

Số: 05/2020/CV-LEC-TCKT

"V/v: Công bố BCTC hợp nhất
quý 4 năm 2020"

Đà Nẵng, ngày 30 tháng 01 năm 2021

**CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ CỦA
ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC VÀ SGDCK 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: Bà Phạm Thị Nghi Xuân
- 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 30/01/2021 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:

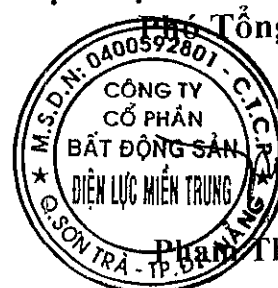
- BCTC HN Q4.2020

Nơi nhận:

- Như trên,
- Lưu HCNS

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC NIÊM YẾT

Phó Tổng Giám Đốc



Phạm Thị Nghi Xuân



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho Quý 4 năm 2020

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 - 33

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

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	31/12/2020 VND	1/1/2020 VND
TÀI SẢN				
Tài sản ngắn hạn (100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)	100		765.598.436.464	890.590.357.377
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	11.652.500.039	18.367.487.265
Tiền	111		11.652.500.039	18.367.487.265
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		609.264.919.991	685.746.902.018
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	56.706.850.443	65.171.399.453
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	542.780.824.821	599.278.491.464
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	9.450.000.000	10.000.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	136	9(a)	6.720.244.727	17.740.011.101
Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn	137		(6.393.000.000)	(6.443.000.000)
Hàng tồn kho	140	10	140.311.746.863	176.465.327.139
Hàng tồn kho	141		140.311.746.863	176.465.327.139
Tài sản ngắn hạn khác	150		4.369.269.571	10.010.640.955
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		4.703.345	28.955.125
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		2.938.822.677	8.761.819.262
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	17(a)	1.425.743.549	1.219.866.568

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

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	31/12/2020 VND	1/1/2020 VND
Tài sản dài hạn (200 = 220 + 230 + 240 + 260)	200		184.695.606.324	187.349.006.134
Các khoản phải thu dài hạn	210		5.400.563.736	150.000.000
Phải thu dài hạn khác	216	9(b)	5.400.563.736	150.000.000
Tài sản cố định	220		54.088.311.521	56.196.372.053
Tài sản cố định hữu hình	221	11	20.785.891.644	22.208.149.188
Nguyên giá	222		51.552.056.514	47.749.556.514
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(30.766.164.870)	(25.541.407.326)
Tài sản cố định vô hình	227	12	33.302.419.877	33.988.222.865
Nguyên giá	228		35.829.262.163	35.829.262.163
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(2.526.842.286)	(1.841.039.298)
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		22.318.605.554	19.940.866.307
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		22.318.605.554	19.940.866.307
Đầu tư tài chính dài hạn	250		-	80.000.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	80.000.000
Tài sản dài hạn khác	260		44.049.603.913	52.143.246.174
Chi phí trả trước dài hạn	261	14	491.447.998	1.288.277.115
Lợi thế thương mại	269	15	43.558.155.915	50.854.969.059
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		950.294.042.788	1.077.939.363.511

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

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	31/12/2020 VND	1/1/2020 VND
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		605.711.749.963	734.319.227.125
Nợ ngắn hạn	310		605.711.749.963	734.319.227.125
Phải trả người bán ngắn hạn	311		91.075.180.662	63.170.834.904
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	16	189.767.197.325	455.520.615.958
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	17(b)	4.457.233.506	3.901.606.332
Phải trả người lao động	314		117.766.880	337.447.799
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	18	1.012.373.550	1.406.037.467
Phải trả ngắn hạn khác	319	19	2.753.991.412	6.696.405.515
Vay ngắn hạn	320	20	316.517.971.210	203.276.243.732
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		344.582.292.825	343.620.136.386
Vốn chủ sở hữu	410	21	344.582.292.825	343.620.136.386
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		50.769.126.426	50.295.154.812
- LNST chưa phân phối đến cuối năm trước	421a		50.295.154.812	50.873.139.839
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		473.971.614	(577.985.027)
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		31.629.166.399	31.140.981.574
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		950.294.042.788	1.077.939.363.511

Lập ngày 30 tháng 01 năm 2021

Người lập biểu



Trần Minh Tuấn

Kế toán trưởng



Trần Minh Tuấn



Giám đốc



Phạm Thị Nghi Xuân

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Lũy kế 12 tháng năm 2020

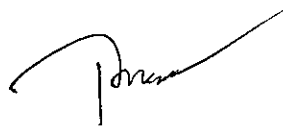
Mẫu số B 02a - DN

(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/2020	Quý IV/2019	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý IV/2020	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý IV/2019
			VND	VND	VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	24	198.548.179.039	115.724.073.800	553.131.706.782	481.839.460.781
Giá vốn hàng bán	11	25	187.487.897.152	104.273.656.558	522.241.659.520	434.409.739.874
Lợi nhuận gộp (20 = 10 - 11)	20		11.060.281.886	11.450.417.242	30.890.047.261	47.483.720.907
Doanh thu hoạt động tài chính	21	26	7.512.459	10.808.779	16.009.361	18.497.802
Chi phí tài chính	22	27	(3.260.312.527)	1.949.924.820	5.074.769.214,0	17.133.352.537
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>(3.260.312.527)</i>	<i>1.949.924.820</i>	<i>5.007.475.168</i>	<i>17.099.954.799</i>
Chi phí bán hàng	25	28	-	97.500.000	103.800.000	403.500.000
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	29	6.902.762.317	8.613.736.472	20.925.250.799	24.722.635.984
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	30		7.425.344.555	800.064.729	4.802.236.609	5.242.730.188
Thu nhập khác	31		50.000.000	500	3.896.575.342	26.064.244
Chi phí khác	32		3.053.498	(5.182.121)	3.962.102.611	277.937.466
Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		46.946.502	5.182.621	(65.527.269)	(251.873.222)
lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		7.472.291.057	805.247.350	4.736.709.340	4.990.856.966
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	30	1.670.380.262	1.112.099.591	3.774.552.901	4.976.049.039
Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51)	60		5.801.910.795	(306.852.241)	962.156.439	14.807.927
Phân bổ cho:						
Cổ đông của Công ty mẹ	61		5.448.818.004	(629.657.140)	473.971.614	(577.985.027)
Cổ đông không kiểm soát	62		353.092.792	322.804.899	488.184.825	592.792.954
Lãi cơ bản trên cổ phiếu						
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	31			18	(22)

Người lập biểu



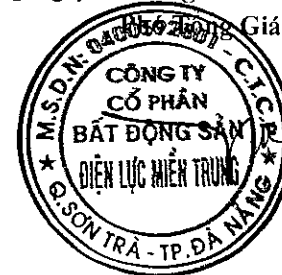
Trần Minh Tuấn

Kế toán trưởng



Trần Minh Tuấn 5

Lập ngày 30 tháng 01 năm 2021



Giám đốc



Phạm Thị Nghi Xuân

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho quý kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020

(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	
		31/12/2020 VND	31/12/2019 VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
Lợi nhuận trước thuế	01	4.736.709.340	4.990.856.966
Điều chỉnh cho các khoản			
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	13.207.373.676	5.832.710.647
Các khoản dự phòng	03	(50.000.000)	1.906.900.000
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(16.009.361)	(18.425.377)
Chi phí lãi vay	06	5.007.475.168	17.099.954.799
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	22.885.548.823	29.811.997.035
Giảm (Tăng) các khoản phải thu	09	74.024.959.464	(96.376.100.245)
Giảm/(Tăng) hàng tồn kho	10	36.153.580.276	65.262.384.215
Tăng/(Giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(242.185.150.895)	908.395.381
Giảm/(Tăng) chi phí trả trước	12	796.829.117	1.534.304.358
Tiền lãi vay đã trả	14	(4.899.488.982)	(16.875.954.441)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(3.493.516.188)	(4.345.889.837)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	-
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(116.717.238.385)	(20.080.863.534)
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(3.802.500.000)	(6.085.445.455)
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	-	156.000.000
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(59.450.000.000)	(12.200.000.000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	60.000.000.000	39.400.000.000
Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	16.009.361	15.495.582
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(3.236.490.639)	21.286.050.127

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho quý kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020

(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	443.415.713.350	312.676.162.074
Tiền trả nợ gốc vay	34	(330.173.985.872)	(302.006.230.730)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(2.985.680)	(312.272.240)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	113.238.741.798	10.357.204.104
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50	(6.714.987.226)	11.562.390.697
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	18.367.487.265	6.805.096.568
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	11.652.500.039	18.367.487.265

Người lập biểu

Trần Minh Tuấn

Kế toán trưởng

Trần Minh Tuấn

Lập ngày 30 tháng 01 năm 2021

Phó Tổng Giám đốc



Phạm Thị Nghi Xuân

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho quý IV năm 2020 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

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 lĩnh vực 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 2020 Công ty có 4 công ty con (tại ngày 01/01/2020 có 4 công ty con).
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Tập đoàn có 111 nhân viên (ngày 01/01/2020: 123 nhân viên).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho quý IV năm 2020 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

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 2020 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

(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 2020 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

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 IV năm 2020 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

(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 2020 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

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 2020 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

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 2020				
	Kinh doanh bất động sản	Cung cấp dịch vụ vui chơi giải trí	Cung cấp dịch vụ xây lắp, thi công CT	Loại trừ /Phân bổ khi hợp nhất	Hợp nhất
	VND	VND	VND		VND
Tổng doanh thu của bộ phận	1.581.009.252	174.984.185.999	413.988.166.312	(37.405.645.420)	553.147.716.143
Khấu hao và chi phí phân bổ	4.440.314.022	171.957.610.408	398.291.089.417	(26.343.534.314)	548.345.479.533
Kết quả kinh doanh của bộ phận	(2.859.304.770)	3.026.575.591	15.697.076.895	(11.062.111.107)	4.802.236.609

	12 tháng năm 2020				
	Kinh doanh bất động sản	Cung cấp dịch vụ vui chơi giải trí	Cung cấp dịch vụ xây lắp, thi công CT	Loại trừ	Hợp nhất
	VND	VND	VND	VND	VND
Tài sản của bộ phận	134.494.336.701	103.799.615.443	674.654.963.024	37.345.127.620	950.294.042.788
Đầu tư vào công ty con	240.186.000.000	70.224.000.000		(310.410.000.000)	0
Tổng tài sản	374.680.336.701	174.023.615.443	674.654.963.024	(273.064.872.380)	950.294.042.788
Nợ phải trả của bộ phận	10.589.150.058	73.918.911.549	552.211.497.388		636.719.558.995
Các khoản nợ không phân bổ				(31.007.809.032)	(31.007.809.032)
Tổng nợ phải trả	10.589.150.058	73.918.911.549	552.211.497.388	(31.007.809.032)	605.711.749.963
Chi tiêu vốn	-	-	3.802.500.000	-	3.802.500.000
Khấu hao TSCĐ	78.043.632	919.927.881	4.165.235.717	61.550.314	5.224.757.544

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho quý IV năm 2020 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

5. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2020	1/1/2020
	VND	VND
Tiền mặt	1.121.786.287	896.064.497
Tiền gửi ngân hàng	10.530.713.752	17.471.422.768
Các khoản tương đương tiền		
	11.652.500.039	18.367.487.265

6. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2020	1/1/2020
	VND	VND
Công ty liên quan		
Công ty Cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng	790.400.000	990.400.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ Tầng PPC An Thịnh Việt Nam	25.931.907.592	17.002.447.758
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	128.566.719	2.166.413.465
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Mẫu Hùng	6.309.629.730	4.867.416.125
Công ty TNHH Thương mại và sửa chữa Hòa Bình	19.688.927.658	29.603.608.734
Công ty cổ phần SXVL Xây dựng Hồng Kỳ	-	6.827.648.013
Các khách hàng khác	3.452.795.744	3.309.842.358
	56.706.850.443	65.171.399.453

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho quý IV năm 2020 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

7. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2020 VND	1/1/2020 VND
Công ty liên quan		
Công ty CP PPC An Thịnh Đà Nẵng	163.164.741.000	166.308.300.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ Tầng PPC An Thịnh Việt Nam	950.000.000	150.000.000
Các bên thứ ba		
Công ty TNHH Thương mại và Sửa chữa Hòa Bình	45.444.358.495	91.331.159.688
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Mẫu Hùng	98.739.561.063	74.565.790.274
Công ty TNHH Dịch vụ và Thương mại An Thịnh Quế Sơn	78.908.578.362	107.569.099.483
Công ty Cổ phần An Thịnh Quảng Nam	47.197.704.179	21.503.524.088
Công ty Cổ phần Tổ hợp Sado	14.566.866.509	18.557.442.460
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng và Thương mại Việt Á	8.798.158.608	5.298.158.608
Công ty cổ phần Xây dựng Hồng Trí Việt	11.772.613.312	31.644.470.700
Eastmate Hotel Furniture Co., Ltd	13.354.649.860	11.903.708.844
Công ty cổ phần Sản xuất vật liệu xây dựng Hồng Kỳ	4.576.134.273	21.425.175.770
Công ty Cổ phần An Vinh	5.749.119.248	9.215.720.581
Công ty Cổ phần Fmedia	-	11.080.915.441
Công ty TNHH Đầu tư XD P&P	18.383.775.743	
Các khách hàng khác	31.174.564.169	28.725.025.527
	542.780.824.821	599.278.491.464

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho quý IV năm 2020 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

8. Phải thu về cho vay ngắn hạn

	31/12/2020 VND	1/1/2020 VND
Bà Nguyễn Thị Minh Phượng (i)	-	10.000.000.000
Bà Trịnh Thị Thu Thương (ii)	6.500.000.000	
Ông Nguyễn Việt Anh (iii)	2.950.000.000	-
	9.450.000.000	10.000.000.000

(ii) Đây là khoản cho vay từ Công ty cổ phần Vui chơi Thế hệ mới – công ty con cấp 1, khoản cho vay này có kỳ hạn là 11 tháng, không có tài sản đảm bảo, hưởng lãi suất là 5% một năm và không hưởng lãi suất nếu yêu cầu hoàn trả trước thời hạn.

9. Phải thu khác

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

	31/12/2020 VND	1/1/2020 VND
Tạm ứng cho nhân viên Công ty	178.525.000	7.376.009.688
Tạm ứng cho ông Phạm Thành Thái Lĩnh - thành viên HĐQT đến ngày 15 tháng 11 năm 2016	6.393.000.000	6.443.000.000
Ký cược, ký quỹ	-	3.806.412.885
Các khoản khác	148.719.727	114.588.528
	6.720.244.727	17.740.011.101

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

	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
Ký cược, ký quỹ	5.400.563.736	150.000.000
	5.400.563.736	150.000.000

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

Cho quý IV năm 2020 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

10. Hàng tồn kho

	31/12/2020		1/1/2020	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên vật liệu	525.781.564	-	525.781.564	-
Công cụ và dụng cụ	27.727.275	-	27.727.275	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	139.742.761.409	-	139.742.761.409	-
Hàng hóa	15.476.615	-	15.476.615	-
	140.311.746.863	-	140.311.746.863	-

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

Cho quý IV năm 2020 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

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	28.049.712.448	7.890.256.688	1.786.145.451	2.834.377.006	47.749.556.514
Tăng trong kỳ	-	-	3.802.500.000	-	-	3.802.500.000
Số dư cuối kỳ	7.189.064.921	28.049.712.448	11.692.756.688	1.786.145.451	2.834.377.006	51.552.056.514
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	3.004.479.323	13.188.415.152	5.158.705.958	1.786.145.451	2.403.661.442	25.541.407.326
Khấu hao trong kỳ	356.674.064	3.869.944.791	569.511.727	-	428.626.962	5.224.757.544
Giảm trong kỳ						0
Số dư cuối kỳ	3.361.153.387	17.058.359.943	5.728.217.685	1.786.145.451	2.832.288.404	30.766.164.870
Giá trị còn lại						
Số dư đầu năm	3.827.911.534	10.991.352.505	5.964.539.003	-	2.088.602	20.785.891.644
Số dư cuối kỳ						

Bao gồm trong tài sản cố định hữu hình tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 có các tài sản có nguyên giá 9.980 triệu VND đã khấu hao hết nhưng vẫn đang được sử dụng (1/1/2020: 9.980 triệu VND).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho quý IV năm 2020 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

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	-	1.714.507.468	126.531.830	1.841.039.298
Khấu hao trong kỳ	-	685.802.988	-	685.802.988
Số dư cuối kỳ	-	2.400.310.456	126.531.830	2.526.842.286
Giá trị còn lại				
Số dư đầu năm	1.412.581.000	32.575.641.865	-	33.988.222.865
Số dư cuối kỳ	1.412.581.000	31.889.838.877	-	33.302.419.877

Bao gồm trong tài sản cố định vô hình tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 có các tài sản có nguyên giá 126 triệu VND đã khấu hao hết nhưng vẫn đang được sử dụng (1/1/2020: 126 triệu VND)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho quý IV năm 2020 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

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 2020 Quyền sử dụng đất này được dùng để bảo đảm cho các khoản vay của các công ty con (1/1/2020: 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	56.806.878	1.231.470.237	1.288.277.115
Tăng trong năm	1.945.241.520	376.167.504	2.321.409.024
Phân bổ trong năm	1.510.600.400	1.607.637.741	3.118.238.141
Số dư cuối năm	491.447.998	-	491.447.998

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho quý IV năm 2020 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

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	22.113.162.354
Phân bổ trong năm	7.296.813.144
Số dư cuối kỳ	29.409.975.498
Giá trị còn lại	
Số dư đầu năm	50.854.969.059
Số dư cuối kỳ	43.558.155.915

16. Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2020 VND	1/1/2020 VND
Công ty TNHH Vĩnh Châu	-	179.749.995
Công ty CP Xây dựng và chuyển giao công nghệ VN	17.139.679.641	19.741.910.590
Công ty cổ phần Kỹ thuật Sigma	35.561.818.314	21.946.943.569
Công ty TNHH Sơn Hòa Bình	2.354.144.236	5.319.386.210
Công ty CP Zinca Việt Nam	4.673.387.096	-
Công ty cổ phần Fmedia	5.526.533.995	-
Công ty CP Điện lạnh và xây lắp VN	4.643.588.840	-
Các khách hàng khác	21.176.028.540	15.982.844.540
	91.075.180.662	63.170.834.904

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
 Cho quý IV năm 2020 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

17. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2020 VND	1/1/2020 VND
Các công ty liên quan		
Công ty Cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng	169.821.459.545	408.878.739.564
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ Tầng PPC An Thịnh Việt Nam	2.052.290.745	-
Bên thứ ba		
Công ty Cổ phần An Thịnh Quảng Nam	2.218.647.614	13.56.075.502
Công ty TNHH Thương mại Mẫu Hùng	-	14.643.822.358
Công ty TNHH Thành Công	12.787.898.773	15.287.007.017
Các khách hàng khác	2.886.900.648	2.954.971.517
	189.767.197.325	455.520.615.958

18. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	01/01/2020 VND	Số phải nộp trong kỳ VND	Số đã nộp/ khấu trừ trong kỳ VND	31/12/2020 VND
a. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước				
Thuế TNDN	1.209.375.189	11.654.545	143.987.145	1.341.707.789
Thuế giá trị gia tăng	10.491.379	-	62.497.470	72.988.849
Thuế nhà đất			11.046.911	11.046.911
(a)	1.219.866.568			1.425.743.549
b. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước				
Thuế TNDN	3.331.412.576	3.781.014.823	3.349.529.043	3.762.898.356
Thuế giá trị gia tăng phải nộp	541.473.993	59.145.901.839	59.020.100.153	667.275.679
Thuế thu nhập cá nhân	12.073.363	284.368.899	281.274.191	15.168.071
Thuế khác	16.646.400		4.755.000	11.891.400
(b)	3.901.606.332	63.211.285.561	62.655.658.387	4.457.233.506

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho quý IV năm 2020 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

19. Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2020	1/1/2020
	VND	VND
Tiền thuê đất, thuê nhà	723.300.000	363.300.000
Chi phí phải trả cho dịch vụ xây lắp	175.875.000	682.827.059
Chi phí lãi vay phải trả	107.986.186	279.910.408
Chi phí khác	5.212.364	80.000.000
	1.012.373.550	1.406.037.467

20. Phải trả ngắn hạn khác

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Phải trả phí bảo trì (*)	213.214.844	436.431.244
Cổ tức phải trả	1.904.105.191	1.933.914.471
Mượn tiền	-	3.980.000.000
Phải trả khác	636.671.377	346.059.800
Cộng	2.753.991.412	6.696.405.515

(*) 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 2020 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

21. Vay ngắn hạn

	1/1/2020		Biến động trong năm		31/12/2020
	Giá trị ghi sổ				Giá trị ghi sổ
	VND	Tăng VND	Giảm VND	VND	
Vay ngắn hạn	203.276.243.732	443.415.713.350	330.173.985.872	316.517.971.210	
	203.276.243.732	443.415.713.350	330.173.985.872	316.517.971.210	

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

	Loại tiền	Lãi suất năm	31/12/2020 VND	1/1/2020 VND
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Tây Đô (*)	VND	7,5%	69.872.425.334	45.923.262.256
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Hà Nội 2 (*)	VND	7,0%	32.596.430.864	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hòa Bình (**)	VND	8,0%	8.200.000.000	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hòa Bình (**)	VND	8,5%	149.710.115.012	149.972.981.476
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
Vay bà Nguyễn Thị Hương (****)	VND	0%	37.400.000.000	-
Vay ông Bạch Trung Hiếu (****)	VND	0%	15.739.000.000	-
			316.517.971.210	203.276.243.732

(*) 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, không có tài sản đảm bảo

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
 Cho quý IV năm 2020 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

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 01/01/2020	261.000.000.000	1.184.000.000	50.295.154.812	31.140.981.574	343.620.136.386
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	473.971.614	488.184.825	962.156.439
Số dư tại ngày 31/12/2020	261.000.000.000	1.184.000.000	50.769.126.426	31.629.166.399	344.582.292.825

23. Vốn cổ phần

	31/12/2020		01/01/2020	
	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 2020 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

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	
	31/12/2020 VND	31/12/2019 VND
▪ Công trình xây dựng	397.900.749.923	341.256.259.410
▪ Dịch vụ	5.475.954.235	-
▪ Bán hàng	148.190.002.733	138.060.945.838
▪ Doanh thu khác	1.564.999.891	2.576.255.533
	553.131.706.782	481.893.460.781

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho quý IV năm 2020 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

26. Giá vốn hàng bán

	Kỳ 12 tháng kết thúc ngày	
	31/12/2020	31/12/2019
	VND	VND
Tổng giá vốn hàng bán của:		
▪ Công trình xây dựng	374.431.628.053	296.574.757.758
▪ Cung cấp dịch vụ	6.399.845.074	-
▪ Bán hàng	139.819.563.690	136.292.107.611
▪ Hoạt động khác	1.590.622.703	1.542.874.505
	522.241.659.520	434.409.739.874

27. Doanh thu hoạt động tài chính

	Kỳ 12 tháng kết thúc ngày	
	31/12/2020	31/12/2019
	VND	VND
Lãi tiền gửi	16.009.361	18.497.802
	16.009.361	18.497.802

28. Chi phí tài chính

	Kỳ 12 tháng kết thúc ngày	
	31/12/2020	31/12/2019
	VND	VND
Chi phí lãi vay	5.007.475.168	17.099.954.799
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	67.294.046	33.397.738
Chi phí tài chính khác	-	-
	5.074.769.214	17.133.352.537

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho quý IV năm 2020 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

29. Chi phí bán hàng

	Kỳ 12 tháng kết thúc ngày	
	31/12/2020	31/12/2019
	VND	VND
Chi phí nhân viên	103.800.000	403.500.000
Chi phí bán hàng khác	-	-
	103.800.000	403.500.000

30. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Kỳ 12 tháng kết thúc ngày	
	31/12/2020	31/12/2019
	VND	VND
Chi phí nhân viên	9.712.556.161	11.076.856.977
Thù lao Hội đồng Quản trị và Ban kiểm soát	492.000.000	492.000.000
Chi phí nhân công, dịch vụ thuê ngoài	798.715.404	599.893.819
Chi phí khấu hao	1.179.344.115	1.799.612.273
Phân bổ lợi thế thương mại	7.639.714.638	7.296.813.144
Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	-	1.906.900.000
Chi phí khác	1.102.920.481	1.550.559.771
	20.925.250.799	24.722.635.984

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho quý IV năm 2020 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

31. Thuế thu nhập

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

Kỳ 12 tháng kết thúc ngày

	31/12/2020	31/12/2019
	VND	VND
Chi phí thuế hiện hành		
Năm hiện hành	3.774.552.901	4.829.583.036

b) Đối chiếu thuế suất thực tế

	Giá trị giao dịch cho năm kết thúc ngày	
	31/12/2020	30/9/2019
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	4.736.709.340	4.894.217.850
Thuế tính theo thuế suất của Công ty	947.341.868	978.843.570
Thu nhập đã nộp thuế	(12.125.149)	(806.349.941)
Phát sinh và hoàn nhập các chênh lệch tạm thời	2.212.422.221	3.913.804.071
Lỗi tính thuế mà không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại	593.106.798	24.773.080
Chi phí không được khấu trừ thuế	22.152.618	718.512.256
Dự phòng thiếu trong những năm trước	11.654.545	-
	3.774.552.901	4.829.583.036

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 2020 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

32. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu cho kỳ ba tháng kết thúc ngày 31/12/2020 được dựa trên số lợi nhuận thuộc về cổ đông phổ thông là 473.971.614 VND (31/12/2019: -577.985.027 VND) và số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền là 26.100.000 cổ phiếu (31/12/2019: 26.100.000 cổ phiếu), chi tiết như sau:

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

	31/12/2020	31/12/2019
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	
	31/12/2020	31/12/2019
	VND	VND
Lợi nhuận thuần thuộc về các cổ đông (*)	473.971.614	(577.985.027)
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	18	(22)

(*) 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 31/12/2020. Công ty hiện chưa có kế hoạch phân bổ quỹ khen thưởng, phúc lợi cho năm 2020. 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 2020 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

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 2020 VND
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Hạ tầng PPC An Thịnh Việt Nam	
Cung cấp dịch vụ xây lắp	17.739.037.011
Cung cấp hàng hóa	63.653.296
Công ty CP PPC An Thịnh Đà Nẵng	
Cung cấp hàng hóa	9.695.476.326
Cung cấp dịch vụ xây lắp	377.457.753.437

	Kỳ 12 tháng kết thúc ngày	
	31/12/2020 VND	31/12/2019 VND
Thành viên Ban Giám đốc		
Tiền lương và thưởng	2.482.910.000	2.332.654.000
Thành viên hội đồng quản trị		
Tiền thù lao	843.405.500	410.894.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho quý IV năm 2020 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

34. Số liệu so sánh

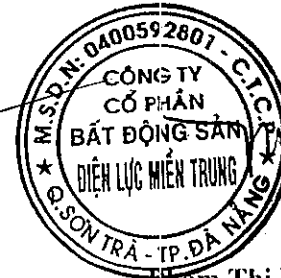
Số liệu so sánh là số trên Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4/2019 của Công ty.

Lập ngày 30 tháng 01 năm 2021

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Phó Tổng Giám đốc



Trần Minh Tuấn

Trần Minh Tuấn

Phạm Thị Nghi Xuân