

**CTCP BẮT ĐỘNG SẢN
ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 07/2020/CV-LEC-TCKT

"V/v: Công bố BCTC Hợp nhất
quý 4 năm 2019"

Đà Nẵng, ngày 30 tháng 01 năm 2020

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

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

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

Nội dung thông tin công bố:

Công ty cổ phần Bất động sản Điện lực miền Trung xin công bố Báo cáo tài chính hợp nhất quý 4 năm 2020

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 30/01/2020 tại đường dẫn: <http://lec.com.vn/quan-he-co-dong/bao-cao-tai-chinh-3.html>

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

Tài liệu gửi kèm:

- BCTC HN quý 4/2019

Nơi nhận:

- Như trên,

- Lưu HCNS

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC NIÊM YẾT



Phó Tổng Giám Đốc

Hoàng Trọng Thành

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho Quý 4 năm 2019



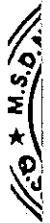
MỤC LỤC

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 - 35

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
 Tại ngày 31 tháng 12 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	31/12/2019 VND	1/1/2019 VND
TÀI SẢN				
Tài sản ngắn hạn (100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)	100		887.065.385.246	873.841.068.485
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	17.578.880.761	6.805.096.568
Tiền	111		17.578.880.761	6.805.096.568
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		704.189.983.862	607.725.907.687
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	66.407.265.687	59.401.349.132
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	532.748.069.526	503.601.641.149
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	93.740.538.247	37.200.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	136	9(a)	17.737.110.402	12.059.017.406
Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn	137		(6.443.000.000)	(4.536.100.000)
Hàng tồn kho	140	10	156.881.218.237	241.727.711.354
Hàng tồn kho	141		156.881.218.237	241.727.711.354
Tài sản ngắn hạn khác	150		8.415.302.386	17.582.352.876
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		598.463.612	530.340.804
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		6.464.639.606	15.710.304.727
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	18(a)	1.352.199.168	1.341.707.345



M.S.D.A. 1/21

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 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	31/12/2019 VND	1/1/2019 VND
Tài sản dài hạn (200 = 220 + 230 + 240 + 260)	200		187.342.048.997	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		56.173.662.605	56.082.526.132
Tài sản cố định hữu hình	221	11	22.185.439.740	21.408.500.279
Nguyên giá	222		47.749.556.514	42.345.929.241
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(25.564.116.774)	(20.937.428.962)
Tài sản cố định vô hình	227	12	33.988.222.865	34.674.025.853
Nguyên giá	228		35.829.262.163	35.829.262.163
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.841.039.298)	(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		19.940.866.307	18.935.561.907
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		19.940.866.307	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		52.158.998.485	60.472.977.997
Chi phí trả trước dài hạn	261	14	1.304.029.426	2.321.195.794
Lợi thế thương mại	269	15	50.854.969.059	58.151.782.203
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		1.074.407.434.243	1.068.400.656.121

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 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	31/12/2019 VND	1/1/2019 VND
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		730.737.470.970	724.435.327.662
Nợ ngắn hạn	310		730.737.470.970	724.435.327.662
Phải trả người bán ngắn hạn	311	16	55.287.182.970	61.844.799.046
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	17	453.899.473.153	439.871.852.064
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	18(b)	3.858.962.134	3.198.243.571
Phải trả người lao động	314		307.876.251	521.808.990
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	19	5.407.786.410	23.848.642.439
Phải trả ngắn hạn khác	319	20	6.583.644.816	2.533.633.746
Vay ngắn hạn	320	21	205.382.509.818	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		343.669.963.273	343.965.328.459
Vốn chủ sở hữu	410	22	343.669.963.273	343.965.328.459
Vốn cổ phần	41	23	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	24	1.184.000.000	1.184.000.000
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		50.361.571.302	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		(511.568.537)	675.186.655
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		31.124.391.971	30.908.188.620
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		1.074.407.434.243	1.068.400.656.121

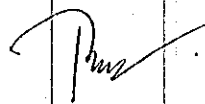
Lập ngày 30 tháng 01 năm 2020

Người lập biểu

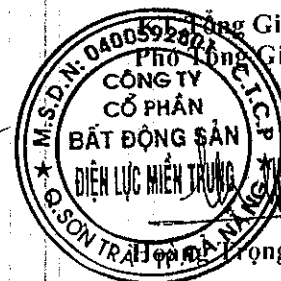


Trần Minh Tuấn

Kế toán trưởng



Trần Minh Tuấn



Nguyễn Trọng Thành

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Lũy kế 12 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 IV/2019	Quý IV/2018	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý IV/2019	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý IV/2018
			VND	VND	VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	25	115.724.073.800	124.404.519.546	482.236.777.985	527.608.715.155
Giá vốn hàng bán	11	26	104.273.656.558	122.526.957.752	446.764.155.953	480.778.812.002
Lợi nhuận gộp (20 = 10 - 11)	20		11.450.417.242	1.877.561.794	35.472.622.032	46.829.903.153
Doanh thu hoạt động tài chính	21	27	10.808.779	2.373.327.312	18.493.061	2.521.197.723
Chi phí tài chính	22	28	1.949.924.820	3.709.936.066	4.575.074.341	12.282.291.697
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		1.949.924.820	3.714.908.351	4.542.337.923	12.211.151.162
Chi phí bán hàng	25	29	97.500.000	105.240.000	403.500.000	460.737.500
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	30	8.613.736.472	6.689.067.021	25.363.413.495	31.061.593.048
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	30		800.064.729	(6.253.353.981)	5.149.127.257	5.546.478.631
Thu nhập khác	31		500	-	160.953.131	102.508
Chi phí khác	32		(5.182.121)	3.556.498	415.862.538	620.364.531
Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		5.182.621	(3.556.498)	(254.909.407)	(620.262.023)
lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		805.247.350	(6.256.910.479)	4.894.217.850	4.926.216.608
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	31	1.112.099.591	(648.823.350)	4.829.583.036	4.766.544.230
Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51)	60		(306.852.241)	(5.608.087.129)	64.634.814	159.672.378
Phân bổ cho:						
Cổ đông của Công ty mẹ	61		(629.657.140)	(5.144.555.128)	(511.568.537)	(2.679.787.935)
Cổ đông không kiểm soát	62		322.804.899	(463.532.001)	576.203.351	2.839.460.313
Lãi cơ bản trên cổ phiếu						
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	32			5	

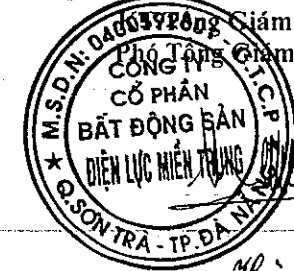
Người lập biểu

Trần Minh Tuấn

Kế toán trưởng

Trần Minh Tuấn

Lập ngày 30 tháng 01 năm 2020



Giám đốc

Giám đốc

Hoàng Trọng Thành

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho quý kết thúc ngày 31 tháng 12 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 12 tháng kết thúc ngày	
		31/12/2019 VND	31/12/2019 VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
Lợi nhuận trước thuế	01	4.894.217.850	11.126.294.270
Điều chỉnh cho các khoản			
Khấu hao và phân bổ	02	12.609.303.944	9.071.427.146
Các khoản dự phòng	03	-	3.251.500.000
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(18.493.061)	(144.750.825)
Chi phí lãi vay	06	4.542.337.923	8.496.242.811
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	22.027.366.656	31.800.713.402
Giảm (Tăng) các khoản phải thu	09	(36.152.344.932)	(78.607.043.071)
Giảm/(Tăng) hàng tồn kho	10	84.846.493.117	(64.294.652.539)
Tăng/(Giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(6.536.104.259)	19.528.474.561
Giảm/(Tăng) chi phí trả trước	12	1.017.166.368	1.404.172.187
Tiền lãi vay đã trả	14	(4.542.337.923)	(8.496.242.811)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(4.345.889.838)	(2.508.890.371)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	56.314.349.189	(101.173.468.642)
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(6.693.990.000)	(863.052.816)
Tiền chi cho vay	23	(117.660.538.247)	(70.500.000.000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	66.020.000.000	17.600.000.000
Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	18.493.061	111.052.897
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(58.316.035.186)	(53.651.999.919)

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho quý kết thúc ngày 31 tháng 12 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	372.629.224.606	274.703.587.036
Tiền trả nợ gốc vay	34	-359.853.027.176	(164.713.849.856)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(727.240)	(3.979.200)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	12.775.470.190	109.985.757.980
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50	10.773.784.193	(44.839.710.581)
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	17.578.880.761	12.551.401.537

Người lập biểu

Trần Minh Tuấn

Kế toán trưởng

Trần Minh Tuấn

Lập ngày 30 tháng 01 năm 2019

KT. Tổng Giám đốc
Phó Tổng Giám đốc



Hoàng Trọng Thành

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho quý IV năm 2019 kết thúc ngày 31 tháng 12 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 12 năm 2019 Công ty có 4 công ty con (tại ngày 01/01/2019 có 4 công ty con).
Tại ngày 31 tháng 12 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 IV năm 2019 kết thúc ngày 31 tháng 12 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 IV năm 2019 kết thúc ngày 31 tháng 12 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 IV năm 2019 kết thúc ngày 31 tháng 12 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 năm giữ chờ tăng giá

Bất động sản đầu tư năm 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 năm 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 năm 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 IV năm 2019 kết thúc ngày 31 tháng 12 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 IV năm 2019 kết thúc ngày 31 tháng 12 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 IV năm 2019 kết thúc ngày 31 tháng 12 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:

	12 tháng năm 2019				
	Kinh doanh bất	Cung cấp dịch vụ vui	Cung cấp dịch vụ xây	Loại trừ /Phân	Hợp nhất
	động sản	chơi giải trí	lắp, thi công CT	bỏ khi hợp nhất	
VND	VND	VND	VND		
Tổng doanh thu của bộ phận	6.429.497.538	144.771.593.773	374.008.228.701	(42.954.048.966)	482.255.271.046
Khấu hao và chi phí phân bổ	12.752.730.586	138.105.159.878	357.710.275.569	(31.462.022.244)	477.106.143.789
Kết quả kinh doanh của bộ phận	(6.323.233.048)	6.666.433.895	16.297.953.132	(11.492.026.722)	5.149.127.257

	12 tháng năm 2019				
	Kinh doanh bất	Cung cấp dịch vụ vui	Cung cấp dịch vụ xây	Loại trừ	Hợp nhất
	động sản	chơi giải trí	lắp, thi công CT	VND	
VND	VND	VND	VND		
Tài sản của bộ phận	138.668.997.046	160.729.573.573	783.221.094.187	(8.212.230.563)	1.074.407.434.243
Đầu tư vào công ty con	240.186.000.000	70.224.000.000		(310.410.000.000)	0
Tổng tài sản	378.854.997.046	230.953.573.573	783.221.094.187	(318.622.230.563)	1.074.407.434.243
Nợ phải trả của bộ phận	11.859.745.414	132.741.117.103	673.741.177.327	(8.640.000.000)	809.702.039.844
Các khoản nợ không phân bổ				(78.964.568.874)	(78.964.568.874)
Tổng nợ phải trả	11.859.745.414	132.741.117.103	673.741.177.327	(87.604.568.874)	730.737.470.970
Chi tiêu vốn			6.085.445.455		6.085.445.455
Khấu hao TSCĐ	239.789.017	980.994.805	3.192.607.772	84.259.762	4.497.651.356

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
 Cho quý IV năm 2019 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

5. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Tiền mặt	896.065.034	1.399.792.560
Tiền gửi ngân hàng	16.682.815.727	5.405.304.008
Các khoản tương đương tiền		
	17.578.880.761	6.805.096.568

6. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2019	1/1/2019
	VND	VND
Công ty liên quan		
Công ty Cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng	990.400.000	11.972.601.843
Công ty Cổ phần Bất động sản An Thịnh Hòa Bình	-	1.978.229.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ Tầng PPC An Thịnh Việt Nam	16.575.067.070	1.711.892.740
Công ty Cổ phần Quốc tế Nam Hội An	-	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	2.166.413.465	18.342.579.289
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thành Công Vĩnh Phúc	-	17.336.464.043
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Mẫu Hùng	4.867.416.125	-
Công ty TNHH Thương mại và sửa chữa Hòa Bình	29.603.608.734	-
Công ty TNHH Dịch vụ và Thương mại An Thịnh Quế Sơn	3.494.212.405	-
Các khách hàng khác	8.305.524.888	6.595.536.217
	66.407.265.687	59.401.349.132

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
 Cho quý IV năm 2019 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

7. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2019 VND	1/1/2019 VND
Công ty liên quan		
Công ty CP PPC An Thịnh Đà Nẵng	166.308.300.000	145.500.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ Tầng PPC An Thịnh Việt Nam	150.000.000	
Các bên thứ ba		
Công ty TNHH Thương mại và Sửa chữa Hòa Bình	87.962.624.688	121.950.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Mẫu Hùng	77.394.765.092	59.966.400.000
Công ty TNHH Dịch vụ và Thương mại An Thịnh Quế Sơn	24.825.561.236	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	29.148.726.378	19.595.946.512
Công ty Cổ phần Tổ hợp Sado	18.667.890.460	18.391.699.858
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	5.298.158.608	8.262.909.350
Công ty TNHH Thương mại và Xuất nhập khẩu Tân Đạt	-	6.660.000.000
Công ty cổ phần Xây dựng Hồng Trí Việt	31.644.470.700	-
Eastmate Hotel Furniture Co., Ltd	12.043.517.904	11.517.828.712
Công ty cổ phần Sản xuất vật liệu xây dựng Hồng Kỳ	18.628.175.770	-
Công ty Cổ phần An Vinh	11.021.888.913	-
Công ty Cổ phần Fmedia	11.080.915.441	-
Các khách hàng khác	38.573.074.336	46.056.464.576
	532.748.069.526	503.601.641.149

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho quý IV năm 2019 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

8. Phải thu về cho vay ngắn hạn

	31/12/2019 VND	1/1/2019 VND
Công ty TNHH Dịch vụ và Thương mại An Thịnh Quế Sơn (i)	82.743.538.247	29.800.000.000
Công ty TNHH Thương mại và Sửa chữa Hòa Bình	-	2.500.000.000
Ông Nguyễn Việt Anh	-	4.900.000.000
Bà Nguyễn Thị Minh Phượng (ii)	10.000.000.000	
Công ty cổ phần Vật liệu xây dựng Hồng Kỳ	997.000.000	
	93.740.538.247	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 Cổ phần Đầu tư và Xây dựng P&P – công ty con cấp 1 đối với 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 IV năm 2019 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

9. Phải thu khác

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

	31/12/2019 VND	1/1/2019 VND
Tạm ứng cho Tổng Giám đốc	-	1.118.700.000
Tạm ứng cho nhân viên Công ty	390.160.000	673.645.025
Tạm ứng cho ông Phạm Thành Thái Lĩnh - thành viên HĐQT đến ngày 15 tháng 11 năm 2016 (i)	6.443.000.000	6.463.000.000
Lãi dự thu	-	3.646.349.444
Phải thu liên quan đến hợp đồng hợp tác đầu tư	6.983.000.000	-
Các khoản khác	3.920.950.402	157.322.937
	17.737.110.402	12.059.017.406

(i) Đây là khoản tạm ứng cho ông Phạm Thành Thái Lĩnh – thành viên Hội đồng Quản trị (đến ngày 15 tháng 11 năm 2016). Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, 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 6.443 triệu VND tại ngày 31 tháng 12 năm 2019.

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

	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
Ký cược, ký quỹ	150.000.000	150.000.000
	150.000.000	150.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho quý IV năm 2019 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

10. Hàng tồn kho

	31/12/2019		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	8.504.140	-	11.644.140	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	148.524.374.963	-	233.838.360.807	-
Hàng hóa	7.822.561.035	-	7.351.928.312	-
	156.881.218.237	-	241.727.711.354	-

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

Cho quý IV năm 2019 kết thúc ngày 31 tháng 12 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
Tăng trong kỳ	-	6.085.445.455				6.085.445.455
Giảm trong kỳ	-	(681.818.182)	-	-	-	(681.818.182)
Số dư cuối kỳ	7.189.064.921	28.049.712.448	7.890.256.688	1.786.145.451	2.834.377.006	47.749.556.514
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	2.662.879.473	9.861.645.731	4.872.328.994	1.624.400.066	1.916.174.698	20.937.428.962
Khấu hao trong kỳ	341.599.850	3.892.408.164	286.376.964	161.745.385	487.486.744	5.169.617.107
Giảm trong kỳ		(542.929.295)				(542.929.295)
Số dư cuối kỳ	3.004.479.323	13.211.124.600	5.158.705.958	1.786.145.451	2.403.661.442	25.564.116.774
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	4.184.585.598	14.838.587.848	2.731.550.730	0	430.715.564	22.185.439.740

Bao gồm trong tài sản cố định hữu hình tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 có các tài sản có nguyên giá 11.566 triệu VND đã khấu hao hết nhưng vẫn đang được sử dụng (1/1/2019: 9.780 triệu VND).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
 Cho quý IV năm 2019 kết thúc ngày 31 tháng 12 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	-	685.802.988	-	685.802.988
Số dư cuối kỳ	-	1.714.507.468	126.531.830	1.841.039.298
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	32.575.641.865	-	33.988.222.865

Bao gồm trong tài sản cố định vô hình tại ngày 31 tháng 12 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 IV năm 2019 kết thúc ngày 31 tháng 12 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 12 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 12 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	1.705.787.107	615.408.687	2.321.195.794
Tăng trong năm	7.818.182	453.508.963	461.327.145
Phân bổ trong năm	839.198.027	639.295.486	1.478.493.513
Số dư cuối năm	874.407.262	429.622.164	1.304.029.426

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
 Cho quý IV năm 2019 kết thúc ngày 31 tháng 12 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	7.296.813.144
Số dư cuối kỳ	22.113.162.354
Giá trị còn lại	
Số dư đầu năm	58.151.782.203
Số dư cuối kỳ	50.854.969.059

16. Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2019 VND	1/1/2019 VND
Công ty TNHH Vĩnh Châu	-	16.279.749.995
Công ty TNHH KONE Việt Nam	-	13.987.635.220
Công ty CP xây dựng và chuyển giao công nghệ VN	19.741.910.590	13.441.504.528
Công ty cổ phần kỹ thuật Sigma	21.946.943.569	5.160.287.469
Các nhà cung cấp khác	13.598.328.811	12.975.621.834
	55.287.182.970	61.844.799.046

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho quý IV năm 2019 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

17. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2019	1/1/2019
	VND	VND
Các công ty liên quan		
Công ty Cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng	408.878.739.564	338.212.532.860
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ Tầng PPC An Thịnh Việt Nam	-	35.545.174.763
Bên thứ ba		
Công ty Cổ phần An Thịnh Quảng Nam	14.643.822.358	49.400.000.000
Công ty TNHH Thương mại Mẫu Hùng	13.756.075.502	15.000.000.000
Công ty TNHH Thành Công	15.287.007.017	-
Các khách hàng khác	1.333.828.712	1.714.144.441
	453.899.473.153	439.871.852.064

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
 Cho quý IV năm 2019 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

18. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	01/01/2019	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp/ khấu trừ trong kỳ	31/12/2019
	VND	VND	VND	VND
a. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.341.707.345	-	444	1.341.707.789
Thuế giá trị gia tăng		554.361.252	564.852.631	10.491.379
(a)	1.341.707.345			1.352.199.168
b. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.833.585.530	4.829.583.036	4.345.889.394	3.317.279.172
Thuế giá trị gia tăng phải nộp	173.870.486	51.211.169.204	50.872.076.492	512.963.198
Thuế thu nhập cá nhân	190.787.555	421.058.522	583.126.313	28.719.764
Thuế khác	-	2.187.860.041	2.187.860.041	-
(b)	3.198.243.571	58.649.670.803	57.988.952.240	3.858.962.134

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho quý IV năm 2019 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

19. Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2019	1/1/2019
	VND	VND
Chi phí chuyên môn	-	350.000.000
Chi phí phải trả cho dịch vụ xây lắp	5.072.835.474	22.904.189.997
Chi phí phải trả cho nhà thầu phụ	-	337.893.000
Chi phí khác	334.950.936	376.559.442
	5.407.786.410	23.968.642.439

20. Phải trả ngắn hạn khác

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Phải trả phí bảo trì (*)	436.431.644	354.274.444
Cố tức phải trả	1.547.090.871	1.886.641.711
Phải trả khác	4.600.122.301	292.717.591
Cộng	6.583.644.816	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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
 Cho quý IV năm 2019 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

21. Vay ngắn hạn

	1/1/2019		Biến động trong năm		31/12/2019
	Giá trị ghi sổ				Giá trị ghi sổ
	VND	Tăng VND	Giảm VND	VND	
Vay ngắn hạn	192.606.312.388	372.629.224.606	359.853.027.176	205.382.509.818	
	192.606.312.388	372.629.224.606	359.853.027.176	205.382.509.818	

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

	Loại tiền	Lãi suất năm	31/12/2019 VND	1/1/2019 VND
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Tây Đô (*)	VND	7,5%	48.029.428.342	39.616.906.762
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hòa Bình (**)	VND	9,0%	149.973.081.476	149.989.405.626
Ban Quản trị tòa nhà Harmony (***)	VND	6,0%	3.000.000.000	3.000.000.000
Vay ông Lê Hoài Nam (***)	VND	5,0%	4.380.000.000	-
			205.382.509.818	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).

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

(****) Khoản vay này có thời hạn hoàn trả là 12 tháng, chịu lãi suất 5%/năm và không có tài sản đảm bảo

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
 Cho quý IV năm 2019 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

22. 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	-	-	(511.568.537)	576.203.351	64.634.814
- Cổ tức năm 2018 cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	(360.000.000)	(360.000.000)
Số dư tại ngày 31/12/2019	261.000.000.000	1.184.000.000	50.361.571.302	31.124.391.971	343.669.963.273

23. Vốn cổ phần

	31/12/2019		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 IV năm 2019 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

24. 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.

25. 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 12 tháng kết thúc ngày	
	31/12/2019 VND	31/12/2018 VND
▪ Công trình xây dựng	338.054.812.284	391.663.741.349
▪ Dịch vụ	41.321.565.361	25.539.900.010
▪ Bán hàng	101.817.544.807	105.518.356.758
▪ Doanh thu khác	1.042.855.533	4.886.717.038
	482.236.777.985	527.608.715.155

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
 Cho quý IV năm 2019 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

26. Giá vốn hàng bán

	Kỳ 12 tháng kết thúc ngày	
	31/12/2019	31/12/2018
	VND	VND
Tổng giá vốn hàng bán của:		
▪ Công trình xây dựng	319.372.794.233	359.037.693.646
▪ Cung cấp dịch vụ	33.178.288.343	21.478.077.719
▪ Bán hàng	93.559.461.706	91.735.600.937
▪ Doanh thu khác	653.611.671	8.527.439.700
	446.764.155.953	480.778.812.002

27. Doanh thu hoạt động tài chính

	Kỳ 12 tháng kết thúc ngày	
	31/12/2019	31/12/2018
	VND	VND
Lãi tiền gửi	18.493.061	2.521.197.723
	18.493.061	2.521.197.723

28. Chi phí tài chính

	Kỳ 12 tháng kết thúc ngày	
	31/12/2019	31/12/2018
	VND	VND
Chi phí lãi vay	4.542.337.923	12.211.151.162
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	32.736.418	-
Chi phí tài chính khác	-	71.140.535
	4.575.074.341	12.282.291.697

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho quý IV năm 2019 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

29. Chi phí bán hàng

	Kỳ 12 tháng kết thúc ngày	
	31/12/2019	31/12/2018
	VND	VND
Chi phí nhân viên	403.500.000	460.737.500
Chi phí bán hàng khác	-	-
	403.500.000	460.737.500

30. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Kỳ 12 tháng kết thúc ngày	
	31/12/2019	31/12/2018
	VND	VND
Chi phí nhân viên	10.584.856.977	11.154.584.142
Thù lao Hội đồng Quản trị và Ban kiểm soát	492.000.000	528.000.000
Chi phí nhân công, dịch vụ thuê ngoài	599.893.819	4.982.272.779
Chi phí khấu hao	1.822.321.721	1.400.771.437
Phân bổ lợi thế thương mại	7.296.813.144	6.972.316.293
Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	1.906.900.000	3.251.500.000
Chi phí khác	2.660.627.834	2.772.148.397
	25.363.413.495	31.061.593.048

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
 Cho quý IV năm 2019 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

31. Thuế thu nhập

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

Kỳ 12 tháng kết thúc ngày

31/12/2019	31/12/2018
VND	VND

Chi phí thuế hiện hành

Năm hiện hành

4.829.583.036	4.766.544.230
---------------	---------------

b) Đối chiếu thuế suất thực tế

Kỳ 12 tháng kết thúc ngày

31/12/2019	31/12/2018
VND	VND

Lợi nhuận kế toán trước thuế

4.894.217.850	4.926.216.608
---------------	---------------

Thuế tính theo thuế suất của Công ty

978.843.570	985.243.322
-------------	-------------

Thu nhập được miễn thuế

(806.349.941)	(219.145.101)
---------------	---------------

Chi phí không được khấu trừ thuế

718.512.257	558.130.678
-------------	-------------

Phát sinh và hoàn nhập các chênh lệch tạm thời

3.913.804.071	3.441.597.392
---------------	---------------

Lỗ tính thuế mà không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại

24.773.080	717.939
------------	---------

4.829.583.036	4.766.544.230
----------------------	----------------------

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 IV năm 2019 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

32. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu cho kỳ ba tháng kết thúc ngày 31/12/2019 được dựa trên số lợi nhuận thuộc về cổ đông phổ thông là -511.568.537 VND (31/12/2018: -2.679.787.935 VND) và số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền là 26.100.000 cổ phiếu (31/12/2018: 26.100.000 cổ phiếu), chi tiết như sau:

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

	31/12/2019	31/12/2018
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 12	26.100.000	26.100.000

(b) Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Kỳ 12 tháng kết thúc ngày	
	31/12/2019	31/12/2018
	VND	VND
Lợi nhuận thuần thuộc về các cổ đông (*)	(511.568.537)	(2.679.787.935)
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	-	-

(*) 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 31/12/2019. 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 IV năm 2019 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

33. 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:

**12 tháng đầu
năm 2019
VND**

**Công ty CP Đầu tư và Phát triển Hạ tầng PPC
An Thịnh Việt Nam**

Cung cấp hàng hóa

7.707.303.353

Cung cấp dịch vụ xây lắp

46.046.727.012

Công ty CP PPC An Thịnh Đà Nẵng

Cung cấp hàng hóa

83.730.403

Cung cấp dịch vụ xây lắp và TVGS

272.188.006.019

Chuyển tiền đặt cọc mua căn hộ

122.000.000.000

Kỳ 12 tháng kết thúc ngày

31/12/2019

31/12/2018

VND

VND

Thành viên Ban Giám đốc

Tiền lương và thưởng

3.071.562.000

2.675.300.000

Tạm ứng

- 318.700.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho quý IV năm 2019 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

34. Số liệu so sánh

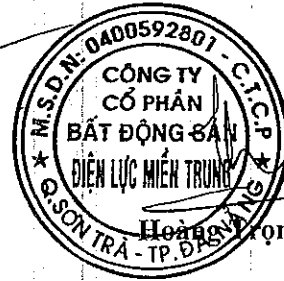
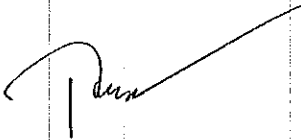
Số liệu so sánh là số trên Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4/2018 của Công ty.

Lập ngày 30 tháng 01 năm 2020

Người lập biểu

Kế toán trưởng

KT. Tổng Giám đốc
Phó Tổng Giám đốc



Trần Minh Tuấn

Trần Minh Tuấn

Hoàng Trọng Thành