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền là 26.100.000 cổ phiếu (2017: 26.100.000 cổ phiếu).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty chưa ước tính được một cách đáng tin cậy số lợi nhuận cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 có thể được phân bổ vào quỹ khen thưởng, phúc lợi do chưa chắc chắn về kết quả hoạt động kinh doanh của cả năm 2018. Nếu trừ số phân bổ vào quỹ khen thưởng phúc lợi, lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông và lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể giảm đi.

**36. Các khoản tiềm ẩn**

Theo Nghị định 20/2017/NĐ-CP (“Nghị định 20”) ban hành ngày 24 tháng 2 năm 2017 quy định về quản lý thuế đối với doanh nghiệp có giao dịch liên kết, tổng chi phí lãi vay phát sinh trong năm được trừ khi xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp không vượt quá 20% của tổng lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh cộng với chi phí lãi vay và chi phí khấu hao trong năm. Tuy nhiên hiện có những diễn giải khác nhau về việc quy định này có áp dụng hay không trong trường hợp doanh nghiệp có giao dịch thương mại với bên liên kết nhưng không có khoản vay với bên liên kết mà chỉ phát sinh chi phí tiền lãi trên khoản vay từ các bên không phải là bên liên kết. Theo diễn giải của Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng P&P – công ty con cấp 1 của Công ty, quy định này không áp dụng trong trường hợp công ty không phát sinh chi phí lãi vay với bên liên kết. Tuy nhiên việc có hay không áp dụng quy định này trong trường hợp công ty không phát sinh chi phí lãi vay với bên liên kết phụ thuộc vào quan điểm của cơ quan thuế mà hiện tại Ban Giám đốc Công ty con này chưa nhận được hướng dẫn cụ thể. Tại ngày của báo tài chính này việc diễn giải phạm vi áp dụng của quy định nêu trên được xem là tiềm ẩn yếu tố không chắc chắn. Do vậy Ban Giám đốc Công ty không điều chỉnh ảnh hưởng của chi phí lãi vay có khả năng không được trừ (ước tính là 836.126.635 VND) khi xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp trong báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.



**Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018**  
**(tiếp theo)**

Mẫu B 09 – DN/HN  
 (Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

**37. 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 hợp nhất trong năm, Công ty và các công ty con có các giao dịch chủ yếu sau với các bên liên quan:

|   | Giá trị giao dịch |                 |
|---|-------------------|-----------------|
|   | 2018<br>VND       | 2017<br>VND     |
| <b>Bên liên quan khác</b>   |                   |                 |
| <b>Công ty Cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng</b>                               |                   |                 |
| Bán hàng hóa  | 2.274.188.355     | -               |
| Cung cấp dịch vụ  | 355.943.858.107   | 61.650.001.966  |
| Chuyển tiền đặt cọc mua căn hộ  | -                 | 129.200.000.000 |
| Thu tiền tạm ứng hợp đồng   | -                 | 21.300.000.000  |
| <b>Công ty Cổ phần Bất động sản An Thịnh Hòa Bình</b>                     |                   |                 |
| Cung cấp dịch vụ  | 1.798.390.000     | 671.368.500     |
| <b>Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng PPC An Thịnh Việt Nam</b> |                   |                 |
| Cung cấp hàng hóa   | 1.138.165.940     | -               |
| Cung cấp dịch vụ  | 56.446.102.748    | 55.717.182.545  |
| <b>Công ty Cổ phần An Việt Hòa Bình</b>                                   |                   |                 |
| Cung cấp dịch vụ  | -                 | 2.552.460.000   |
| <b>Công ty Cổ phần Golf An Việt Hòa Bình</b>                              |                   |                 |
| Cung cấp dịch vụ  | -                 | 4.513.476.364   |
| <b>Công ty Cổ phần Quốc tế Nam Hội An</b>                                 |                   |                 |
| Cung cấp dịch vụ  | -                 | 1.963.111.818   |
| <b>Tổng Giám đốc</b>  |                   |                 |
| Tiền lương và thưởng  | 600.000.000       | 600.000.000     |
| Tạm ứng (*)   | 1.000.000.000     | -               |
| Hoàn ứng  | 681.300.000       | 220.000.000     |
| <b>Thành viên Ban Giám đốc, Hội đồng Quản trị và Ban kiểm soát</b>        |                   |                 |
| Tiền lương, thù lao và thưởng   | 1.104.000.000     | 989.874.800     |

(\*) Khoản tạm ứng cho Tổng Giám đốc là để thực hiện việc tìm kiếm khách hàng và mở rộng hoạt động kinh doanh, không được đảm bảo, không hưởng lãi và được hoàn trả khi yêu cầu.



**Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018**  
**(tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN/HN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

**38. Các giao dịch phi tiền tệ từ hoạt động tài chính**

|   | <b>2018</b>   | <b>2017</b> |
|---|---------------|-------------|
|   | <b>VND</b>    | <b>VND</b>  |
| Chuyển đổi khoản phải trả Ban quản trị tòa nhà Harmony thành khoản vay ngắn hạn | 3.000.000.000 | -           |

**39. Số liệu so sánh**

Số liệu so sánh tại ngày 1 tháng 1 năm 2018 được mang sang từ số liệu trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày và cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

Ngày 28 tháng 3 năm 2019

Người lập:



Trần Minh Tuấn  
Kế toán trưởng

Người duyệt:



Nguyễn Khánh Chiến  
Tổng Giám đốc





**BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2018**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG**



TP. Đà Nẵng, Ngày 20 tháng 04 năm 2019

Chữ ký người đại diện pháp luật

**CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**



**NGUYỄN KHÁNG CHIẾN**