

Số: 46/2019/CV-LEC-TCKT

"v/v: CBTT Báo cáo tài chính
Hợp nhất Quý 1 năm 2019"

Đà Nẵng, ngày 29 tháng 04 năm 2019

**CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ CỦA
ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC VÀ SGDCK TP HCM**

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 Nguyễn Khánh Chiến
- Chức vụ: Tổng Giám đốc
- 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 tài chính Hợp nhất quý 1 năm 2019.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 29/04/2019 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:

- BCTC Hợp nhất quý 1 năm 2019

Nơi nhận:

- Như trên, Lưu VT - TCKT



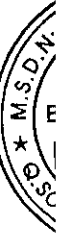
Nguyễn Khánh Chiến



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho Quý 1 năm 2019



MỤC LỤC

Nội dung	Trang
Bảng cân đối kế toán riêng	02 - 04
Báo cáo kết quả kinh doanh riêng	05 - 05
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	06 - 07
Bản Thuyết minh báo cáo riêng	08 - 32

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2019

Mẫu số B 01a - DN

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

	Mã số	Thuyết minh	31/3/2019 VND	1/1/2019 VND
TÀI SẢN				
Tài sản ngắn hạn (100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)	100		732.011.843.295	873.841.068.485
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	7.918.365.389	6.805.096.568
Tiền	111		7.918.365.389	6.805.096.568
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		610.193.361.492	607.725.907.687
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	33.520.046.221	59.401.349.132
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	509.474.389.417	503.601.641.149
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	58.130.000.000	37.200.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	136	9(a)	13.605.025.854	12.059.017.406
Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn	137		(4.536.100.000)	(4.536.100.000)
Hàng tồn kho	140	10	108.899.942.505	241.727.711.354
Hàng tồn kho	141		108.899.942.505	241.727.711.354
Tài sản ngắn hạn khác	150		5.000.173.909	17.582.352.876
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		20.510.121	530.340.804
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		3.637.955.999	15.710.304.727
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	17(a)	1.341.707.789	1.341.707.345

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)
 Tại ngày 31 tháng 3 năm 2019

Mẫu số B 01a - DN

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

	Mã số	Thuyết minh	31/3/2019 VND	1/1/2019 VND
Tài sản dài hạn (200 = 220 + 230 + 240 + 260)	200		191.423.421.989	194.559.587.636
Các khoản phải thu dài hạn	210		150.000.000	150.000.000
Phải thu dài hạn khác	216	9(b)	150.000.000	150.000.000
Tài sản cố định	220		54.824.026.108	56.082.526.132
Tài sản cố định hữu hình	221	11	20.150.000.255	21.408.500.279
Nguyên giá	222		41.664.111.059	42.345.929.241
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(21.514.110.804)	(20.937.428.962)
Tài sản cố định vô hình	227	12	34.674.025.853	34.674.025.853
Nguyên giá	228		35.829.262.163	35.829.262.163
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.155.236.310)	(1.155.236.310)
Bất động sản đầu tư	230	13	58.838.521.600	58.838.521.600
Nguyên giá	231		58.838.521.600	58.838.521.600
Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
Tài sản dở dang dài hạn	240		18.982.293.039	18.935.561.907
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		18.982.293.039	18.935.561.907
Đầu tư tài chính dài hạn	250		80.000.000	80.000.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		80.000.000	80.000.000
Tài sản dài hạn khác	260		58.548.581.242	60.472.977.997
Chi phí trả trước dài hạn	261	14	2.221.002.325	2.321.195.794
Lợi thế thương mại	269	15	56.327.578.917	58.151.782.203
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		923.435.265.284	1.068.400.656.121

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2019

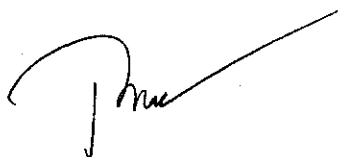
Mẫu số B 01a - DN

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

	Mã số	Thuyết minh	31/3/2019 VND	1/1/2019 VND
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		578.129.272.671	724.435.327.662
Nợ ngắn hạn	310		578.129.272.671	724.435.327.662
Phải trả người bán ngắn hạn	311		69.484.115.104	61.844.799.046
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	16	301.306.615.926	439.871.852.064
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	17(b)	4.680.811.281	3.198.243.571
Phải trả người lao động	314		427.406.300	521.808.990
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	18	6.602.670.910	23.848.642.439
Phải trả ngắn hạn khác	319	19	2.624.804.780	2.533.633.746
Vay ngắn hạn	320	20	192.992.812.952	192.606.312.388
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		10.035.418	10.035.418
Nợ dài hạn	330		-	-
Vay dài hạn	338		-	-
VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)	400		345.305.992.613	343.965.328.459
Vốn chủ sở hữu	410	21	345.305.992.613	343.965.328.459
Vốn cổ phần	411	22	261.000.000.000	261.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		261.000.000.000	261.000.000.000
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420	23	1.184.000.000	1.184.000.000
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		52.086.644.861	50.873.139.839
- LNST chưa phân phối đến cuối năm trước	421a		50.873.139.839	50.197.953.184
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		1.213.505.022	675.186.655
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		31.035.347.752	30.908.188.620
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		923.435.265.284	1.068.400.656.121

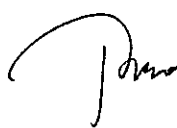
Lập ngày 29 tháng 4 năm 2019

Người lập biểu

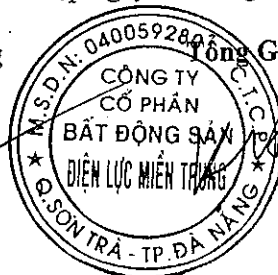


Trần Minh Tuấn

Kế toán trưởng



Trần Minh Tuấn



Tổng Giám đốc

Nguyễn Khánh Chiến

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Lũy kế 3 tháng năm 2019

Mẫu số B 02a - DN

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

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý I/2019	Quý I/2018	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý I/2019	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý I/2018
			VND	VND	VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	24	190.372.623.653	114.749.528.992	190.372.623.653	114.749.528.992
Giá vốn hàng bán	11	25	178.277.040.334	99.039.271.016	178.277.040.334	99.039.271.016
Lợi nhuận gộp (20 = 10 - 11)	20		12.095.583.319	15.710.257.976	12.095.583.319	15.710.257.976
Doanh thu hoạt động tài chính	21	26	1.364.321	103.198.003	1.364.321	103.198.003
Chi phí tài chính	22	27	3.989.701.239	2.027.430.398	3.989.701.239	2.027.430.398
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>3.976.003.676</i>	<i>1.985.745.007</i>	<i>3.976.003.676</i>	<i>1.985.745.007</i>
Chi phí bán hàng	25	28	111.000.000	145.017.500	111.000.000	145.017.500
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	29	5.453.137.113	6.084.307.384	5.453.137.113	6.084.307.384
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	30		2.543.109.288	7.556.700.697	2.543.109.288	7.556.700.697
Thu nhập khác	31		141.818.182	18.800	141.818.182	18.800
Chi phí khác	32		138.888.887	273.227.925	138.888.887	273.227.925
Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		2.929.295	(273.209.125)	2.929.295	(273.209.125)
lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		2.546.038.583	7.283.491.572	2.546.038.583	7.283.491.572
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	30	1.205.374.429	2.294.316.913	1.205.374.429	2.294.316.913
Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51)	60		1.340.664.154	4.989.174.659	1.340.664.154	4.989.174.659
Phân bổ cho:						
Cổ đông của Công ty mẹ	61		1.213.505.022	3.507.369.387	1.213.505.022	3.507.369.387
Cổ đông không kiểm soát	62		127.159.132	1.481.805.272	127.159.132	1.481.805.272
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	31	46	134	46	134

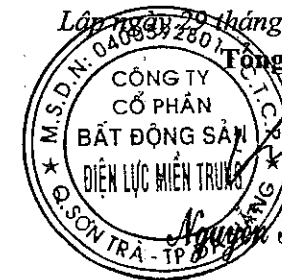
Người lập biểu

Trần Minh Tuấn

Kế toán trưởng

Trần Minh Tuấn
5

Lập ngày 29 tháng 4 năm 2019



Tổng Giám đốc

Nguyễn Khánh Chiến

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho quý kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2019

(Phương pháp gián tiếp)

Mẫu số B 03a - DN

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

Chỉ tiêu	Mã số	Kỳ 3 tháng kết thúc ngày	
		31/03/2019 VND	31/03/2018 VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
Lợi nhuận trước thuế	01	2.546.038.583	7.283.491.572
Điều chỉnh cho các khoản			
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	2.943.814.423	272.941.120
Các khoản dự phòng	03		
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(1.364.321)	
Chi phí lãi vay	06	3.976.003.676	1.985.745.007
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	9.464.492.361	12.147.831.818
Giảm (Tăng) các khoản phải thu	09	18.462.546.195	(123.676.498.391)
Giảm/(Tăng) hàng tồn kho	10	132.827.768.849	32.388.607.262
Tăng/(Giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(130.834.749.046)	30.284.896.776
Giảm/(Tăng) chi phí trả trước	12	610.024.152	700.293.583
Tiền lãi vay đã trả	14	(3.976.003.676)	(1.985.745.007)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(426.900.000)	(863.276.915)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	-
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(6.971.774.899)	(25.310.101.041)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	19.155.403.936	(76.313.991.915)
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	-	-
Tiền chi cho vay	23	(27.530.000.000)	(47.000.000.000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	9.100.000.000	6.000.000.000
Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	1.364.321	103.198.003
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(18.428.635.679)	(40.896.801.997)

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho quý kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2019

(Phương pháp gián tiếp)

Mẫu số B 03a - DN

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

Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính

Tiền thu từ đi vay	33	23.495.183.251	133.605.115.729
Tiền trả nợ gốc vay	34	(23.108.682.687)	(53.902.676.599)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(1.149.600)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	386.500.564	79.701.289.530
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50	1.113.268.821	(37.509.504.382)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	6.805.096.568	57.391.112.118
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	7.918.365.389	19.881.607.736

Người lập biểu

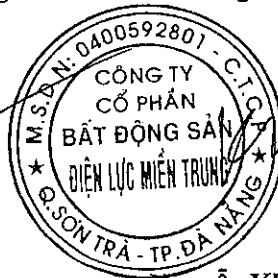
Trần Minh Tuấn

Kế toán trưởng

Trần Minh Tuấn

Lập ngày 29 tháng 04 năm 2019

Tổng Giám đốc



Nguyễn Khánh Chiến

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho quý I năm 2019 kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2019

1. Đơn vị báo cáo

a) Hình thức sở hữu vốn

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

b) Hoạt động chính

Các hoạt động chính của Công ty là:

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

c) Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường

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

d) Cấu trúc tập đoàn

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2019 Công ty có 4 công ty con (tại ngày 01/01/2019 có 4 công ty con).
Tại ngày 31 tháng 3 năm 2019, Tập đoàn có 111 nhân viên (ngày 01/01/2019: 123 nhân viên).

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

Cho quý I năm 2019 kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2019

2. Cơ sở lập báo cáo tài chính

Tuyên bố về tuân thủ

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

Cơ sở đo lường

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

Kỳ kế toán năm

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

Đơn vị tiền tệ kế toán

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

3. Tóm tắt những chính sách kế toán chủ yếu

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

(a) Các giao dịch bằng ngoại tệ

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

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

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

(b) Tiền và các khoản tương đương tiền

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho quý I năm 2019 kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2019

(c) Các khoản đầu tư

i) Chứng khoán kinh doanh

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

ii) Đầu tư vào công ty con

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

(d) Các khoản phải thu

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

(e) Hàng tồn kho

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

(f) Tài sản cố định hữu hình

(i) Nguyên giá

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho quý I năm 2019 kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2019

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

(ii) Khấu hao

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

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

(g) Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá

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

(h) Chi phí trả trước dài hạn

Công cụ và dụng cụ

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

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

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

(j) Vốn cổ phần

Cổ phiếu phổ thông

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho quý I năm 2019 kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2019

(k) Thuế

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

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

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

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

(l) Doanh thu và thu nhập khác

i) Doanh thu bán hàng

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

ii) Cung cấp dịch vụ

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

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

Cho quý I năm 2019 kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2019

iii) *Doanh thu cho thuê*

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

iv) *Thu nhập từ tiền lãi*

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

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

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

(n) *Chi phí đi vay*

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

(o) *Các bên liên quan*

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
 Cho quý I năm 2019 kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2019

4. Báo cáo bộ phận theo hoạt động kinh doanh

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

	3 tháng đầu năm 2019				Hợp nhất VND
	Kinh doanh bất động sản VND	Cung cấp dịch vụ vui chơi giải trí VND	Cung cấp dịch vụ xây lắp, thi công CT VND	Loại trừ /Phân bổ khi hợp nhất	
Tổng doanh thu của bộ phận	1.847.363.585	22.517.526.236	170.540.891.590	(4.533.157.758)	190.372.623.653
Khấu hao và chi phí phân bổ	2.888.639.215	22.270.416.043	165.098.894.682	(2.427.071.254)	187.830.878.686
Kết quả kinh doanh của bộ phận	(1.041.275.630)	247.110.193	5.441.996.908	(2.106.086.504)	2.541.744.967

	3 tháng đầu năm 2019				Hợp nhất VND
	Kinh doanh bất động sản VND	Cung cấp dịch vụ vui chơi giải trí VND	Cung cấp dịch vụ xây lắp, thi công CT VND	Loại trừ VND	
Tài sản của bộ phận	131.204.797.739	98.695.510.051	655.449.900.961	38.085.056.533	923.435.265.284
Đầu tư vào công ty con	240.186.000.000	70.224.000.000	-	(310.410.000.000)	-
Tổng tài sản	371.390.797.739	168.919.510.051	655.449.900.961	(272.324.943.467)	923.435.265.284
Nợ phải trả của bộ phận	7.735.194.753	75.734.187.720	545.353.112.194	-	628.822.494.667
Các khoản nợ không phân bổ				(50.693.221.996)	(50.693.221.996)
Tổng nợ phải trả	7.735.194.753	75.734.187.720	545.353.112.194	(50.693.221.996)	578.129.272.671
Chi tiêu vốn	-	-	-	-	-
Khấu hao TSCĐ	(108.818.181)	(245.068.633)	(765.724.323)	(3.179.503)	(1.119.611.137)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho quý I năm 2019 kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2019

5. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/3/2019	01/01/2019
	VND	VND
Tiền mặt	969.724.430	1.399.792.560
Tiền gửi ngân hàng	6.948.640.959	5.405.304.008
Các khoản tương đương tiền		
	7.918.365.389	6.805.096.568

6. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/3/2019	1/1/2019
	VND	VND
Công ty liên quan		
Công ty Cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng	3.328.986.000	11.972.601.843
Công ty Cổ phần Bất động sản An Thịnh Hòa Bình	148.229.000	1.978.229.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ Tầng PPC An Thịnh Việt Nam	5.992.651.125	1.711.892.740
Công ty Cổ phần Quốc tế Nam Hội An	359.423.000	1.059.423.000
Công ty Cổ phần An Việt Hòa Bình	404.623.000	404.623.000
Các bên thứ ba		
Công ty Cổ phần An Thịnh Quảng Nam	12.860.984.889	18.342.579.289
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thành Công Vĩnh Phúc	223.471.060	17.336.464.043
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Mẫu Hùng	3.393.791.283	-
Các khách hàng khác	6.807.886.864	6.595.536.217
	33.520.046.221	59.401.349.132

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho quý I năm 2019 kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2019

7. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/3/2019	1/1/2019
	VND	VND
Công ty liên quan		
Công ty CP PPC An Thịnh Đà Nẵng	165.915.000.000	145.500.000.000
Các bên thứ ba		
Công ty TNHH Thương mại và Sửa chữa Hòa Bình	121.950.000.000	121.950.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Mẫu Hùng	9.966.400.000	59.966.400.000
Công ty TNHH Dịch vụ và Thương mại An Thịnh Quế Sơn	27.062.564.507	27.062.564.507
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thành Công Vĩnh Phúc	25.000.000.000	25.000.000.000
Công ty Cổ phần An Thịnh Quảng Nam	24.935.922.512	19.595.946.512
Công ty Cổ phần Tổ hợp Sado	23.918.260.044	18.391.699.858
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Proton Việt Nam	13.637.827.634	13.637.827.634
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng và Thương mại Việt Á	10.038.884.761	8.262.909.350
Công ty TNHH Thương mại và Xuất nhập khẩu Tân Đạt	-	6.660.000.000
Các khách hàng khác	87.049.529.959	57.574.293.288
	509.474.389.417	503.601.641.149

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho quý I năm 2019 kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2019

8. Phải thu về cho vay ngắn hạn

	31/3/2019 VND	1/1/2019 VND
Công ty TNHH Dịch vụ và Thương mại An Thịnh Quế Sơn (i)	47.730.000.000	29.800.000.000
Công ty TNHH Thương mại và Sửa chữa Hòa Bình	-	2.500.000.000
Ông Nguyễn Việt Anh (ii)	4.900.000.000	4.900.000.000
Bà Nguyễn Thị Minh Phượng (iii)	5.500.000.000	-
	58.130.000.000	37.200.000.000

(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.

(ii) Đây là khoản cho vay từ Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Phúc Tiến – công ty con cấp 1 đối với ông Nguyễn Việt Anh. 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.

(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 bà Nguyễn Thị Minh Phượng – thành viên HĐQT công ty. Khoản cho vay này có kỳ hạn là 11 tháng, không có tài sản đảm bảo, hưởng lãi suất là 5,5% một năm và không hưởng lãi suất nếu yêu cầu hoàn trả trước thời hạn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
 Cho quý I năm 2019 kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2019

9. Phải thu khác

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

	31/3/2019 VND	1/1/2019 VND
Tạm ứng cho Tổng Giám đốc	501.850.000	1.118.700.000
Tạm ứng cho nhân viên Công ty	1.458.245.025	673.645.025
Tạm ứng cho ông Phạm Thành Thái Lĩnh - thành viên HĐQT đến ngày 15 tháng 11 năm 2016	6.463.000.000	6.463.000.000
Lãi dự thu	3.646.349.444	3.646.349.444
Các khoản khác	1.535.581.385	157.322.937
	13.605.025.854	12.059.017.406

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

	31/3/2019 VND	01/01/2019 VND
Ký cược, ký quỹ	150.000.000	150.000.000
	150.000.000	150.000.000

10. Hàng tồn kho

	31/3/2019		1/1/2019	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên vật liệu	525.778.099	-	525.778.095	-
Công cụ và dụng cụ	3.140.000	-	11.644.140	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	99.760.298.027	-	233.838.360.807	-
Hàng hóa	8.610.726.409	-	7.351.928.312	-
	108.899.942.535	-	241.727.711.354	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
 Cho quý I năm 2019 kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2019

11. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa VND	Máy móc và thiết bị VND	Phương tiện vận chuyên VND	Sân bóng mini VND	Đồ đạc và thiết bị văn phòng VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	7.189.064.921	22.646.085.175	7.890.256.688	1.786.145.451	2.834.377.006	42.345.929.241
Giảm trong kỳ	-	(681.818.182)	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	7.189.064.921	21.964.266.993	7.890.256.688	1.786.145.451	2.834.377.006	41.664.111.059
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	2.832.525.474	7.452.225.574	4.037.532.763	1.267.170.974	796.412.766	16.385.867.551
Khấu hao trong kỳ	84.230.100	751.071.054	71.594.241	89.307.273	123.408.469	1.119.611.137
Giảm trong kỳ		(542.929.295)				
Số dư cuối kỳ	2.747.109.573	10.069.787.490	4.943.923.235	1.713.707.339	2.039.583.167	21.514.110.804
Giá trị còn lại						
Số dư đầu năm	4.526.185.448	12.784.439.444	3.017.927.694	161.745.385	918.202.308	21.408.500.279
Số dư cuối kỳ	4.441.955.348	11.894.479.503	2.946.333.453	72.438.112	794.793.839	20.150.000.255

Bao gồm trong tài sản cố định hữu hình tại ngày 31 tháng 3 năm 2019 có các tài sản có nguyên giá 9.980 triệu VND đã khấu hao hết nhưng vẫn đang được sử dụng (1/1/2018: 9.980 triệu VND).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho quý I năm 2019 kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2019

12. Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất VND	Quyền thuê đất VND	Phần mềm máy vi tính VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	1.412.581.000	34.290.149.333	126.531.830	35.829.262.163
Tăng trong kỳ	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	1.412.581.000	34.290.149.333	126.531.830	35.829.262.163
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	-	1.028.704.480	126.531.830	1.155.236.310
Khấu hao trong kỳ	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	-	1.028.704.480	126.531.830	1.155.236.310
Giá trị còn lại				
Số dư đầu năm	1.412.581.000	33.261.444.853	-	34.674.025.853
Số dư cuối kỳ	1.412.581.000	33.261.444.853	-	34.674.025.853

Bao gồm trong tài sản cố định vô hình tại ngày 31 tháng 3 năm 2019 có các tài sản có nguyên giá 126 triệu VND đã khấu hao hết nhưng vẫn đang được sử dụng (1/1/2019: 126 triệu VND)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho quý I năm 2019 kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2019

13. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá

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

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

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

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá không được xác định bởi vì Công ty không thực hiện việc xác định giá trị hợp lý. Tại ngày 31 tháng 3 năm 2019 Quyền sử dụng đất này được dùng để bảo đảm cho các khoản vay của các công ty con (1/1/2019: Có).

14. Chi phí trả trước dài hạn

	Công cụ và dụng cụ VND	Chi phí trả trước khác VND	Tổng cộng VND
Số dư đầu năm	2.321.195.794	-	2.321.195.794
Tăng trong năm	800.591	-	800.591
Phân bổ trong năm	(100.994.060)	-	(100.994.060)
Số dư cuối năm	2.221.002.325	-	2.221.002.325

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho quý I năm 2019 kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2019

15. Lợi thế thương mại

	VND
Nguyên giá	
Số dư đầu năm	72.968.131.413
Tăng trong năm	-
Số dư cuối kỳ	72.968.131.413
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số dư đầu năm	14.816.349.210
Phân bổ trong năm	1.824.203.286
Số dư cuối kỳ	16.640.552.496
Giá trị còn lại	
Số dư đầu năm	58.151.782.203
Số dư cuối kỳ	56.327.578.917

16. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/3/2019 VND	1/1/2019 VND
Các công ty liên quan		
Công ty Cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng	214.805.882.949	338.212.532.860
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ Tầng PPC An Thịnh Việt Nam	14.389.494.907	35.545.174.763
Bên thứ ba		
Công ty Cổ phần An Thịnh Quảng Nam	49.150.537.438	49.400.000.000
Công ty TNHH Thương mại Mẫu Hùng	15.000.000.000	15.000.000.000
Công ty TNHH Dịch vụ và Thương mại An Thịnh Quế Sơn	4.850.127.032	-
Các khách hàng khác	3.110.573.600	1.714.144.441
	301.306.615.926	439.871.852.064

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
 Cho quý I năm 2019 kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2019

17. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	01/01/2019	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp/ khấu trừ trong kỳ	31/3/2019
	VND	VND	VND	VND
a. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.341.707.789	-	-	1.341.707.789
(a)	1.341.707.789			1.341.707.789
b. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.833.585.974	1.205.374.429	426.900.000	3.612.060.403
Thuế giá trị gia tăng phải nộp	173.870.486	19.827.597.949	19.030.592.483	970.875.952
Thuế thu nhập cá nhân	190.787.555	73.628.763	166.541.392	97.874.926
Thuế khác		86.962.636	86.962.636	
(b)	3.198.244.015	21.193.563.777	19.710.996.511	4.680.811.281

18. Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/3/2019	1/1/2019
	VND	VND
Chi phí chuyên môn	55.000.000	350.000.000
Chi phí phải trả cho dịch vụ xây lắp	5.724.586.579	22.904.189.997
Chi phí phải trả cho nhà thầu phụ	337.893.000	337.893.000
Chi phí khác	485.191.331	376.559.442
	6.602.670.910	23.968.642.439

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
 Cho quý I năm 2019 kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2019

19. Phải trả ngắn hạn khác

	31/3/2019	01/01/2019
	VND	VND
Phải trả phí bảo trì (*)	383.150.044	354.274.444
Cổ tức phải trả	1.547.561.991	1.886.641.711
Phải trả khác	694.096.745	292.717.591
Cộng	2.624.804.780	2.533.633.746

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

20. Vay ngắn hạn

	1/1/2019		Biến động trong năm		31/3/2019
	Giá trị ghi sổ				Giá trị ghi sổ
	VND	Tăng VND	Giảm VND	VND	
Vay ngắn hạn	192.606.312.388	23.495.183.251	23.108.682.687	192.992.812.952	
	192.606.312.388	23.495.183.251	23.108.682.687	192.992.812.952	

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

	Loại tiền	Lãi suất năm	31/3/2019 VND	1/1/2019 VND
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Tây Đô (*)	VND	7,0%	40.003.407.326	39.616.906.762
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hòa Bình (**)	VND	8,5%	149.989.405.626	149.989.405.626
Ban Quản trị tòa nhà Harmony	VND	6,0%	3.000.000.000	3.000.000.000
			192.992.812.952	192.606.312.388

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
 Cho quý I năm 2019 kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2019

21. Thay đổi vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Quỹ khác thuộc VCSH	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư tại ngày 01/01/2019	261.000.000.000	1.184.000.000	50.873.139.839	30.908.188.620	343.965.328.459
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	1.213.505.022	127.159.132	1.340.664.154
Số dư tại ngày 31/3/2019	261.000.000.000	1.184.000.000	52.086.644.861	31.035.347.752	345.305.992.613

22. Vốn cổ phần

	31/3/2019		01/01/2019	
	Số cổ phiếu	VND	Số cổ phiếu	VND
Vốn cổ phần được duyệt	26.100.000	261.000.000.000	26.100.000	261.000.000.000
Số cổ phần đã phát hành				
Cổ phiếu phổ thông	26.100.000	261.000.000.000	26.100.000	261.000.000.000
Số cổ phiếu đang lưu hành				
Cổ phiếu phổ thông	26.100.000	261.000.000.000	26.100.000	261.000.000.000

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho quý I năm 2019 kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2019

23. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu

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

24. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

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

	Kỳ 3 tháng kết thúc ngày	
	31/3/2019 VND	31/3/2018 VND
▪ Công trình xây dựng	170.230.377.040	81.432.330.338
▪ Cho thuê nhà	-	54.545.457
▪ Dịch vụ	378.706.823	1.132.432.000
▪ Bán hàng	17.916.176.205	31.208.693.567
▪ Doanh thu khác	1.847.363.585	921.527.630
	190.372.623.653	114.749.528.992

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho quý I năm 2019 kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2019

25. Giá vốn hàng bán

	Kỳ 3 tháng kết thúc ngày	
	31/3/2019	31/3/2018
	VND	VND
Tổng giá vốn hàng bán của:		
▪ Công trình xây dựng	159.198.875.114	69.739.121.920
▪ Cho thuê bất động sản đầu tư	-	-
▪ Cung cấp dịch vụ	1.213.234.914	1.225.150.095
▪ Bán hàng	16.035.387.673	27.044.948.964
▪ Doanh thu khác	1.829.542.633	1.030.050.037
	178.277.040.334	99.039.271.016

26. Doanh thu hoạt động tài chính

	Kỳ 3 tháng kết thúc ngày	
	31/3/2019	31/3/2018
	VND	VND
Lãi tiền gửi	1.364.321	103.198.003
	1.364.321	103.198.003

27. Chi phí tài chính

	Kỳ 3 tháng kết thúc ngày	
	31/3/2019	31/3/2018
	VND	VND
Chi phí lãi vay	3.976.003.676	1.985.745.007
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	13.697.563	-
Chi phí tài chính khác	-	41.685.391
	3.989.701.239	2.027.430.398

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho quý I năm 2019 kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2019

28. Chi phí bán hàng

	Kỳ 3 tháng kết thúc ngày	
	31/3/2019	31/3/2018
	VND	VND
Chi phí nhân viên	111.000.000	145.017.500
Chi phí bán hàng khác	-	-
	111.000.000	145.017.500

29. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Kỳ 3 tháng kết thúc ngày	
	31/3/2019	31/3/2018
	VND	VND
Chi phí nhân viên	2.647.293.297	2.402.739.455
Thù lao Hội đồng Quản trị và Ban kiểm soát	132.163.500	123.000.000
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	481.312.547	1.041.874.286
Chi phí khấu hao	174.097.228	158.947.117
Phân bổ lợi thế thương mại	1.824.203.286	1.779.807.200
Chi phí khác	194.067.255	577.939.344
	5.453.137.113	6.084.307.384

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho quý I năm 2019 kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2019

30. Thuế thu nhập

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

Kỳ 3 tháng kết thúc ngày

	31/3/2019 VND	31/3/2018 VND
Chi phí thuế hiện hành		
Năm hiện hành	1.205.374.429	2.294.316.913

b) Đối chiếu thuế suất thực tế

Giá trị giao dịch cho năm kết thúc ngày

	31/3/2018 VND	31/3/2017 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	2.546.038.583	7.283.491.572
Thuế tính theo thuế suất của Công ty	509.207.716	1.456.698.314
Thu nhập được miễn thuế	(79.135)	70.759.428
Phát sinh và hoàn nhập các chênh lệch tạm thời	421.217.301	356.597.341
Lỗi tính thuế mà không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại	275.028.547	410.261.830
Dự phòng thiếu trong những năm trước	-	-
	1.205.374.429	2.294.316.913

c) Thuế suất áp dụng

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho quý I năm 2019 kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2019

31. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu cho kỳ ba tháng kết thúc ngày 31/3/2019 được dựa trên số lợi nhuận thuộc về cổ đông phổ thông là 1.213.505.022 VND (31/3/2018: 3.507.369.387 VND) và số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền là 26.100.000 cổ phiếu (31/3/2018: 26.100.000 cổ phiếu), chi tiết như sau:

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

	31/3/2019	31/3/2018
Cổ phiếu phổ thông đã phát hành kỳ trước mang sang	26.100.000	26.100.000
Ảnh hưởng của số cổ phiếu phổ thông phát hành trong kỳ	-	-
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông cho kỳ kết thúc ngày 31 tháng 3	26.100.000	26.100.000

(b) Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Kỳ 3 tháng kết thúc ngày	
	31/3/2019	31/3/2018
	VND	VND
Lợi nhuận thuần thuộc về các cổ đông (*)	1.213.505.022	3.507.369.387
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông lưu hành trong năm	26.100.000	26.100.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	46	134

(*) Lợi nhuận thuần thuộc về các cổ đông của Công ty không bao gồm số phân bổ vào quỹ khen thưởng, phúc lợi vì quỹ khen thưởng, phúc lợi chưa được trích lập cho kỳ kết thúc ngày 31/3/2019. Công ty hiện chưa có kế hoạch phân bổ quỹ khen thưởng, phúc lợi cho năm 2019. Lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể giảm đi do việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho quý I năm 2019 kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2019

32. Các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan

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

	3 tháng đầu năm 2019 VND
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Hạ tầng PPC An Thịnh Việt Nam	
Cung cấp hàng hóa	4.062.595.077
Cung cấp dịch vụ xây lắp	10.920.058.194
Công ty CP PPC An Thịnh Đà Nẵng	
Cung cấp hàng hóa	83.730.403
Cung cấp dịch vụ xây lắp	144.946.967.846
Chuyển tiền đặt cọc mua căn hộ	20.000.000.000

	Kỳ 3 tháng kết thúc ngày	
	31/3/2019 VND	31/3/2018 VND
Thành viên Ban Giám đốc		
Tiền lương và thưởng	881.116.000	721.705.000
Tạm ứng	-	-
Hoàn ứng	506.150.000	-
Thành viên hội đồng quản trị		
Tiền thù lao	132.163.500	123.000.000

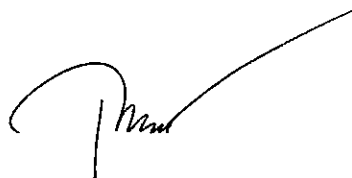
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho quý I năm 2019 kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2019

33. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số trên Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 1/2018 của Công ty.

Lập ngày 29 tháng 4 năm 2019

Người lập biểu



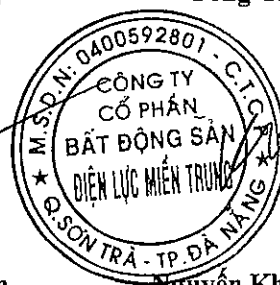
Trần Minh Tuấn

Kế toán trưởng



Trần Minh Tuấn

Tổng Giám đốc



Nguyễn Kháng Chiến