

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

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

Số: 06 /2020/CV-LEC-TCKT

"V/v: Công bố BCTC riêng 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 SGĐCK 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 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 riêng quý 4 năm 2019

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 riêng quý 4/2019

Nơi nhận:

- Như trên,
- Lưu HCNS

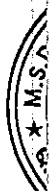
**ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC NIÊM YẾT**

**Phó Tổng Giám Đốc**  
  
  
**Hoàng Trọng Thành**

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

*Báo cáo tài chính công ty mẹ*

*Cho Quý 4 năm 2019*



## MỤC LỤC

<b>Nội dung</b>	<b>Trang</b>
Bảng cân đối kế toán riêng	02 - 03
Báo cáo kết quả kinh doanh riêng	04 - 04
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	05 - 06
Bản Thuyết minh báo cáo riêng	07 - 27

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**

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
<b>TÀI SẢN</b>				
<b>Tài sản ngắn hạn</b> (100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)	<b>100</b>		<b>12.623.591.499</b>	<b>11.229.059.605</b>
<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>4</b>	<b>384.821.605</b>	<b>880.048.948</b>
Tiền	111		384.821.605	880.048.948
<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>10.857.781.069</b>	<b>8.114.060.191</b>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	1.666.020.000	5.642.434.174
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		143.500.000	58.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	136	7	15.491.261.069	6.949.726.017
Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi			(6.443.000.000)	(4.536.100.000)
<b>Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>8</b>	<b>28.790.101</b>	<b>893.243.121</b>
Hàng tồn kho	141		28.790.101	893.243.121
<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>1.352.198.724</b>	<b>1.341.707.345</b>
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	12(a)	1.352.198.724	1.341.707.345
<b>Tài sản dài hạn</b> (200 = 210 + 220 + 230 + 250 + 260)	<b>200</b>		<b>299.846.165.971</b>	<b>300.048.189.446</b>
<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
Phải thu dài hạn khác	216		-	-
<b>Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>514.599.396</b>	<b>754.388.413</b>
Tài sản cố định hữu hình	221	9	514.599.396	754.388.413
Nguyên giá	222		3.993.641.641	3.993.641.641
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(3.479.042.245)	(3.239.253.228)
<b>Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>10</b>	<b>58.838.521.600</b>	<b>58.838.521.600</b>
Nguyên giá	231		58.838.521.600	58.838.521.600
Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
<b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>5</b>	<b>240.186.000.000</b>	<b>240.186.000.000</b>
Đầu tư vào công ty con	251		240.186.000.000	240.186.000.000
<b>Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>307.044.975</b>	<b>269.279.433</b>
Chi phí trả trước dài hạn	261	11	307.044.975	269.279.433
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b> (270 = 100 + 200)	<b>270</b>		<b>312.469.757.470</b>	<b>311.277.249.051</b>

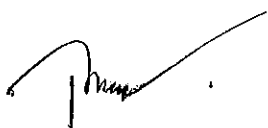
**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (TIẾP THEO)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019.

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2019 VND	1/1/2019 VND
<b>NGUỒN VỐN</b>				
<b>NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310)</b>	<b>300</b>		<b>6.129.170.216</b>	<b>7.359.052.049</b>
<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>6.129.170.216</b>	<b>7.359.052.049</b>
Phải trả người bán ngắn hạn	311		506.848.865	1.005.462.543
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		46.581.680	44.231.680
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	12(b)	6.899.762	187.836.672
Phải trả người lao động	314		203.376.251	521.808.990
Chi phí phải trả ngắn hạn	315		-	369.407.000
Phải trả ngắn hạn khác	319	13	2.355.428.240	2.220.269.746
Vay ngắn hạn	320	14	3.000.000.000	3.000.000.000
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		10.035.418	10.035.418
<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)</b>	<b>400</b>		<b>306.340.587.254</b>	<b>303.918.197.002</b>
<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>15</b>	<b>306.340.587.254</b>	<b>303.918.197.002</b>
Vốn cổ phần	411	16	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	17	1.184.000.000	1.184.000.000
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		44.156.587.254	41.734.197.002
- LNST chưa phân phối đến cuối năm trước	421a		41.734.197.002	42.476.522.019
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		2.422.390.252	(742.325.017)
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>312.469.757.470</b>	<b>311.277.249.051</b>

Lập ngày 21 tháng 01 năm 2020

Người lập biểu



Kế toán trưởng



Trần Minh Tuấn

KT. Tổng Giám đốc  
Phó Tổng Giám đốc



Hoàng Trọng Thành

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG**

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)

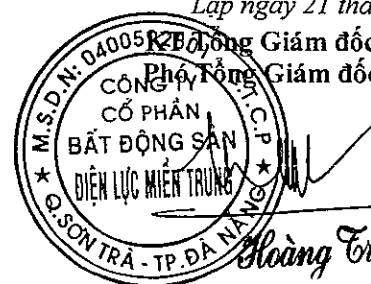
Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý IV/2019	Quý IV/2018	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý IV/2019	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý IV/2018
			VND	VND	VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	18	2.146.035.724	4.259.975.234	6.411.004.477	12.834.049.323
Giá vốn hàng bán	11	19	1.414.713.821	2.944.918.282	6.658.345.072	10.557.804.450
Lợi nhuận gộp (20 = 10 - 11)	20		731.321.903	1.315.056.952	-247.340.595	2.276.244.873
Doanh thu hoạt động tài chính	21	20	8.640.106.259	7.488.170.971	8.640.498.298	7.488.797.781
Chi phí tài chính	22	21	90.740.000	183.732.000	180.000.000	183.732.000
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		90.740.000	183.732.000	180.000.000	183.732.000
Chi phí bán hàng	25	22				
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	23	2.809.006.734	1.425.747.177	5.790.765.779	9.039.138.179
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	30		6.471.681.428	7.193.748.746	2.422.391.924	542.172.475
Thu nhập khác	31		500	-	500	102.508
Chi phí khác	32		2.172	-	2.172	-
Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		-1.672	-	-1.672	102.508
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		6.471.679.756	7.193.748.746	2.422.390.252	542.274.983
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	24	-	-	-	-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51)	60		6.471.679.756	7.193.748.746	2.422.390.252	542.274.983
Lãi cơ bản trên cổ phiếu						
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	25			93	21

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Trần Minh Tuấn

Lập ngày 21 tháng 01 năm 2020



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	30/09/2018 VND
<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	01	2.422.390.252	(6.651.473.763)
<b>Điều chỉnh cho các khoản</b>			
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	239.789.017	326.454.543
Các khoản dự phòng	03	1.906.900.000	3.251.500.000
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(8.640.000.000)	-
Chi phí lãi vay	06	180.000.000	-
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	08	(3.890.920.731)	(3.073.519.220)
Giảm (Tăng) các khoản phải thu	09	3.989.379.122	3.719.105.783
Giảm/(Tăng) hàng tồn kho	10	864.453.020	1.882.499
Tăng/(Giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(1.240.144.270)	(463.219.742)
Giảm/(Tăng) chi phí trả trước	12	(37.765.542)	378.240.815
Tiền lãi vay đã trả	13	(180.000.000)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	-	(351.395.915)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	20	(494.998.401)	211.094.220
<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	-	-
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	-	-
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	-
Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	498.298	626.810
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	30	498.298	626.810

**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 phát hành cổ phiếu	31	-	-
Tiền thu từ đi vay	33	-	-
Tiền trả nợ gốc vay	34	-	-
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(727.240)	(3.979.200)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>(727.240)</b>	<b>(3.979.200)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)</b>	<b>50</b>	<b>(495.227.343)</b>	<b>207.741.830</b>
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	880.048.948	133.381.690
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)</b>	<b>70</b>	<b>384.821.605</b>	<b>341.123.520</b>

Lập ngày 21 tháng 01 năm 2020

Người lập biểu

Kế toán trưởng

KT. Tổng Giám đốc  
Phó Tổng Giám đốc



Trần Minh Tuấn

Hoàng Trọng Thành



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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, Công ty có 13 nhân viên (ngày 01/01/2019: 36 nhân viên).

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 RIÊNG (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.

### (c) 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.

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

**(f) Tài sản cố định hữu hình**

**(i) Nguyên giá**

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua, thuế nhập khẩu, các loại thuế mua hàng không hoàn lại và chi phí liên quan trực tiếp để đưa tài sản đến vị trí và trạng thái hoạt động cho mục đích sử dụng đã dự kiến. Các chi phí phát sinh sau khi tài sản cố định hữu hình đã đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa, bảo dưỡng và đại tu được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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.

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

**(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.

**(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 công việc 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 RIÊNG (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.

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

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Tiền mặt	278.606.196	825.784.414
Tiền gửi ngân hàng	106.215.409	54.264.534
Các khoản tương đương tiền	384.821.605	880.048.948

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

**5. Các khoản đầu tư tài chính**

**a) Đầu tư góp vốn vào Công ty con**

	Địa chỉ	31/12/2019						01/01/2019					
		Số lượng cổ phiếu	% sở hữu	% quyền biểu quyết	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Số lượng cổ phiếu	% sở hữu	% quyền biểu quyết	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Công ty Cổ phần Vui chơi thể hệ mới	Hà Nội, Việt Nam	8.910.000	99%	99%	127.710.000.000	-	(*)	8.910.000	99%	99%	127.710.000.000	-	(*)
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Phúc Tiến	Hòa Bình, Việt Nam	-	85%	85%	25.500.000.000	-	(*)	-	85%	85%	25.500.000.000	-	(*)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng P&P	Hà Nội, Việt Nam	5.760.000	96%	96%	86.976.000.000	-	(*)	5.760.000	96%	96%	86.976.000.000	-	(*)
					<b>240.186.000.000</b>						<b>240.186.000.000</b>		

(\*) Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của khoản đầu tư này để thuyết minh trong báo cáo tài chính bởi vì không có giá niêm yết trên thị trường cho khoản đầu tư này và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện không có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

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

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

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
<b>Công ty liên quan</b>		
Công ty Cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng	990.400.000	2.828.986.000
Công ty Cổ phần Bất động sản An Thịnh Hòa Bình	-	1.978.229.000
<b>Các bên thứ ba</b>		
Công ty Cổ phần An Thịnh Quảng Nam	300.000.000	81.594.400
Các khách hàng khác	375.620.000	753.624.774
	<b>1.666.020.000</b>	<b>5.642.434.174</b>

**7. Phải thu ngắn hạn khác**

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Tạm ứng cho Tổng Giám đốc	-	318.700.000
Tạm ứng cho nhân viên	390.160.000	159.440.000
Tạm ứng cho ông Phạm Thành Thái Lĩnh – thành viên Hội đồng Quản trị đến ngày 15 tháng 11 năm 2016 (hoàn trả trong vòng 12 tháng) (*)	6.443.000.000	6.463.000.000
Phải thu cổ tức từ Công ty CP Đầu tư và Xây dựng P&P	8.640.000.000	
Các khoản khác	18.101.069	8.586.017
	<b>15.491.261.069</b>	<b>6.949.726.017</b>

(\*) 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.



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

**8. Hàng tồn kho**

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Công cụ, dụng cụ	8.504.140	-	8.504.140	-
Hàng hóa	20.285.961	-	884.738.981	-
	<b>28.790.101</b>	<b>-</b>	<b>893.243.121</b>	<b>-</b>

**9. Tài sản cố định hữu hình**

	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Sân bóng mini	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>					
Số dư đầu kỳ	560.317.467	90.880.909	1.556.297.814	1.786.145.451	3.993.641.641
Tăng trong kỳ	-	-	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	560.317.467	90.880.909	1.556.297.814	1.786.145.451	3.993.641.641
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
Số dư đầu kỳ	560.317.467	90.880.909	963.654.786	1.624.400.066	3.239.253.228
Khấu hao trong kỳ	-	-	78.043.632	161.745.385	239.789.017
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	560.317.467	90.880.909	1.041.698.418	1.786.145.451	3.479.042.245
<b>Giá trị còn lại</b>					
Số dư đầu kỳ	-	-	592.643.028	161.745.385	754.388.413
Số dư cuối kỳ	-	-	514.599.396	-	514.599.396

Bao gồm trong tài sản cố định hữu hình Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 có các tài sản cố định nguyên giá 3.213 triệu VND đã khấu hao hết nhưng vẫn đang được sử dụng (1/1/2019: 1.427 triệu VND).

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

**10. Bất động sản đầu tư**

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

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

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

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

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá không được xác định bởi vì Công ty không thực hiện việc xác định giá trị hợp lý. Tại ngày 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).

**11. Chi phí trả trước dài hạn**

	Chi phí phân bổ	Chi phí khác	Tổng cộng
	VND	VND	VND
Số dư đầu kỳ	269.279.433	-	269.279.433
Tăng trong kỳ	428.803.000	-	428.803.000
Chuyển bán trong kỳ	-	-	-
Phân bổ trong kỳ	391.037.458	-	391.037.458
Số dư cuối kỳ	307.044.975	-	307.044.975

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

**12. 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
<b>a. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước</b>				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.341.707.345	-	-	1.341.707.345
Thuế giá trị gia tăng		554.361.252	564.852.631	10.491.379
<b>(a)</b>	<b>1.341.707.345</b>			<b>1.352.198.724</b>
<b>b. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước</b>				
Thuế giá trị gia tăng phải nộp	171.382.438		171.382.438	-
Thuế thu nhập cá nhân	16.454.234	215.507.199	225.061.671	6.899.762
<b>(b)</b>	<b>187.836.672</b>	<b>215.507.199</b>	<b>396.444.109</b>	<b>6.899.762</b>

**13. Phải trả ngắn hạn khác**

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Phải trả phí bảo trì (*)	436.431.644	361.774.444
Cổ tức phải trả	1.547.090.871	1.574.641.711
Phải trả khác	371.905.725	282.599.145
<b>Cộng</b>	<b>2.355.428.240</b>	<b>2.219.015.300</b>

(\*) 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 RIÊNG (Tiếp theo)**  
 Cho quý IV năm 2019 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**14. Vay ngắn hạn**

	1/1/2019	Biên động trong năm		31/12/2019
	Giá trị ghi số và số có khả năng trả nợ VND	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị ghi số và số có khả năng trả nợ VND
Vay ngắn hạn	3.000.000.000	-	-	3.000.000.000

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
Ban Quản trị toà nhà Harmony (*)	VND	6%	3.000.000.000	3.000.000.000
			3.000.000.000	3.000.000.000

(\*) Khoản vay này có thời hạn hoàn trả là 12 tháng kể từ ngày 1/1/2019, chịu lãi suất 6%/năm và không có tài sản đảm bảo.

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

**15. Thay đổi vốn chủ sở hữu**

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Quỹ khác thuộc VCSH	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND
Số dư tại ngày 01/01/2019	261.000.000.000	1.184.000.000	41.734.197.002	303.918.197.002
- Lợi nhuận trong kỳ	-	-	2.422.390.252	2.422.390.252
Số dư tại ngày 31/12/2019	261.000.000.000	1.184.000.000	44.156.587.254	306.340.587.254

**16. 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 RIÊNG (Tiếp theo)**  
*Cho quý IV năm 2019 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019*

**17. 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.

**18. 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
▪ Cung cấp Dịch vụ tư vấn giám sát và môi giới	2.582.181.000	10.167.426.000
▪ Cung cấp Dịch vụ quản lý căn hộ	1.252.567.944	1.209.695.392
▪ Doanh thu bán hàng BĐS	1.533.400.000	-
▪ Doanh thu khác	1.042.855.533	1.456.927.931
	<b>6.411.004.477</b>	<b>12.834.049.323</b>

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

**19. Giá vốn hàng bán**

	Kỳ 12 tháng kết thúc ngày	
	31/12/2019	31/12/2018
	VND	VND
Tổng giá vốn hàng bán của:		
▪ Dịch vụ tư vấn giám sát và môi giới	3.907.228.521	8.025.472.859
▪ Dịch vụ quản lý căn hộ	1.472.697.880	1.410.716.380
▪ Bán hàng BĐS	871.737.000	
▪ Giá vốn khác	656.681.671	1.121.615.211
	<b>6.908.345.072</b>	<b>10.557.804.450</b>

**20. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Kỳ 12 tháng kết thúc ngày	
	31/12/2019	31/12/2018
	VND	VND
Lãi tiền gửi	498.298	797.181
Cổ tức được chia từ đầu tư vào công ty con	8.640.000.000	7.488.000.000
	<b>8.640.498.298</b>	<b>7.488.797.181</b>

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

**21. Chi phí tài chính**

	Kỳ 12 tháng kết thúc ngày	
	31/12/2019	31/12/2018
	VND	VND
Lãi tiền vay	180.000.000	183.732.000
	<b>180.000.000</b>	<b>183.732.000</b>

**22. Chi phí bán hàng**

	Kỳ 12 tháng kết thúc ngày	
	31/12/2019	31/12/2018
	VND	VND
Chi phí nhân viên	-	-
Chi phí hoa hồng, môi giới	-	-
Chi phí quảng cáo	-	-
Chi phí bán hàng khác	-	-
	<b>-</b>	<b>-</b>



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

**23. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Kỳ 12 tháng kết thúc ngày	
	31/12/2019	31/12/2018
	VND	VND
Chi phí nhân viên	2.313.672.650	2.388.672.185
Thù lao Hội đồng Quản trị và Ban kiểm soát	492.000.000	492.000.000
Chi phí khấu hao	78.043.632	78.043.632
Chi phí vé máy bay và công tác phí	24.547.269	15.544.545
Chi phí dịch vụ mua ngoài	590.528.442	2.130.766.786
Chi phí khác	2.291.973.786	3.934.111.031
	<u>5.790.765.779</u>	<u>9.039.138.179</u>

**24. 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	-	-

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

**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	2.422.390.252	542.274.983
Thuế tính theo thuế suất của Công ty	484.478.050	108.454.997
Chi phí đã được khấu trừ thuế	(484.478.050)	(108.454.997)
Lỗ tính thuế mà không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại	-	-
Dự phòng thiếu trong những năm trước	-	-
	-	-

**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 RIÊNG (Tiếp theo)**  
*Cho quý IV năm 2019 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019*

**25. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu cho kỳ chín tháng kết thúc ngày 31/12/2019 được dựa trên số lợi nhuận thuộc về cổ đông phổ thông là 2.422.390.252 VND (31/12/2018: 542.274.983 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 30 tháng 9	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 (*)	2.422.390.252	542.274.983
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	93	21

(\*) 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 RIÊNG (Tiếp theo)**  
*Cho quý IV năm 2019 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019*

**26. 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 năm 2019 VND
<b>Thu hồi công nợ phải thu các bên liên quan</b>	
Công ty Cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng	4.678.986.000
Công ty Cổ phần BĐS An Thịnh Hòa Bình	1.978.229.000
<b>Công ty Cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng</b>	
Bán dịch vụ tư vấn giám sát thi công xây dựng	2.582.181.000

	Kỳ 12 tháng kết thúc ngày	
	31/12/2019 VND	31/12/2018 VND
<b>Thành viên Ban Giám đốc</b>		
Tiền lương và thưởng	1.390.179.000	1.402.800.000
Tạm ứng	-	1.000.000.000
Hoàn ứng	318.700.000	681.300.000
<b>Thành viên hội đồng quản trị</b>		
Tiền thù lao	360.000.000	360.000.000

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

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

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

**27. Số liệu so sánh**

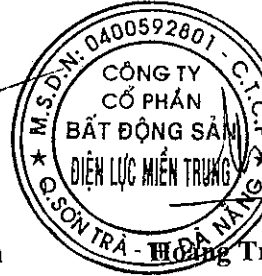
Số liệu so sánh là số trên Báo cáo tài chính riêng Quý 4/2018 của Công ty.

Lập ngày 21 tháng 01 năm 2020

Người lập biểu

Kế toán trưởng

KT. Tổng Giám đốc  
Phó Tổng Giám đốc



Trần Minh Tuấn

Hoàng Trọng Thành