

Số: 23/2021/CV-LEC-TCKT

"V/v: Công bố BCTC hợp nhất  
năm 2020 đã được kiểm toán"

Đà Nẵng, ngày 31 tháng 03 năm 2021

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

*Kính gửi:- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước*

**- Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh**

- Tên tổ chức: **Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực miền Trung**
- Mã chứng khoán: **LEC**
- Địa chỉ trụ sở chính: **Lô A5 đường Phạm Văn Đồng, phường An Hải Bắc, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng, Việt Nam**
- Điện thoại: **0236.2466.466**
- Fax: **0236.3938.445**
- Người thực hiện công bố thông tin: **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 năm 2020 đã được kiểm toán.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 31/03/2021 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 năm 2020 đã kiểm toán

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 năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020  
(đã được kiểm toán)



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

Lô A5, đường Phạm Văn Đồng, phường An Hải Bắc,  
quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng

---

**MỤC LỤC**

	<b>Trang</b>
<b>Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc</b>	02-03
<b>Báo cáo kiểm toán độc lập</b>	04-05
<b>Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán</b>	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	06-07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	09-10
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	11-34

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

Lô A5, đường Phạm Văn Đồng, phường An Hải Bắc,  
quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng

### BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Bất động sản Điện lực Miền Trung (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020.

#### CÔNG TY

Công ty cổ phần Bất động sản Điện lực Miền Trung được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 3203001727 ngày 06/12/2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp. Trong quá trình hoạt động, Công ty có 06 lần thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp. Hiện nay Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0400592801 ngày 15/07/2016.

Trụ sở chính của Công ty tại: Lô A5, đường Phạm Văn Đồng, phường An Hải Bắc, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

#### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Hội đồng quản trị trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Nguyễn Kháng Chiến	Chủ tịch
Bà Nguyễn Thị Minh Phượng	Thành viên
Ông Phạm Ngọc Bình	Thành viên
Ông Nguyễn Trung Thực	Thành viên
Ông Phạm Đức Hạnh	Thành viên

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc và kế toán trưởng đã điều hành Công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Phạm Ngọc Bình	Tổng Giám đốc (bổ nhiệm từ ngày 12/03/2021)
Ông Nguyễn Kháng Chiến	Tổng Giám đốc (từ nhiệm từ ngày 12/03/2021)
Ông Hoàng Trọng Thành	Phó Tổng Giám đốc (từ nhiệm từ ngày 01/03/2020)
Bà Phạm Thị Nghi Xuân	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trần Minh Tuấn	Kế toán trưởng

Các thành viên Ban Kiểm soát trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Bà Hoàng Thị Thu Trang	Trưởng ban (từ nhiệm từ ngày 30/05/2020)
Bà Trịnh Thị Thu Thương	Thành viên (từ nhiệm từ ngày 30/05/2020)
Ông Đào Ngọc Long	Trưởng ban (bổ nhiệm từ ngày 29/06/2020)
Bà Nguyễn Thị Hương	Thành viên (bổ nhiệm từ ngày 29/06/2020)
Bà Nguyễn Thị Huệ	Thành viên (bổ nhiệm từ ngày 29/06/2020)

#### KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 của Công ty cổ phần Bất động sản Điện lực Miền Trung đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam (AVA) - Đơn vị đủ điều kiện kiểm toán cho các tổ chức phát hành, tổ chức niêm yết và tổ chức kinh doanh chứng khoán theo quy định của Bộ Tài chính và Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.

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

Lô A5, đường Phạm Văn Đồng, phường An Hải Bắc,  
quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng

### CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và các quy định có liên quan hiện hành;
- Lập các Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2020, kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

Đà Nẵng, ngày 30 tháng 03 năm 2021

TM. Ban Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc





Số: 370/BCKT-TC/AVA

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Quý cổ đông, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc  
Công ty cổ phần Bất động sản Điện lực Miền Trung**

### **Báo cáo kiểm toán về Báo cáo tài chính hợp nhất**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty cổ phần Bất động sản Điện lực Miền Trung, được lập ngày 31/03/2021, từ trang 06 đến trang 34, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2020, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

### ***Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc***

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty theo chuẩn mực kế toán, 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 hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### ***Trách nhiệm của Kiểm toán viên***

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

*Ý kiến của kiểm toán viên*

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty cổ phần Bất động sản Điện lực Miền Trung tại ngày 31/12/2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020, phù hợp với chuẩn mực kế toán, 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 hợp nhất.

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN  
VÀ THẨM ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM**



Nguyễn Việt Long  
Phó Tổng Giám đốc  
Giấy CNĐKHN Kiểm toán số  
0692-2018-126-1  
Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2021



Lê Thùy Dương  
Kiểm toán viên  
Giấy CNĐKHN Kiểm toán số  
2879-2020-126-1

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

Lô A5, đường Phạm Văn Đồng, phường An Hải Bắc,  
quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng

**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2020	01/01/2020
1	2	3	4	5
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>758.135.169.929</b>	<b>890.590.357.377</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	V.1	<b>11.391.660.401</b>	<b>18.367.487.265</b>
1. Tiền	111		11.391.660.401	18.367.487.265
<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>578.894.382.429</b>	<b>685.746.902.018</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	53.706.850.443	65.171.399.453
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	442.906.723.260	599.278.491.464
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	74.157.623.134	10.000.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6	14.516.185.592	17.740.011.101
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(6.393.000.000)	(6.443.000.000)
<b>III. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	V.7	<b>158.887.177.414</b>	<b>176.465.327.139</b>
1. Hàng tồn kho	141		158.887.177.414	176.465.327.139
<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>8.961.949.685</b>	<b>10.010.640.955</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8	2.219.872.749	28.955.125
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		5.316.333.320	8.761.819.262
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.16	1.425.743.616	1.219.866.568
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>179.203.387.422</b>	<b>187.349.006.134</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>150.000.000</b>	<b>150.000.000</b>
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.6	150.000.000	150.000.000
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>54.087.661.596</b>	<b>56.196.372.053</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	20.785.241.719	22.208.149.188
- Nguyên giá	222		51.552.056.514	47.749.556.514
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(30.766.814.795)	(25.541.407.326)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	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)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	V.11	<b>58.838.521.600</b>	<b>58.838.521.600</b>
- Nguyên giá	231		58.838.521.600	58.838.521.600
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	V.12	<b>22.318.605.554</b>	<b>19.940.866.307</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		22.318.605.554	19.940.866.307
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	V.2	<b>-</b>	<b>80.000.000</b>
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	80.000.000
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>43.808.598.672</b>	<b>52.143.246.174</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8	250.442.757	1.288.277.115
2. Lợi thế thương mại	269	V.13	43.558.155.915	50.854.969.059
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b> (270=100+200)	<b>270</b>		<b>937.338.557.351</b>	<b>1.077.939.363.511</b>



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020  
(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2020	01/01/2020
1	2	3	4	5
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>593.160.419.902</b>	<b>734.319.227.125</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>593.160.419.902</b>	<b>734.319.227.125</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.14	102.377.397.169	63.170.834.904
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15	183.950.296.677	455.520.615.958
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.16	4.172.149.656	3.901.606.332
4. Phải trả người lao động	314		117.766.880	337.447.799
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.17	1.796.618.468	1.406.037.467
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.18	2.753.990.901	6.696.405.515
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.19	297.982.164.733	203.276.243.732
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		10.035.418	10.035.418
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>344.178.137.449</b>	<b>343.620.136.386</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	V.20	<b>344.178.137.449</b>	<b>343.620.136.386</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		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
2. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		1.184.000.000	1.184.000.000
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		50.398.571.483	50.295.154.812
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		50.295.154.812	50.873.139.839
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		103.416.671	(577.985.027)
4. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		31.595.565.966	31.140.981.574
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>	<b>440</b>		<b>937.338.557.351</b>	<b>1.077.939.363.511</b>

Đà Nẵng, ngày 30 tháng 03 năm 2021

Người lập biểu



Trần Minh Tuấn

Kế toán trưởng



Trần Minh Tuấn

Tổng Giám đốc



Phạm Ngọc Bình

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**  
 Năm 2020

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2020	Năm 2019
1	2	3	4	5
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	553.131.706.782	481.893.460.781
<b>2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)</b>	<b>10</b>		<b>553.131.706.782</b>	<b>481.893.460.781</b>
3. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	514.072.275.507	434.409.739.874
<b>4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)</b>	<b>20</b>		<b>39.059.431.275</b>	<b>47.483.720.907</b>
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	7.453.783.036	18.497.802
6. Chi phí tài chính	22	VI.4	21.241.316.469	17.133.352.537
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		20.809.476.969	17.099.954.799
7. Chi phí bán hàng	25	VI.5	103.800.000	403.500.000
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	20.925.292.298	24.722.635.984
<b>9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)}</b>	<b>30</b>		<b>4.242.805.544</b>	<b>5.242.730.188</b>
10. Thu nhập khác	31	VI.6	1	26.064.244
11. Chi phí khác	32	VI.7	194.817.431	277.937.466
<b>12. Lợi nhuận khác (40=31-32)</b>	<b>40</b>		<b>(194.817.430)</b>	<b>(251.873.222)</b>
<b>13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)</b>	<b>50</b>		<b>4.047.988.114</b>	<b>4.990.856.966</b>
14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9	3.489.987.051	4.976.049.039
<b>15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)</b>	<b>60</b>		<b>558.001.063</b>	<b>14.807.927</b>
16. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	61		103.416.671	(577.985.027)
17. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		454.584.392	592.792.954
<b>16. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)</b>	<b>70</b>	VI.10	<b>4</b>	<b>(22)</b>
<b>18. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)</b>	<b>71</b>		<b>4</b>	<b>(22)</b>

Đà Nẵng, ngày 30 tháng 03 năm 2021

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc





Trần Minh Tuấn

Trần Minh Tuấn

Phạm Ngọc Bình

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
 (Theo phương pháp gián tiếp)  
 Năm 2020

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2020	Năm 2019
1	2	3	4	5
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	01		<b>4.047.988.114</b>	<b>4.990.856.966</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		13.208.023.601	5.832.710.647
- Các khoản dự phòng	03		(50.000.000)	1.906.900.000
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(7.453.783.036)	(18.425.377)
- Chi phí lãi vay	06		20.809.476.969	17.099.954.799
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	08		<b>30.561.705.648</b>	<b>29.811.997.035</b>
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		174.332.084.284	(96.376.100.245)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		17.578.149.725	65.262.384.215
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(242.760.286.492)	908.395.381
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(1.153.083.266)	1.534.304.358
- Tiền lãi vay đã trả	14		(20.784.894.898)	(16.875.954.441)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(3.493.516.188)	(4.345.889.837)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(45.719.841.187)</b>	<b>(20.080.863.534)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(2.285.080.900)	(6.085.445.455)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	156.000.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của ĐV khác	23		(75.207.623.134)	(12.200.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		14.080.000.000	39.400.000.000
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và LN được chia	27		7.453.783.036	15.495.582
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(55.958.920.998)</b>	<b>21.286.050.127</b>

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2020

(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2020	Năm 2019
1	2	3	4	5
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ đi vay	33		494.263.682.873	312.676.162.074
2. Tiền trả nợ gốc vay	34		(399.557.761.872)	(302.006.230.730)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(2.985.680)	(312.727.240)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>94.702.935.321</b>	<b>10.357.204.104</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)</b>	<b>50</b>		<b>(6.975.826.864)</b>	<b>11.562.390.697</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>		<b>18.367.487.265</b>	<b>6.805.096.568</b>
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)</b>	<b>70</b>		<b>11.391.660.401</b>	<b>18.367.487.265</b>

Người lập biểu



Trần Minh Tuấn

Kế toán trưởng



Trần Minh Tuấn

Đà Nẵng, ngày 30 tháng 03 năm 2021

Tổng Giám đốc



Phạm Ngọc Bình

## **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**Năm 2020**

### **I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**

#### **1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty cổ phần Bất động sản Điện lực Miền Trung được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 3203001727 ngày 06/12/2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp. Trong quá trình hoạt động, Công ty có 06 lần thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp. Hiện nay Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0400592801 ngày 15/07/2016.

Trụ sở chính của Công ty tại: Lô A5, đường Phạm Văn Đồng, phường An Hải Bắc, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

Vốn điều lệ của Công ty là 261.000.000.000 đồng (Hai trăm sáu mươi một tỷ đồng).

#### **2. Lĩnh vực kinh doanh**

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là Sản xuất và Kinh doanh thương mại, Kinh doanh bất động sản.

#### **3. Ngành nghề kinh doanh**

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, ngành nghề kinh doanh 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.

#### **4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường: 12 tháng.

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

Lô A5, đường Phạm Văn Đồng, phường An Hải Bắc,  
quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng

Báo cáo tài chính hợp nhất  
năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

### 5. Cấu trúc doanh nghiệp

#### 5.1. Tổng số các công ty con

Số lượng các công ty con được hợp nhất: 04 công ty  
Số lượng các công ty con không được hợp nhất: Không

#### 5.2. Danh sách các công con được hợp nhất

##### Công ty con cấp 1

Tên công ty con	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Địa chỉ - Hoạt động kinh doanh chính
Công ty cổ phần Vui chơi Thế Hệ Mới	99%	99%	Hà Nội - Kinh doanh thương mại, dịch vụ; giáo dục; hoạt động vui chơi giải trí.
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Phúc Tiến	85%	85%	Hòa Bình - Xây dựng nhà các loại; lắp đặt máy móc thiết bị công nghiệp; xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng.
Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng P&P	96%	96%	Hà Nội - Kinh doanh bất động sản; xây dựng công trình; bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt trong xây dựng.

##### Công ty con cấp 2

Công ty con của CP Vui chơi Thế Hệ Mới	Tỷ lệ lợi ích trực tiếp của công ty con cấp 1	Tỷ lệ lợi ích gián tiếp của Công ty	Địa chỉ - Hoạt động kinh doanh chính
Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Ánh Dương Hòa Bình	76%	75,24%	Hòa Bình - Kinh doanh bất động sản; xây dựng; dịch vụ; bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt trong xây dựng.

#### 5.3. Số lượng cán bộ công nhân viên

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Tập đoàn có 111 nhân viên (ngày 01/01/2020: 123 nhân viên).

### 6. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính của Công ty được lập đảm bảo tính so sánh.

## II. KỶ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

### 1. Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán thường niên của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

### 2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ trong kế toán là Đồng Việt Nam (ký hiệu quốc gia là “đ”; ký hiệu quốc tế là “VND”).

### **III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

#### **1. Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính Hướng dẫn Chế độ kế toán Doanh nghiệp và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

#### **2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán**

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính hợp nhất được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

### **IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

#### **1. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian đáo hạn không quá 03 tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

#### **2. Các khoản đầu tư tài chính**

##### **Đầu tư vào công ty con; công ty liên doanh, liên kết**

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc. Các khoản phân phối lợi nhuận từ số lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày đầu tư được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Dự phòng giảm giá đầu tư được lập vào thời điểm cuối năm. Mức trích lập dự phòng được xác định dựa vào báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của tổ chức kinh tế.

#### **3. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu**

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Các khoản phải thu có gốc ngoại tệ được đánh giá lại cuối kỳ khi lập Báo cáo tài chính. Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản phải thu có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính là tỷ giá công bố của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch (do Công ty tự lựa chọn khi giao dịch với đối tượng phải thu).

Việc xác định các khoản cần lập dự phòng phải thu khó đòi được căn cứ vào các khoản mục được phân loại là phải thu ngắn hạn, dài hạn của Bảng cân đối kế toán. Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho từng khoản phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

**4. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho**

**Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho**

Hàng tồn kho của Công ty là những tài sản được mua vào để sản xuất hoặc để bán trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường.

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

**Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho**

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang: chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu.

**Phương pháp hạch toán hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

**Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho**

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối kỳ là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

**5. Nguyên tắc ghi nhận và các phương pháp khấu hao TSCĐ, TSCĐ thuê tài chính, bất động sản đầu tư**

**Tài sản cố định**

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao áp dụng theo Thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định.

Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- |                          |             |
|--------------------------|-------------|
| - Nhà cửa, vật kiến trúc | 05 - 20 năm |
| - Phương tiện vận tải    | 03 - 07 năm |
| - Thiết bị văn phòng     | 02 - 05 năm |
| - Tài sản cố định khác   | 04 - 05 năm |

Chênh lệch giữa thu thuần do thanh lý nhượng bán với giá trị còn lại của TSCĐ được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

**Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình cho thuê hoạt động, bất động sản đầu tư được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

BĐSDT cho thuê hoạt động được trích khấu hao và ghi nhận vào chi phí kinh doanh trong kỳ (kể cả trong thời gian ngừng cho thuê). Công ty dựa vào các bất động sản chủ sở hữu sử dụng cùng loại để ước tính thời gian trích khấu hao và xác định phương pháp khấu hao của BĐSĐT.

BĐSDT nắm giữ chờ tăng giá Công ty không trích khấu hao. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy BĐSĐT bị giảm giá so với giá trị thị trường và khoản giảm giá được xác định một cách đáng tin cậy thì Công ty đánh giá giảm nguyên giá BĐSĐT và ghi nhận khoản tổn thất vào giá vốn hàng bán (tương tự như việc lập dự phòng đối với hàng hóa bất động sản).





**6. Nguyên tắc kế toán thuế TNDN hoãn lại**

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích lập báo cáo tài chính. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

**7. Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước**

Các chi phí trả trước chỉ liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh của một năm tài chính hoặc một chu kỳ kinh doanh được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn và được tính vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính.

Các chi phí đã phát sinh trong năm tài chính nhưng liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều niên độ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các niên độ kế toán sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ hạch toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

**8. Nguyên tắc kế toán nợ phải trả**

Các khoản phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Khi lập Báo cáo tài chính, kế toán căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả để phân loại là ngắn hạn hoặc dài hạn.

Khi có các bằng chứng cho thấy một khoản tồn thất có khả năng chắc chắn xảy ra, kế toán ghi nhận ngay một khoản phải trả theo nguyên tắc thận trọng.

**9. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ phải trả thuê tài chính**

Các khoản vay, nợ thuê tài chính có thời gian trả nợ hơn 12 tháng kể từ thời điểm lập Báo cáo tài chính, kế toán trình bày là vay và nợ thuê tài chính dài hạn. Các khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng tiếp theo kể từ thời điểm lập Báo cáo tài chính, kế toán trình bày là vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn để có kế hoạch chi trả.

Khi lập Báo cáo tài chính, số dư các khoản vay, nợ thuê tài chính bằng ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

Các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc thanh toán và đánh giá lại cuối kỳ khoản vay, nợ thuê tài chính bằng ngoại tệ được hạch toán vào doanh thu hoặc chi phí hoạt động tài chính.

**10. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay**

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hóa) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay". Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hóa), bao gồm các khoản lãi tiền vay, phân bổ các khoản chiết khấu hoặc phụ trội khi phát hành trái phiếu, các khoản chi phí phụ phát sinh liên quan tới quá trình làm thủ tục vay.

**11. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả**

Các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

Việc hạch toán các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong kỳ.

Các khoản chi phí phải trả phải sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế sẽ được hoàn nhập.

**12. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**

**Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu, thặng dư vốn cổ phần, quyền chọn trái phiếu chuyển đổi, vốn khác của chủ sở hữu**

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn/hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm Thặng dư vốn cổ phần.

**Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối**

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của Công ty sau khi trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Hội đồng quản trị phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

**13. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu**

**Doanh thu bán hàng**

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

**Doanh thu cung cấp dịch vụ**

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

**Doanh thu bán bất động sản**

Doanh thu bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

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

Trường hợp bán hàng hóa bất động sản theo hình thức khách hàng tự hoàn thiện hoặc Công ty hoàn thiện theo yêu cầu của khách hàng thì được ghi doanh thu khi hoàn thành bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

Đối với bất động sản phân lô bán nền đã chuyển giao nền đất cho khách hàng, Công ty được ghi nhận doanh thu với phần nền đất đã bán khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất.

Công ty đã thu hoặc chắc chắn thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

**Doanh thu hoạt động tài chính**

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

Cổ phiếu thưởng hay cổ tức trả bằng cổ phiếu: Không ghi nhận khoản thu nhập khi quyền được nhận cổ phiếu thưởng hay cổ tức bằng cổ phiếu được xác lập, số lượng cổ phiếu thưởng hay cổ tức bằng cổ phiếu nhận được thuyết minh trên báo cáo tài chính có liên quan.

**Thu nhập khác**

Phản ánh các khoản thu nhập khác ngoài hoạt động sản xuất, kinh doanh của doanh nghiệp, gồm:

- Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý TSCĐ;
- Thu tiền phạt do khách hàng vi phạm hợp đồng;
- Thu tiền bồi thường của bên thứ ba để bù đắp cho tài sản bị tổn thất (ví dụ thu tiền bảo hiểm được bồi thường, tiền đền bù di dời cơ sở kinh doanh và các khoản có tính chất tương tự);
- Thu các khoản nợ khó đòi đã xử lý xóa sổ;
- Thu các khoản nợ phải trả không xác định được chủ;
- Các khoản thu nhập khác ngoài các khoản nêu trên.

**14. Nguyên tắc kế toán các khoản giảm trừ doanh thu**

Các khoản được điều chỉnh giảm trừ vào doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong kỳ, gồm: Chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

Khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh;

Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau mới phát sinh chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán hoặc hàng bán bị trả lại thì Công ty ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc:

- Nếu sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau phải giảm giá, phải chiết khấu thương mại, bị trả lại nhưng phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính, kế toán coi đây là một sự kiện cần điều chỉnh phát sinh sau ngày lập Bảng cân đối kế toán và ghi giảm doanh thu, trên Báo cáo tài chính của kỳ lập báo cáo (kỳ trước).

- Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ phải giảm giá, phải chiết khấu thương mại, bị trả lại sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì doanh nghiệp ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh (kỳ sau).

**15. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán**

Phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp bán trong kỳ. Khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính vào giá vốn hàng bán trên cơ sở số lượng hàng tồn kho và phân chênh lệch giữa giá trị thuần có thể thực hiện được nhỏ hơn giá gốc hàng tồn kho.

Khi bán sản phẩm, hàng hóa kèm thiết bị, phụ tùng thay thế thì giá trị thiết bị, phụ tùng thay thế được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

Đối với phần giá trị hàng tồn kho hao hụt, mất mát, kế toán tính ngay vào giá vốn hàng bán (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có).

Đối với chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho, kế toán tính ngay vào giá vốn hàng bán (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

Các khoản thuế nhập khẩu, thuế tiêu thụ đặc biệt, thuế bảo vệ môi trường đã tính vào giá trị hàng mua, nếu khi xuất bán hàng hóa mà các khoản thuế đó được hoàn lại thì được ghi giảm giá vốn hàng bán.

Các khoản chi phí giá vốn hàng bán không được coi là chi phí tính thuế TNDN theo quy định của Luật thuế nhưng có đầy đủ hóa đơn chứng từ và đã hạch toán đúng theo Chế độ kế toán Công ty không ghi giảm chi phí kế toán mà chỉ điều chỉnh trong quyết toán thuế TNDN để làm tăng số thuế TNDN phải nộp.

**16. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính**

Phản ánh những khoản chi phí hoạt động tài chính bao gồm các khoản chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí cho vay và đi vay vốn, chi phí góp vốn liên doanh, liên kết, lỗ chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán; Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

Các khoản chi phí tài chính không được coi là chi phí tính thuế TNDN theo quy định của Luật thuế nhưng có đầy đủ hóa đơn chứng từ và đã hạch toán đúng theo Chế độ kế toán Công ty không ghi giảm chi phí kế toán mà chỉ điều chỉnh trong quyết toán thuế TNDN để làm tăng số thuế TNDN phải nộp.

**17. Nguyên tắc kế toán chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp**

Các khoản chi phí ghi nhận là chi phí bán hàng bao gồm: Các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm, hoa hồng bán hàng, chi phí bảo hành sản phẩm, hàng hoá (trừ hoạt động xây lắp), chi phí bảo quản, đóng gói, vận chuyển,...

Các khoản chi phí ghi nhận là chi phí quản lý doanh nghiệp bao gồm: Các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, thuê môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng...)

Các khoản chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp không được coi là chi phí tính thuế TNDN theo quy định của Luật thuế nhưng có đầy đủ hóa đơn chứng từ và đã hạch toán đúng theo Chế độ kế toán Công ty không ghi giảm chi phí kế toán mà chỉ điều chỉnh trong quyết toán thuế TNDN để làm tăng số thuế TNDN phải nộp.

**18. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

**Chi phí Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành.

Tài sản thuế và các khoản thuế phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến phải nộp cho (hoặc được thu hồi từ) cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

**Chi phí Thuế thu nhập hoãn lại**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại là số thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh từ việc:

- Ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm;
- Hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước.

**19. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác**

**19.1. Cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính riêng của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty con do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho đến ngày 31 tháng 12 hàng năm. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Báo cáo tài chính của các công ty con được lập cho cùng năm tài chính với báo cáo tài chính của Công ty, áp dụng các chính sách kế toán nhất quán với các chính sách kế toán của Công ty. Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để đảm bảo tính nhất quán trong các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua hoặc bán đi trong năm được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất từ ngày mua lại hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty đó.

Các số dư, thu nhập và chi phí chủ yếu, kể cả các khoản lãi hay lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

Lợi ích cổ đông không kiểm soát thể hiện phần lợi nhuận hoặc lỗ và tài sản thuần không nắm giữ bởi cổ đông của Công ty và được trình bày ở mục riêng trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất và Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất.

**19.2. Lợi thế thương mại**

Lợi thế thương mại trên Báo cáo tài chính hợp nhất là phần phụ trội giữa mức giá mua so với phần lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con, công ty liên kết hoặc đơn vị góp vốn liên doanh tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Lợi thế thương mại được coi là một loại tài sản vô hình, được tính khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế thương mại đó và không quá 10 năm.

Khi bán công ty con, công ty liên kết hoặc đơn vị góp vốn liên doanh, giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa khấu hao hết được tính vào khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng.

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

Lô A5, đường Phạm Văn Đồng, phường An Hải Bắc,  
quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng

Báo cáo tài chính hợp nhất  
năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

**19.3. Bất lợi kinh doanh**

Bất lợi thương mại là phần phụ trội lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng đánh giá được của công ty con, công ty liên kết và đơn vị góp vốn liên doanh tại ngày diễn ra nghiệp vụ mua công ty so với mức giá mua công ty. Bất lợi thương mại được hạch toán ngay vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

**19.4. Các bên liên quan**

Các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết là các bên liên quan. Các bên liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt bao gồm giám đốc, viên chức của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, cần chú ý tới bản chất của mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

1. Tiền	Đơn vị tính: VND			
	31/12/2020		01/01/2020	
Tiền mặt tại quỹ	1.109.088.287		896.064.497	
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	10.282.572.114		17.471.422.768	
	<b>11.391.660.401</b>		<b>18.367.487.265</b>	
<b>2. Các khoản đầu tư tài chính</b>				
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Dài hạn				
Trái phiếu	-	-	80.000.000	80.000.000
	-	-	<b>80.000.000</b>	<b>80.000.000</b>
<b>3. Phải thu của khách hàng</b>				
		31/12/2020	01/01/2020	
<b>Phải thu của khách hàng</b>				
Công ty Cổ phần An Thịnh Quảng Nam		128.566.719	2.166.413.465	
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	
Công ty TNHH Dịch vụ và Thương mại An Thịnh Quế Sơn		1.274.666.968	-	
Khách hàng khác		2.534.306.418	3.308.842.358	

**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG**Lô A5, đường Phạm Văn Đồng, phường An Hải Bắc,  
quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

<b>Phải thu của khách hàng là các bên liên quan</b>		-	
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 VN		22.931.907.592	17.002.447.758
Công ty Cổ phần An Việt Hòa Bình		404.623.000	404.623.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Mẫu Hùng		5.953.452.088	4.867.416.125
		<b>53.706.850.443</b>	<b>65.171.399.453</b>
<b>4. Trả trước cho người bán</b>		<b>31/12/2020</b>	<b>01/01/2020</b>
<b>Ngắn hạn</b>			
<b>Trả trước cho người bán</b>			
Công ty TNHH Thương mại và Sửa chữa Hòa Bình (i)		42.075.823.495	87.962.624.688
Công ty TNHH Dịch vụ và Thương mại An Thịnh Quế Sơn (iii)		78.839.108.280	107.569.099.483
Công ty Cổ phần An Thịnh Quảng Nam		45.022.704.179	19.033.548.088
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	12.043.517.904
Công ty cổ phần Sản xuất vật liệu xây dựng Hồng Kỳ		6.260.476.273	23.628.175.770
Công ty Cổ phần An Vinh		-	4.066.601.333
Người bán khác		36.243.397.999	53.559.062.156
<b>Trả trước cho người bán là các bên liên quan</b>			
Công ty cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng (iii)		96.492.376.866	161.200.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ Tầng PPC An Thịnh Việt N		740.555.806	150.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Mẫu Hùng (iv)		88.739.992.073	74.565.790.274
		<b>442.906.723.260</b>	<b>599.278.491.464</b>
(i)	Khoản trả trước của Công ty con - Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Phúc Tiến cho Công ty TNHH Thương mại và Sửa chữa Hòa Bình liên quan đến các hợp đồng thuộc tổ hợp dự án Ánh Dương Soleil Đà Nẵng.		
(ii)	Khoản trả trước của Công ty con - Công ty CP Đầu tư Xây dựng P&P cho Công ty TNHH Dịch vụ và Thương mại An Thịnh Quế Sơn đến các hợp đồng thuộc tổ hợp dự án Ánh Dương Soleil Đà Nẵng, dự án KCN đông Quế Sơn.		
(iii)	Khoản trả trước của Công ty con - Công ty CP Đầu tư Xây dựng P&P, Công ty CP Đầu tư và Phát triển Ánh Dương Hòa Bình liên quan đến các hợp đồng mua căn hộ thuộc tổ hợp dự án Ánh Dương Soleil Đà Nẵng, do Công ty cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng làm chủ đầu tư. Trong năm 2020, Công ty CP Đầu tư Xây dựng P&P thực hiện thanh lý một phần hợp đồng và thu hồi tiền mua các căn hộ thuộc sản tầng 7, với giá trị 64,7 tỷ đồng.		
(iv)	Khoản trả trước của Công ty con - Công ty CP Vui chơi Thế Hệ Mới, Công ty CP Đầu tư Xây dựng P&P cho Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Mẫu Hùng liên quan đến các hợp đồng thuộc tổ hợp dự án Ánh Dương Soleil Đà Nẵng.		
<b>5. Phải thu về cho vay</b>		<b>31/12/2020</b>	<b>01/01/2020</b>
		<b>Giá trị</b>	<b>Dự phòng</b>
		<b>Giá trị</b>	<b>Dự phòng</b>
<b>Ngắn hạn</b>			
Nguyễn Việt Anh (i)	2.950.000.000	-	-
<b>Bên liên quan</b>			
Nguyễn Thị Minh Phượng	-	-	10.000.000.000

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

Lô A5, đường Phạm Văn Đồng, phường An Hải Bắc,  
quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng

**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

Trịnh Thị Thu Thương (ii)	6.500.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần PPC An				
Thị trấn Đà Nẵng (iii)	64.707.623.134	-	-	-
	<b>74.157.623.134</b>	<b>-</b>	<b>10.000.000.000</b>	<b>-</b>

- (i) Khoản cho vay của Công ty con - Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Phúc Tiến, với lãi suất 5,5%/năm, kỳ hạn 11 tháng, không có tài sản đảm bảo và không hưởng lãi suất nếu yêu cầu hoàn trả trước thời hạn.
- (ii) Khoản cho vay của Công ty con - Công ty cổ phần Vui chơi Thể Hệ Mới đối với bà Trịnh Thị Thu Thương - Thành viên HĐQT. Khoản cho vay này có kỳ hạn là 11 tháng, không có tài sản đảm bảo, lãi suất 5,5%/năm và không hưởng lãi suất nếu yêu cầu hoàn trả trước thời hạn.
- (iii) Khoản cho vay của Công ty con - Công ty CP Đầu tư Xây dựng P&P đối với Công ty cổ phần PPC An Thị trấn Đà Nẵng. Do thanh lý hợp đồng mua căn hộ sàn tầng 7 - Tòa D dự án Ánh Dương Soleil Đà Nẵng, đối trừ tiền thanh toán sang hợp đồng cho vay vốn với lãi suất 11%/năm. Khoản cho vay không có tài sản đảm bảo và không hưởng lãi suất nếu yêu cầu hoàn trả trước thời hạn.

6. Phải thu khác	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Ngắn hạn</b>				
Tạm ứng	177.270.720	-	7.376.009.688	-
Tạm ứng cho ông Phạm Thành Thái Lĩnh (*)	6.393.000.000	6.393.000.000	6.443.000.000	6.443.000.000
Ký cược, ký quỹ	4.204.743.731	-	3.806.412.885	-
Lãi cho vay	3.591.197.133	-	-	-
Phải thu khác	149.974.008	-	111.528.139	-
BHXH, YT, TN	-	-	3.060.389	-
	<b>14.516.185.592</b>	<b>6.393.000.000</b>	<b>17.740.011.101</b>	<b>6.443.000.000</b>
<b>Dài hạn</b>				
Ký cược, ký quỹ	150.000.000	-	150.000.000	-
	<b>150.000.000</b>	<b>-</b>	<b>150.000.000</b>	<b>-</b>

(\*) Khoản tạm ứng cho cựu thành viên HĐQT (đến ngày 15/11/2016), đã trích lập dự phòng 6.443 triệu đồng.

7. Hàng tồn kho	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	525.781.564	-	525.778.099	-
Công cụ, dụng cụ	27.727.275	-	8.504.140	-
Chi phí SXKD dở dang	158.318.191.960	-	168.108.483.865	-
Hàng hóa	15.476.615	-	7.822.561.035	-
	<b>158.887.177.414</b>	<b>-</b>	<b>176.465.327.139</b>	<b>-</b>



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

Lô A5, đường Phạm Văn Đồng, phường An Hải Bắc,  
quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng

**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

8. Chi phí trả trước	31/12/2020	01/01/2020
<b>8.1. Ngắn hạn</b>		
Công cụ dụng cụ	49.018.073	19.699.242
Chi phí thuê kho bãi	2.166.151.331	-
Chi phí khác	4.703.345	9.255.883
	<b>2.219.872.749</b>	<b>28.955.125</b>
<b>8.2. Dài hạn</b>		
Công cụ dụng cụ	35.127.546	56.806.878
Chi phí sửa chữa tài sản và chi phí khác	215.315.211	1.231.470.237
	<b>250.442.757</b>	<b>1.288.277.115</b>

**9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Cộng
<b>Nguyên giá</b>						
Số dư 01/01/2020	7.189.064.921	28.049.712.448	7.890.256.688	2.834.377.006	1.786.145.451	47.749.556.514
Mua trong kỳ	-	-	3.802.500.000	-	-	3.802.500.000
<b>Số dư 31/12/2020</b>	<b>7.189.064.921</b>	<b>28.049.712.448</b>	<b>11.692.756.688</b>	<b>2.834.377.006</b>	<b>1.786.145.451</b>	<b>51.552.056.514</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
Số dư 01/01/2020	3.004.479.323	13.364.084.659	4.982.447.880	2.404.250.013	1.786.145.451	25.541.407.326
Khấu hao trong kỳ	356.674.064	3.869.944.791	569.511.727	429.276.887	-	5.225.407.469
<b>Số dư 31/12/2020</b>	<b>3.361.153.387</b>	<b>17.234.029.450</b>	<b>5.551.959.607</b>	<b>2.833.526.900</b>	<b>1.786.145.451</b>	<b>30.766.814.795</b>
<b>Giá trị còn lại</b>						
Tại ngày 01/01/2020	4.184.585.598	14.685.627.789	2.907.808.808	430.126.993	-	22.208.149.188
Tại ngày 31/12/2020	<b>3.827.911.534</b>	<b>10.815.682.998</b>	<b>6.140.797.081</b>	<b>850.106</b>	<b>-</b>	<b>20.785.241.719</b>

Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 14.752.195.284

**10. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình**

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Quyền thuê đất	Phần mềm	Cộng
<b>Nguyên giá</b>				
Số dư 01/01/2020	1.412.581.000	34.290.149.333	126.531.830	35.829.262.163
<b>Số dư 31/12/2020</b>	<b>1.412.581.000</b>	<b>34.290.149.333</b>	<b>126.531.830</b>	<b>35.829.262.163</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG**Lô A5, đường Phạm Văn Đồng, phường An Hải Bắc,  
quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Số dư 01/01/2020	-	1.714.507.468	126.531.830	1.841.039.298
Khấu hao trong kỳ		685.802.988		685.802.988
<b>Số dư 31/12/2020</b>	<b>-</b>	<b>2.400.310.456</b>	<b>126.531.830</b>	<b>2.526.842.286</b>

<b>Giá trị còn lại</b>				
Tại ngày 01/01/2020	1.412.581.000	32.575.641.865	-	33.988.222.865
<b>Tại ngày 31/12/2020</b>	<b>1.412.581.000</b>	<b>31.889.838.877</b>	<b>-</b>	<b>33.302.419.877</b>

Nguyên giá TSCĐ vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn sử dụng: 126.531.830

**11. Tăng, giảm 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 là Quyền sử dụng đất có nguyên giá 58.838 triệu đồng, 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 06/09/2011 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 04/04/2014. 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 12/11/2008 và Quyết định số 736/QĐ-EVN ngày 24/12/2008 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 31/12/2020 Quyền sử dụng đất này được dùng để bảo đảm cho các khoản vay của công ty con của Công ty.

**12. Tài sản dở dang dài hạn**

<b>Xây dựng cơ bản dở dang</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>01/01/2020</b>
Dự án Khách sạn An Thịnh Hòa Bình	22.203.974.358	19.940.866.307
Xây dựng cơ bản dở dang khác	114.631.196	-
	<b>22.318.605.554</b>	<b>19.940.866.307</b>

**13. Lợi thế thương mại**

<b>Nguyên giá</b>	
Số dư 01/01/2020	72.968.131.413
<b>Số dư 31/12/2020</b>	<b>72.968.131.413</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	
Số dư 01/01/2020	22.113.162.354
Số phân bổ trong kỳ	7.296.813.144
<b>Số dư 31/12/2020</b>	<b>29.409.975.498</b>

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

Lô A5, đường Phạm Văn Đồng, phường An Hải Bắc,  
quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng

**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

**Giá trị còn lại**

Tại ngày 01/01/2020

50.854.969.059

Tại ngày 31/12/2020

**43.558.155.915**

14. Phải trả người bán	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Ngắn hạn</b>				
Công ty TNHH Vĩnh Châu	-	-	179.749.995	179.749.995
Công ty CP xây dựng và chuyên giao công nghệ VN	17.139.679.641	17.139.679.641	19.741.910.590	19.741.910.590
Công ty CP kỹ thuật Sigma	47.866.793.626	47.866.793.626	21.946.943.569	21.946.943.569
Công ty TNHH Sơn Hòa Bình	2.354.144.236	2.354.144.236	5.319.386.210	5.319.386.210
Công ty TNHH Công nghiệp Đức Tín	3.772.655.370	3.772.655.370	-	-
Công ty cổ phần Fmedia	3.374.253.310	3.374.253.310	-	-
Khách hàng khác	27.869.870.986	27.869.870.986	15.982.844.540	15.982.844.540
	<b>102.377.397.169</b>	<b>102.377.397.169</b>	<b>63.170.834.904</b>	<b>63.170.834.904</b>

15. Người mua trả tiền trước	31/12/2020	01/01/2020
<b>Ngắn hạn</b>		
Công ty cổ phần An Thịnh Quảng Nam	2.218.647.614	13.756.075.502
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thành Công Vĩnh Phúc	12.787.007.017	15.287.007.017
Khách hàng khác	70.891.756	2.954.971.517
<b>Người mua trả tiền trước là các bên liên quan</b>		
Công ty cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng	166.821.459.545	408.878.739.564
Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ Tầng PPC An Thịnh VN	2.052.290.745	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Mẫu Hùng	-	14.643.822.358
	<b>183.950.296.677</b>	<b>455.520.615.958</b>

**16. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước**

**16.1. Phải nộp**

	31/12/2020	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	01/01/2020
Thuế GTGT phải nộp	666.757.679	44.635.905.080	44.510.621.395	541.473.994
Thuế xuất, nhập khẩu	-	675.221.937	675.221.937	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.478.332.506	3.508.103.451	3.361.183.521	3.331.412.576
Thuế thu nhập cá nhân	27.059.152	279.613.900	281.274.510	28.719.762
Thuế bảo vệ môi trường và các loại thuế khác	-	10.000.000	10.000.000	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	319	66.369.657	66.369.338	-
	<b>4.172.149.656</b>	<b>49.175.214.025</b>	<b>48.904.670.701</b>	<b>3.901.606.332</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG**Lô A5, đường Phạm Văn Đồng, phường An Hải Bắc,  
quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

(*) Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp gồm:	3.508.103.451
<i>Truy thu</i>	18.116.400
<i>Chi phí thuế hiện hành</i>	3.489.987.051

**16.2. Phải thu**

	31/12/2020	Số phải thu đã nộp trong kỳ	Số đã thu phải nộp trong kỳ	01/01/2020
Thuế GTGT phải nộp	72.988.849	62.497.470	-	10.491.379
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.341.707.856	132.332.667	-	1.209.375.189
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	11.046.911	11.046.911	-	-
	<b>1.425.743.616</b>	<b>205.877.048</b>	<b>-</b>	<b>1.219.866.568</b>

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

**17. Chi phí phải trả**

	31/12/2020	01/01/2020
<b>Ngắn hạn</b>		
Chi phí lãi vay phải trả	332.380.974	279.910.408
Tiền thuê đất, thuê nhà	723.300.000	363.300.000
Chi phí dịch vụ xây lắp phải trả	735.725.130	682.827.059
Chi phí phải trả khác	5.212.364	80.000.000
	<b>1.796.618.468</b>	<b>1.406.037.467</b>

**18. Phải trả khác**

	31/12/2020	01/01/2020
<b>Ngắn hạn</b>		
<b>Các khoản phải trả khác</b>		
Phải trả phải nộp khác	509.847.266	346.059.800
Cổ tức phải trả	1.930.928.791	1.933.914.471
Quỹ bảo trì (*)	213.214.844	436.431.244
Mượn tiền	100.000.000	3.980.000.000
	<b>2.753.990.901</b>	<b>6.696.405.515</b>

(\*) Số tiền 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.

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

Lô A5, đường Phạm Văn Đồng, phường An Hải Bắc,  
quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng

**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

**19. Vay và nợ thuê tài chính****Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn**

	31/12/2020	Tăng	Giảm	01/01/2020
<b>Vay ngân hàng</b>	260.226.940.733	390.124.682.873	325.793.985.872	195.896.243.732
NH NN và PT Nông thôn - CN Tây Đô (i)	69.872.425.334	131.361.428.959	107.412.265.881	45.923.262.256
NH NN và PT NT - CN Hà Nội 2 (ii)	32.472.971.587	32.472.971.587	-	-
NH ĐT và PT Việt Nam - CN Hòa Bình (iii)	157.881.543.812	226.290.282.327	218.381.719.991	149.972.981.476
<b>Vay tổ chức, cá nhân</b>	<b>37.755.224.000</b>	<b>104.139.000.000</b>	<b>73.763.776.000</b>	<b>7.380.000.000</b>
Ban quản trị tòa nhà Harmony (iv)	3.000.000.000	-	-	3.000.000.000
Công ty Tài chính cổ phần Điện lực (v)	-	50.000.000.000	50.000.000.000	-
<b>Bên liên quan</b>				
Ông Lê Hoài Nam (vi)	-	1.000.000.000	5.380.000.000	4.380.000.000
Nguyễn Thị Hương (vii)	19.016.224.000	37.400.000.000	18.383.776.000	-
Bạch Trung Hiếu (vii)	15.739.000.000	15.739.000.000	-	-
	<b>297.982.164.733</b>	<b>494.263.682.873</b>	<b>399.557.761.872</b>	<b>203.276.243.732</b>

	31/12/2020	01/01/2020
<b>Số có khả năng trả nợ</b>	<b>297.982.164.733</b>	<b>203.276.243.732</b>

**Thông tin liên quan đến các khoản vay ngắn hạn tại 31/12/2020**

- (i) Hợp đồng tín dụng số 1462-LAV-201800736 ngày 07/09/2018 và Phụ lục Hợp đồng tín dụng số 01/PLHĐ/TĐ-THM ngày 08/03/2019. Thời hạn hiệu lực hạn mức cấp tín dụng là 12 tháng. Thời hạn cho vay mỗi khoản nợ tối đa là 5 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân và được ghi trên từng giấy nhận nợ. Mục đích vay bổ sung vốn lưu động. Hạn mức tín dụng 50 tỷ đồng. Lãi suất được quy định tại thời điểm nhận nợ. Khoản vay được đảm bảo bằng cổ phiếu tại Công ty của một số cá nhân.
- (ii) Khoản vay áp dụng lãi suất biến đổi theo quy định của ngân hàng tại từng thời điểm nhận nợ. Tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.
- (iii) Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2018/2964271/HĐTD ngày 08/02/2018; Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2019/2964271/HĐTD ngày 10/04/2019; Thời hạn cấp hạn mức đến hết ngày 31/03/2020. Thời hạn cho vay, lãi suất xác định theo từng hợp đồng tín dụng cụ thể. Mục đích vay bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C. Hạn mức tín dụng là 230 tỷ đồng. Khoản vay được đảm bảo bằng bất động sản đầu tư có giá trị ghi sổ là 58,839 tỷ đồng.  
Hợp đồng tín dụng hạn mức số 02/2020/9227932/HĐTD. Hạn mức cấp tín dụng là 10 tỷ đồng. Mục đích vay bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C. Thời hạn cấp hạn mức 12 tháng kể từ ngày ký Hợp đồng. Lãi suất xác định theo từng Hợp đồng tín dụng cụ thể.
- (iv) Khoản vay Quỹ bảo trì tòa nhà có thời hạn 12 tháng, chịu lãi suất 6%/năm và không có tài sản đảm bảo.
- (v) Khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu doanh nghiệp, có thời hạn hoàn trả là 12 tháng, chịu lãi suất 12%/năm và có tài sản đảm bảo bằng hợp đồng hợp tác đầu tư.
- (vi) Khoản vay có thời hạn hoàn trả 12 tháng, chịu lãi suất 5%/năm và không có tài sản đảm bảo.
- (vii) Khoản vay trong vòng 180 ngày kể từ ngày nhận đủ tiền huy động, không chịu lãi suất.

**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG**Lô A5, đường Phạm Văn Đồng, phường An Hải Bắc,  
quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020**20. Vốn chủ sở hữu****20.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	LNST thuế chưa PP	Lợi ích CĐ không kiểm soát	Cộng
Số dư 01/01/2019	261.000.000.000	1.184.000.000	50.873.139.839	30.908.188.620	343.965.328.459
Lãi trong kỳ			-	592.792.954	592.792.954
Lỗ trong kỳ			(577.985.027)	-	(577.985.027)
Chia cổ tức				(360.000.000)	(360.000.000)
<b>Số dư 31/12/2019</b>	<b>261.000.000.000</b>	<b>1.184.000.000</b>	<b>50.295.154.812</b>	<b>31.140.981.574</b>	<b>343.620.136.386</b>
Số dư 01/01/2020	261.000.000.000	1.184.000.000	50.295.154.812	31.140.981.574	343.620.136.386
Lãi trong kỳ			103.416.671	454.584.392	558.001.063
<b>Số dư 31/12/2020</b>	<b>261.000.000.000</b>	<b>1.184.000.000</b>	<b>50.398.571.483</b>	<b>31.595.565.966</b>	<b>344.178.137.449</b>

**20.2. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức,  
chia lợi nhuận****Vốn đầu tư của chủ sở hữu**

Vốn góp đầu kỳ

Vốn góp cuối kỳ

	Năm 2020	Năm 2019
Vốn góp đầu kỳ	261.000.000.000	261.000.000.000
Vốn góp cuối kỳ	261.000.000.000	261.000.000.000

**20.3. Cổ phiếu**

Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành

Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng

Cổ phiếu phổ thông

Số lượng cổ phiếu đang lưu hành

Cổ phiếu phổ thông

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành

	31/12/2020	01/01/2020
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	26.100.000	26.100.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	26.100.000	26.100.000
Cổ phiếu phổ thông	26.100.000	26.100.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	10.000	10.000

**20.4. Các quỹ của doanh nghiệp**

Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu

	31/12/2020	01/01/2020
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	1.184.000.000	1.184.000.000

(\*) 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.

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

	Đơn vị tính: VND	
	Năm 2020	Năm 2019
<b>1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
Doanh thu bán hàng	148.190.002.733	138.060.945.838
Doanh thu cung cấp dịch vụ	403.376.704.158	341.256.259.410
Doanh thu khác	1.564.999.891	1.042.855.533
Doanh thu kinh doanh bất động sản	-	1.533.400.000
	<b>553.131.706.782</b>	<b>481.893.460.781</b>
<b>Trong đó, doanh thu đối với các bên liên quan</b>		
Công ty cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng	382.103.635.991	272.456.052.564
Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ Tầng PPC An Thịnh VN	18.751.971.898	53.754.030.367
	<b>400.855.607.889</b>	<b>326.210.082.931</b>
<b>2. Giá vốn hàng bán</b>		
Giá vốn của hàng hóa	139.819.563.690	136.292.107.611
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	372.662.089.113	296.574.757.758
Giá vốn khác	1.590.622.704	671.137.505
Giá vốn kinh doanh bất động sản	-	871.737.000
	<b>514.072.275.507</b>	<b>434.409.739.874</b>
<b>3. Doanh thu hoạt động tài chính</b>		
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	3.607.207.694	15.495.582
Lãi chênh lệch tỷ giá	-	3.002.220
Lãi đầu tư hợp tác kinh doanh	3.846.575.342	-
	<b>7.453.783.036</b>	<b>18.497.802</b>
<b>Trong đó, doanh thu đối với các bên liên quan</b>		
Công ty cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng	3.568.669.736	-
	<b>3.568.669.736</b>	<b>-</b>
<b>4. Chi phí tài chính</b>		
Lãi tiền vay	20.809.476.969	17.099.954.799
Lỗ chênh lệch tỷ giá	67.294.046	33.397.738
Chi phí phát hành trái phiếu	364.545.454	-
	<b>21.241.316.469</b>	<b>17.133.352.537</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN BÁT ĐỘNG SẢN ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG**Lô A5, đường Phạm Văn Đồng, phường An Hải Bắc,  
quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

5. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp	Năm 2020	Năm 2019
<b>Các khoản chi phí bán hàng</b>		
Chi phí nhân viên	103.800.000	403.500.000
	<b>103.800.000</b>	<b>403.500.000</b>
<b>Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Chi phí nhân viên quản lý	9.525.107.207	11.076.856.977
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.582.399.572	1.799.612.273
Chi phí dự phòng	(50.000.000)	1.906.900.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.641.624.885	599.893.819
Chi phí bằng tiền khác	929.347.490	2.042.559.771
Phân bổ lợi thế thương mại	7.296.813.144	7.296.813.144
	<b>20.925.292.298</b>	<b>24.722.635.984</b>
<b>6. Thu nhập khác</b>		
Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	-	2.929.795
Các khoản khác	1	23.134.449
	<b>1</b>	<b>26.064.244</b>
<b>7. Chi phí khác</b>		
Các khoản bị phạt	191.916.732	277.351.494
Chi phí khác	2.900.699	585.972
	<b>194.817.431</b>	<b>277.937.466</b>
<b>8. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố</b>		
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	187.115.028.150	127.594.682.954
Chi phí nhân công	140.831.745.721	169.341.148.292
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.802.977.366	5.092.421.242
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.144.823.937	20.570.564.340
Chi phí khác bằng tiền	7.154.476.292	9.269.724.107
	<b>343.049.051.466</b>	<b>331.868.540.935</b>
<b>9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	4.047.988.114	4.990.856.966
<b>Chi phí thuế hiện hành</b>		
Thuế tính theo thuế suất hiện hành	809.597.623	998.171.393
Chi phí không được khấu trừ thuế	38.383.347	714.968.559
Thu nhập không tính thuế	(209.550.150)	(671.126.175)
Phân bổ lợi thế thương mại	1.459.362.629	1.459.362.629



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

Lô A5, đường Phạm Văn Đồng, phường An Hải Bắc,  
quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng

**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

Phát sinh và hoàn nhập các chênh lệch tạm thời	781.267.812	2.449.899.553
Lỗi tính thuế không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại	599.271.245	24.773.080
Thuế dự phòng thiếu những năm trước	11.654.545	-
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>3.489.987.051</b>	<b>4.976.049.039</b>

Công ty chưa xác định lại chi phí lãi vay không được trừ theo Nghị định 68/2020/NĐ-CP cho năm tài chính 2020, 2019 và điều chỉnh ảnh hưởng đối với các năm tài chính 2017, 2018 khi xác định thuế thu nhập doanh nghiệp.

**10. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	<b>Năm 2020</b>	<b>Năm 2019</b>
Lợi nhuận thuần sau thuế	103.416.671	(577.985.027)
Các khoản điều chỉnh	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	103.416.671	(577.985.027)
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	26.100.000	26.100.000
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>4</b>	<b>(22)</b>

Công ty không có cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm lãi trên cổ phiếu.

**VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**

Đơn vị tính: VND

**1. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm**

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính này.

**2. Thông tin về các bên liên quan****2.1. Danh sách các bên liên quan**

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Công ty cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng	Công ty liên quan
Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ Tầng PPC An Thịnh VN	Công ty liên quan
Công ty cổ phần Đầu tư Thương mại Mẫu Hùng	Công ty liên quan
Ông Nguyễn Khánh Chiến	Chủ tịch HĐQT
Bà Nguyễn Thị Minh Phương	Thành viên HĐQT Công ty mẹ
Ông Bạch Trung Hiếu	Tổng Giám đốc công ty con
Bà Nguyễn Thị Hương	Cổ đông của công ty con
Ông Lê Hoài Nam	Phó Giám đốc công ty con

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

Lô A5, đường Phạm Văn Đồng, phường An Hải Bắc,  
quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng

**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

**2.2. Trong kỳ Công ty đã có các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau**

<b>Bên liên quan/Nội dung</b>	<b>Năm 2020</b>	<b>Năm 2019</b>
<b>Công ty cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng</b>		
Bán hàng hóa	6.132.731.563	2.850.227.546
Cung cấp dịch vụ	375.970.904.428	269.605.825.018
Chuyển tiền mua căn hộ	-	20.000.000.000
Cho vay	64.707.623.134	
Lãi cho vay	3.568.669.736	
<b>Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ Tầng PPC An Thịnh VN</b>		
Bán hàng hóa	63.653.296	7.707.303.354
Cung cấp dịch vụ	18.688.318.602	46.046.727.013
<b>Ông Nguyễn Kháng Chiến</b>		
Tạm ứng	-	
Hoàn ứng	-	318.700.000
<b>Bà Nguyễn Thị Hương</b>		
Tạm ứng	12.878.000.000	15.133.000.000
Hoàn ứng	19.861.000.000	8.150.000.000
Vay tiền	37.400.000.000	
Trả tiền vay	18.383.776.000	
<b>Bà Nguyễn Thị Minh Phượng</b>		
Cho vay	-	10.000.000.000
Thu hồi cho vay	10.000.000.000	
<b>Ông Bạch Trung Hiếu</b>		
Vay tiền	15.739.000.000	
Tạm ứng	-	-
<b>Ông Lê Hoài Nam</b>		
Vay tiền	1.000.000.000	4.380.000.000
Trả tiền vay	5.380.000.000	-

**2.3. Số dư với các bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ kế toán**

Số dư với các bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ kế toán được trình bày tại Thuyết minh V.

**2.4. Thu nhập của Ban Giám đốc và HĐQT**

	<b>Năm 2020</b>	<b>Năm 2019</b>
Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc và HĐQT	3.326.315.500	3.071.562.000

**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG**Lô A5, đường Phạm Văn Đồng, phường An Hải Bắc,  
quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020**3. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận**

Báo cáo bộ phận cơ bản của Công ty là dựa theo bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh.

**Báo cáo bộ phận chính yếu - Theo lĩnh vực kinh doanh**

Công ty gồm các bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh chính là Dịch vụ xây lắp, Dịch vụ thương mại và Dịch vụ khác.

	Năm 2020				Tổng cộng toàn doanh nghiệp
	Dịch vụ xây lắp	Dịch vụ thương mại	Dịch vụ khác	Loại trừ	
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	413.988.166.312	174.984.185.999	1.564.999.891	(37.405.645.420)	<b>553.131.706.782</b>
Khấu hao và chi phí phân bổ	399.026.377.495	171.693.769.312	4.371.247.648	(26.202.493.217)	<b>548.888.901.238</b>
<b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>14.961.788.817</b>	<b>3.290.416.687</b>	<b>(2.806.247.757)</b>	<b>(11.203.152.203)</b>	<b>4.242.805.544</b>
	<b>31/12/2020</b>				
	Dịch vụ xây lắp	Dịch vụ thương mại	Dịch vụ khác	Loại trừ	Tổng cộng toàn doanh nghiệp
Tài sản bộ phận	727.343.031.336	174.282.836.752	309.155.946.575	(273.443.257.312)	<b>937.338.557.351</b>
Đầu tư vào công ty con		240.186.000.000	70.224.000.000	(310.410.000.000)	-
<b>Tổng tài sản</b>	<b>727.343.031.336</b>	<b>414.468.836.752</b>	<b>379.379.946.575</b>	<b>(583.853.257.312)</b>	<b>937.338.557.351</b>
Nợ phải trả của các bộ phận	544.852.191.903	73.773.330.810	5.780.050.057		<b>624.405.572.770</b>
Nợ phải trả không phân bổ				(31.245.152.868)	<b>(31.245.152.868)</b>
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>544.852.191.903</b>	<b>73.773.330.810</b>	<b>5.780.050.057</b>	<b>(31.245.152.868)</b>	<b>593.160.419.902</b>
	<b>Năm 2019</b>				
	Dịch vụ xây lắp	Dịch vụ thương mại	Dịch vụ khác	Loại trừ	Tổng cộng toàn doanh nghiệp
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	374.008.228.701	144.428.276.569	6.411.004.477	(42.954.048.966)	<b>481.893.460.781</b>
Khấu hao và chi phí phân bổ	357.169.354.550	138.323.039.348	4.003.068.387	(22.844.731.692)	<b>476.650.730.593</b>
<b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>16.838.874.151</b>	<b>6.105.237.221</b>	<b>2.407.936.090</b>	<b>(20.109.317.274)</b>	<b>5.242.730.188</b>
	<b>31/12/2019</b>				
	Dịch vụ xây lắp	Dịch vụ thương mại	Dịch vụ khác	Loại trừ	Tổng cộng toàn doanh nghiệp
Tài sản bộ phận	854.031.221.413	230.184.694.177	312.322.969.036	(318.599.521.115)	<b>1.077.939.363.511</b>
Đầu tư vào công ty con		240.186.000.000	70.224.000.000	(310.410.000.000)	-
<b>Tổng tài sản</b>	<b>854.031.221.413</b>	<b>470.370.694.177</b>	<b>382.546.969.036</b>	<b>(629.009.521.115)</b>	<b>1.077.939.363.511</b>
Nợ phải trả của các bộ phận	683.368.404.112	132.426.221.671	6.129.170.216		<b>821.923.795.999</b>
Nợ phải trả không phân bổ				(87.604.568.874)	<b>(87.604.568.874)</b>
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>683.368.404.112</b>	<b>132.426.221.671</b>	<b>6.129.170.216</b>	<b>(87.604.568.874)</b>	<b>734.319.227.125</b>

**4. Thông tin so sánh**

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 đã được kiểm toán.

Một số chỉ tiêu đã được phân loại và điều chỉnh lại cho phù hợp để so sánh với số liệu năm nay.

Đà Nẵng, ngày 30 tháng 03 năm 2021

**Người lập biểu**



**Trần Minh Tuấn**

**Kế toán trưởng**



**Trần Minh Tuấn**

**Tổng Giám đốc**  
  
**Phạm Ngọc Bình**

