

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

*Báo cáo tài chính hợp nhất*

*Cho Quý 3 năm 2020*

**MỤC LỤC**

<b>Nội dung</b>	<b>Trang</b>
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 30 tháng 9 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	30/9/2020 VND	1/1/2020 VND
<b>TÀI SẢN</b>				
<b>Tài sản ngắn hạn</b> (100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)	<b>100</b>		<b>787.543.537.758</b>	<b>890.590.357.377</b>
<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5</b>	<b>3.185.535.618</b>	<b>18.367.487.265</b>
Tiền	111		3.185.535.618	18.367.487.265
<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>634.858.762.616</b>	<b>685.746.902.018</b>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	63.855.038.301	65.171.399.453
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	553.280.882.052	599.278.491.464
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	500.000.000	10.000.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	136	9(a)	23.665.842.263	17.740.011.101
Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn	137		(6.443.000.000)	(6.443.000.000)
<b>Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>10</b>	<b>143.240.270.273</b>	<b>176.465.327.139</b>
Hàng tồn kho	141		143.240.270.273	176.465.327.139
<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>6.258.969.251</b>	<b>10.010.640.955</b>
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		5.255.362	28.955.125
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		4.843.666.896	8.761.819.262
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	17(a)	1.410.046.993	1.219.866.568

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Tại ngày 30 tháng 9 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	30/9/2020 VND	1/1/2020 VND
<b>Tài sản dài hạn</b> (200 = 220 + 230 + 240 + 260)	<b>200</b>		<b>184.532.145.441</b>	<b>187.349.006.134</b>
<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>150.000.000</b>	<b>150.000.000</b>
Phải thu dài hạn khác	216	9(b)	150.000.000	150.000.000
<b>Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>55.563.503.840</b>	<b>56.196.372.053</b>
Tài sản cố định hữu hình	221	11	22.089.633.216	22.208.149.188
Nguyên giá	222		51.552.056.514	47.749.556.514
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(29.462.423.298)	(25.541.407.326)
Tài sản cố định vô hình	227	12	33.473.870.624	33.988.222.865
Nguyên giá	228		35.829.262.163	35.829.262.163
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(2.355.391.539)	(1.841.039.298)
<b>Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>13</b>	<b>58.838.521.600</b>	<b>58.838.521.600</b>
Nguyên giá	231		58.838.521.600	58.838.521.600
Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
<b>Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>21.956.278.282</b>	<b>19.940.866.307</b>
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		21.956.278.282	19.940.866.307
<b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>80.000.000</b>	<b>80.000.000</b>
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		80.000.000	80.000.000
<b>Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>47.943.841.719</b>	<b>52.143.246.174</b>
Chi phí trả trước dài hạn	261	14	737.279.232	1.288.277.115
Lợi thế thương mại	269	15	47.206.562.487	50.854.969.059
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>972.075.683.199</b>	<b>1.077.939.363.511</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Tại ngày 30 tháng 9 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	30/9/2020 VND	1/1/2020 VND
<b>NGUỒN VỐN</b>				
<b>NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)</b>	<b>300</b>		<b>633.298.587.038</b>	<b>734.319.227.125</b>
<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>633.298.587.038</b>	<b>734.319.227.125</b>
Phải trả người bán ngắn hạn	311		90.932.501.278	63.170.834.904
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	16	322.868.355.672	455.520.615.958
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	17(b)	2.679.788.726	3.901.606.332
Phải trả người lao động	314		110.383.230	337.447.799
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	18	1.139.589.093	1.406.037.467
Phải trả ngắn hạn khác	319	19	3.559.124.372	6.696.405.515
Vay ngắn hạn	320	20	211.998.809.249	203.276.243.732
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		10.035.418	10.035.418
<b>Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		-	-
Vay dài hạn	338		-	-
<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)</b>	<b>400</b>		<b>338.777.096.161</b>	<b>343.620.136.386</b>
<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>21</b>	<b>338.777.096.161</b>	<b>343.620.136.386</b>
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		45.317.055.436	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		(4.978.099.376)	(577.985.027)
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		31.276.040.725	31.140.981.574
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>972.075.683.199</b>	<b>1.077.939.363.511</b>

Lập ngày 29 tháng 10 năm 2020

Người lập biểu

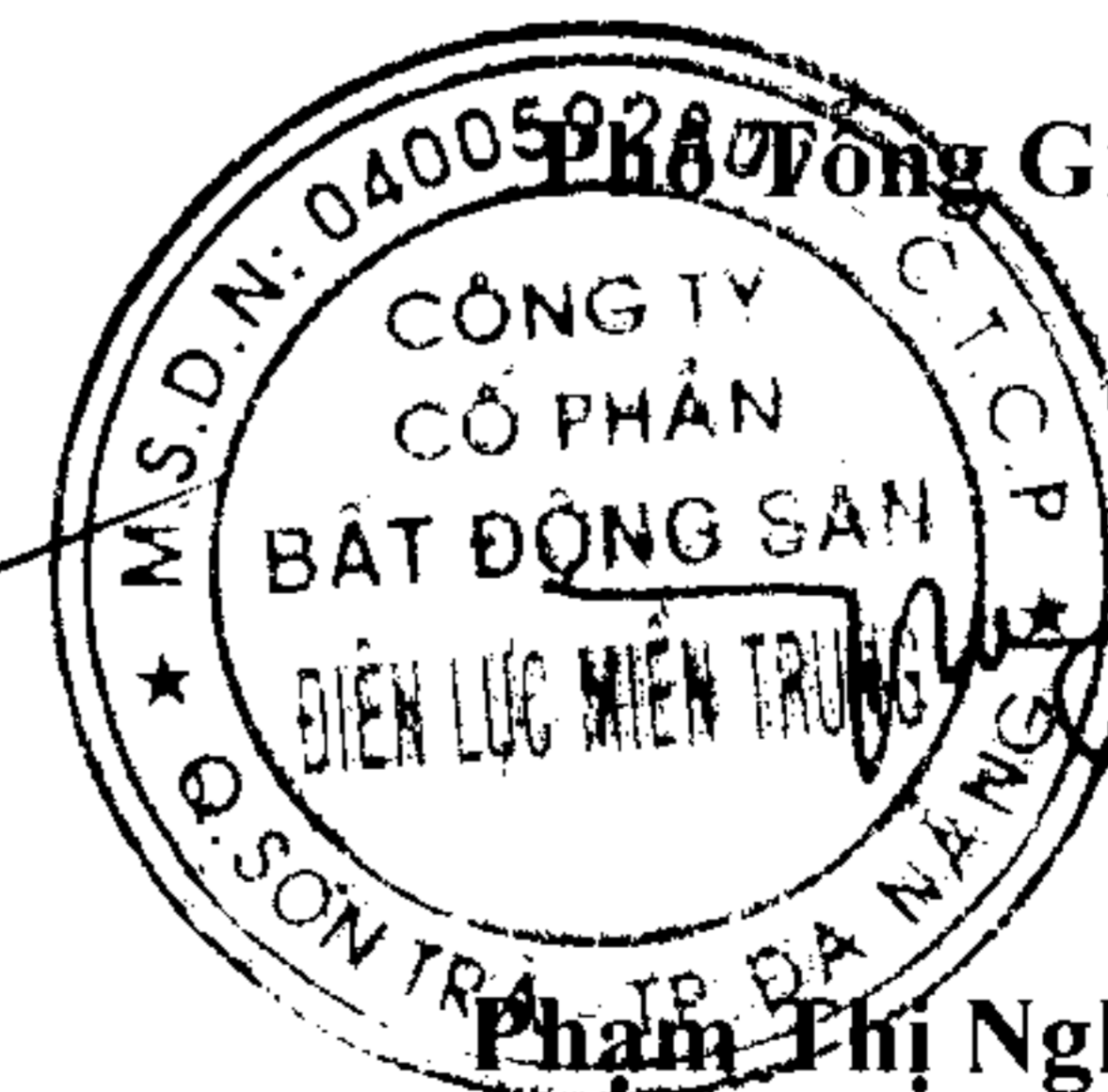


Trần Minh Tuấn

Kế toán trưởng



Trần Minh Tuấn



Phạm Thị Nghi Xuân

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

Lũy kế 9 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 III/2020	Quý III/2019	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý III/2020	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý III/2019
			VND	VND	VND	VND
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>01</b>	<b>24</b>	<b>172.070.365.308</b>	<b>77.493.764.149</b>	<b>354.583.527.743</b>	<b>366.512.704.185</b>
<b>Giá vốn hàng bán</b>	<b>11</b>	<b>25</b>	<b>163.168.244.005</b>	<b>71.029.405.464</b>	<b>334.753.762.368</b>	<b>342.490.499.395</b>
<b>Lợi nhuận gộp (20 = 10 - 11)</b>	<b>20</b>		<b>8.902.121.303</b>	<b>6.464.358.685</b>	<b>19.829.765.375</b>	<b>24.022.204.790</b>
Doanh thu hoạt động tài chính	21	26	2.641.325	1.798.472	8.496.902	7.684.282
Chi phí tài chính	22	27	2.355.024.272	908.735.510	8.338.367.510	2.625.149.521
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		2.305.105.900	893.331.521	8.267.787.695	2.592.413.103
Chi phí bán hàng	25	28	-	97.500.000	103.800.000	306.000.000
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	29	3.243.172.999	4.654.883.111	14.022.488.482	16.749.677.023
<b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}</b>	<b>30</b>		<b>3.306.565.357</b>	<b>805.038.536</b>	<b>(2.626.393.715)</b>	<b>4.349.062.528</b>
Thu nhập khác	31		3.846.575.342	-	3.846.575.342	160.952.631
Chi phí khác	32		3.948.027.892	12.620.767	3.959.049.213	421.044.659
<b>Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)</b>	<b>40</b>		<b>(101.452.550)</b>	<b>(12.620.767)</b>	<b>(112.473.871)</b>	<b>(260.092.028)</b>
<b>lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)</b>	<b>50</b>		<b>3.205.112.807</b>	<b>792.417.769</b>	<b>(2.738.867.586)</b>	<b>4.088.970.500</b>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	30	1.423.456.372	731.494.859	2.104.172.639	3.717.483.445
<b>Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51)</b>	<b>60</b>		<b>1.781.656.435</b>	<b>60.922.910</b>	<b>(4.843.040.225)</b>	<b>371.487.055</b>
<b>Phân bổ cho:</b>						
Cổ đông của Công ty mẹ	61		1.673.316.309	(115.556.092)	(4.978.099.376)	118.088.603
Cổ đông không kiểm soát	62		108.340.126	176.479.002	135.059.151	253.398.452
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>						
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	31			(191)	5

Người lập biểu



Trần Minh Tuấn

Kế toán trưởng



Trần Minh Tuấn

Lập ngày 29 tháng 10 năm 2020

Phó Tổng Giám đốc  
 CÔNG TY CỔ PHẦN  
 BẤT ĐỘNG SẢN  
 ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG  
 PHẠM THỊ NGHI XUÂN  
 M.S.D.N: 0406392807  
 TP. ĐÀ NẴNG

**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 9 tháng kết thúc ngày	
		30/9/2020 VND	30/9/2019 VND
<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>	<b>(2.738.867.586)</b>	<b>4.088.970.500</b>
<b>Điều chỉnh cho các khoản</b>			
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	8.083.774.785	7.275.748.531
Các khoản dự phòng	03	-	-
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(8.496.902)	(7.684.282)
Chi phí lãi vay	06	8.267.787.695	2.592.413.103
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>	<b>13.604.197.992</b>	<b>13.949.447.852</b>
Giảm (Tăng) các khoản phải thu	09	41.411.839.165	16.021.822.487
Giảm/(Tăng) hàng tồn kho	10	33.225.056.866	124.718.219.044
Tăng/(Giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(106.699.927.182)	(150.114.573.054)
Giảm/(Tăng) chi phí trả trước	12	550.997.883	718.153.613
Tiền lãi vay đã trả	14	(8.208.003.602)	(2.592.413.103)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(3.493.516.188)	(3.494.084.805)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	-
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	-	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>(29.609.355.066)</b>	<b>(793.427.966)</b>
<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(3.802.500.000)	(6.660.000.000)
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(50.000.000.000)	(66.897.000.000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	59.500.000.000	63.820.000.000
Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	8.496.902	7.684.282
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>5.705.996.902</b>	<b>(9.729.315.718)</b>

**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	260.275.194.535	240.511.009.080
Tiền trả nợ gốc vay	34	(251.552.629.018)	(231.147.643.034)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(1.159.000)	(522.040)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>8.721.406.517</b>	<b>9.362.844.006</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)</b>	<b>50</b>	<b>(15.181.951.647)</b>	<b>(1.159.899.678)</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>3.185.535.618</b>	<b>5.645.196.890</b>

Lập ngày 29 tháng 10 năm 2020

**Người lập biểu**

**Kế toán trưởng**

**Phó Tổng Giám đốc**






**Trần Minh Tuấn**

**Trần Minh Tuấn**

**Phạm Thị Nghi Xuân**



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**  
**Cho quý III năm 2020 kết thúc ngày 30 tháng 9 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 lễ hành 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 30 tháng 9 năm 2020 Công ty có 4 công ty con (tại ngày 01/01/2020 có 4 công ty con).  
Tại ngày 30 tháng 9 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 III năm 2020 kết thúc ngày 30 tháng 9 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 III năm 2020 kết thúc ngày 30 tháng 9 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 III năm 2020 kết thúc ngày 30 tháng 9 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 năm giữ chờ tăng giá***

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

**(h) Chi phí trả trước dài hạn**

***Công cụ và dụng cụ***

Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản Công ty năm 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 III năm 2020 kết thúc ngày 30 tháng 9 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 III năm 2020 kết thúc ngày 30 tháng 9 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 III năm 2020 kết thúc ngày 30 tháng 9 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:

	9 tháng đầu năm 2020				Hợp nhất VND
	Kinh doanh bất động sản VND	Cung cấp dịch vụ vui chơi giải trí VND	Cung cấp dịch vụ xây lắp, thi công CT VND	Loại trừ /Phân bổ khi hợp nhất	
Tổng doanh thu của bộ phận	1.150.289.015	133.458.522.431	333.208.464.694	(113.225.251.495)	354.592.024.645
Khấu hao và chi phí phân bổ	3.351.471.357	131.004.383.865	325.492.781.771	(102.630.218.633)	357.218.418.360
Kết quả kinh doanh của bộ phận	<b>(2.201.182.342)</b>	<b>2.454.138.566</b>	<b>7.715.682.923</b>	<b>(10.595.032.862)</b>	<b>(2.626.393.715)</b>

	9 tháng đầu năm 2020				Hợp nhất VND
	Kinh doanh bất động sản VND	Cung cấp dịch vụ vui chơi giải trí VND	Cung cấp dịch vụ xây lắp, thi công CT VND	Loại trừ VND	
Tài sản của bộ phận	135.558.368.296	102.112.477.017	683.398.540.143	51.006.297.743	972.075.683.199
Đầu tư vào công ty con	240.186.000.000	70.224.000.000	-	(310.410.000.000)	-
<b>Tổng tài sản</b>	<b>375.744.368.296</b>	<b>172.336.477.017</b>	<b>683.398.540.143</b>	<b>(259.403.702.257)</b>	<b>972.075.683.199</b>
Nợ phải trả của bộ phận	11.037.701.978	72.637.882.377	567.436.719.837		651.112.304.192
Các khoản nợ không phân bổ				(17.813.717.154)	(17.813.717.154)
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>11.037.701.978</b>	<b>72.637.882.377</b>	<b>567.436.719.837</b>	<b>(17.813.717.154)</b>	<b>633.298.587.038</b>
Chi tiêu vốn	-	-	3.802.500.000	-	3.802.500.000
Khấu hao TSCĐ	58.532.724	736.418.018	3.095.290.073	30.775.157	3.921.015.972

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**  
*Cho quý III năm 2020 kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020*

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

	30/9/2020	1/1/2020
	VND	VND
Tiền mặt	882.224.775	896.064.497
Tiền gửi ngân hàng	2.303.310.843	17.471.422.768
Các khoản tương đương tiền		
	<b>3.185.535.618</b>	<b>18.367.487.265</b>

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

	30/9/2020	1/1/2020
	VND	VND
<b>Công ty liên quan</b>		
Công ty Cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng	4.180.679.836	990.400.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ Tầng PPC An Thịnh Việt Nam	28.835.407.096	17.002.447.758
Công ty Cổ phần An Việt Hòa Bình	404.623.000	404.623.000
<b>Các bên thứ ba</b>		
Công ty Cổ phần An Thịnh Quảng Nam	-	2.166.413.465
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Mẫu Hùng	5.072.370.654	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	5.673.030.057	3.309.842.358
	<b>63.855.038.301</b>	<b>65.171.399.453</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**  
*Cho quý III năm 2020 kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020*

**7. Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	<b>30/9/2020</b>	<b>1/1/2020</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Công ty liên quan</b>		
Công ty CP PPC An Thịnh Đà Nẵng	163.064.741.000	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
<b>Các bên thứ ba</b>		
Công ty TNHH Thương mại và Sửa chữa Hòa Bình	91.141.725.520	91.331.159.688
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Mẫu Hùng	69.662.102.544	74.565.790.274
Công ty TNHH Dịch vụ và Thương mại An Thịnh Quế Sơn	106.608.578.362	107.569.099.483
Công ty Cổ phần An Thịnh Quảng Nam	40.522.704.179	21.503.524.088
Công ty Cổ phần Tổ hợp Sado	15.166.866.509	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	5.177.613.312	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	747.998.234	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 cổ phần Kỹ thuật điện Tuấn Huy	352.073.020	-
Các khách hàng khác	31.984.551.656	28.725.025.527
	<b>553.280.882.052</b>	<b>599.278.491.464</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**  
*Cho quý III năm 2020 kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020*

**8. Phải thu về cho vay ngắn hạn**

	<b>30/9/2020</b> <b>VND</b>	<b>1/1/2020</b> <b>VND</b>
Bà Nguyễn Thị Minh Phượng (i)	500.000.000	10.000.000.000
	<b>500.000.000</b>	<b>10.000.000.000</b>

(i) Đây là khoản cho vay từ Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng P&P – công ty con cấp 1 đối với bà Nguyễn Thị Minh Phượng – thành viên HĐQT công ty. Khoản cho vay này có kỳ hạn là 11 tháng, không có tài sản đảm bảo, hưởng lãi suất là 5,5% một năm và không hưởng lãi suất nếu yêu cầu hoàn trả trước thời hạn.

**9. Phải thu khác**

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

	<b>30/9/2020</b> <b>VND</b>	<b>1/1/2020</b> <b>VND</b>
Tạm ứng cho nhân viên Công ty (i)	17.035.740.000	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	237.102.263	114.588.528
	<b>23.665.842.263</b>	<b>17.740.011.101</b>

(i) Trong đó có khoản tạm ứng tại Công ty con cấp 1 - Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng P&P theo Nghị quyết của HĐQT cho bà Nguyễn Thị Hương (Cổ đông) liên quan đến tìm kiếm nhà thầu thi công hạng mục điện nhẹ nhà D, tổ hợp Dự án Ánh Dương Soleil là 5,911 tỷ đồng

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**  
*Cho quý III năm 2020 kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020*

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

	30/9/2020	01/01/2020
	VND	VND
Ký cược, ký quỹ	150.000.000	150.000.000
	<b>150.000.000</b>	<b>150.000.000</b>

**10. Hàng tồn kho**

	30/9/2020		1/1/2020	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên vật liệu	525.781.564	-	525.778.099	-
Công cụ và dụng cụ	8.504.140	-	8.504.140	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	127.098.005.323	-	168.108.483.865	-
Hàng hóa	15.607.979.246	-	7.822.561.035	-
	<b>143.240.270.273</b>	-	<b>176.465.327.139</b>	-

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**  
 Cho quý III năm 2020 kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020

**11. Tài sản cố định hữu hình**

	Nhà cửa VND	Máy móc và thiết bị VND	Phương tiện vận chuyển VND	Sân bóng mini VND	Đồ đạc và thiết bị văn phòng VND	Tổng cộng VND
<b>Nguyên giá</b>						
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
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
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	263.970.967	2.938.967.363	351.030.469	-	367.047.173	3.921.015.972
Giảm trong kỳ						
Số dư cuối kỳ	3.268.450.290	16.127.382.515	5.509.736.427	1.786.145.451	2.770.708.615	29.462.423.298
<b>Giá trị còn lại</b>						
Số dư đầu năm	4.184.585.598	14.861.297.296	2.731.550.730	-	430.715.564	22.208.149.188
Số dư cuối kỳ	3.920.614.631	11.922.329.933	6.183.020.261	-	63.668.391	22.089.633.216

Bao gồm trong tài sản cố định hữu hình tại ngày 30 tháng 9 năm 2020 có các tài sản có nguyên giá 9.980 triệu VND đã khấu hao hết nhưng vẫn đang được sử dụng (1/1/2018: 9.980 triệu VND).

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**  
*Cho quý III năm 2020 kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020*

**12. Tài sản cố định vô hình**

	<b>Quyên sử dụng đất VND</b>	<b>Quyên thuê đất VND</b>	<b>Phần mềm máy vi tính VND</b>	<b>Tổng cộng VND</b>
<b>Nguyên giá</b>				
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
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Số dư đầu năm	-	1.714.507.468	126.531.830	1.841.039.298
Khấu hao trong kỳ	-	514.352.241	-	514.352.241
Số dư cuối kỳ	-	2.228.859.709	126.531.830	2.355.391.539
<b>Giá trị còn lại</b>				
Số dư đầu năm	1.412.581.000	32.575.641.865	-	33.988.222.865
Số dư cuối kỳ	1.412.581.000	32.061.289.624	-	33.473.870.624

Bao gồm trong tài sản cố định vô hình tại ngày 30 tháng 9 năm 2020 có các tài sản có nguyên giá 126 triệu VND đã khấu hao hết nhưng vẫn đang được sử dụng (1/1/2019: 126 triệu VND)

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**  
*Cho quý III năm 2020 kết thúc ngày 30 tháng 9 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	<b>58.838.521.600</b>

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 9 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 30 tháng 9 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	1.609.024.169	376.167.504	1.985.191.673
Phân bổ trong năm	928.551.815	1.607.637.741	2.536.189.556
Số dư cuối năm	<b>737.279.232</b>	-	<b>737.279.232</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**  
*Cho quý III năm 2020 kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020*

**15. Lợi thế thương mại**

	<b>VND</b>
<b>Nguyên giá</b>	
Số dư đầu năm	72.968.131.413
Tăng trong năm	-
Số dư cuối kỳ	72.968.131.413
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	
Số dư đầu năm	22.113.162.354
Phân bổ trong năm	3.648.406.572
Số dư cuối kỳ	25.761.568.926
<b>Giá trị còn lại</b>	
Số dư đầu năm	50.854.969.059
Số dư cuối kỳ	47.206.562.487

**16. Phải trả người bán ngắn hạn**

	<b>30/9/2020</b>	<b>1/1/2020</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</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	19.741.910.590
Công ty cổ phần Kỹ thuật Sigma	41.926.686.189	21.946.943.569
Công ty TNHH Sơn Hòa Bình	3.919.386.210	5.319.386.210
Công ty CP Zinca Việt Nam	2.921.858.236	-
Công ty TNHH Công nghiệp Đức Tín	3.191.729.640	-
Công ty cổ phần Fmedia	3.374.253.310	-
Các khách hàng khác	18.279.158.057	15.982.844.540
	<b>90.932.501.278</b>	<b>63.170.834.904</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**  
 Cho quý III năm 2020 kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020

**17. Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	30/9/2020 VND	1/1/2020 VND
<b>Các công ty liên quan</b>		
Công ty Cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng	267.716.423.034	408.878.739.564
<b>Bên thứ ba</b>		
Công ty Cổ phần An Thịnh Quảng Nam	7.873.409.054	13.56.075.502
Công ty TNHH Thương mại Mẫu Hùng	14.643.822.358	14.643.822.358
Công ty TNHH Thành Công	27.787.007.017	15.287.007.017
Các khách hàng khác	4.847.694.209	2.954.971.517
	<b>322.868.355.672</b>	<b>455.520.615.958</b>

**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	30/9/2020 VND
<b>a. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước</b>				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.209.375.189	11.654.545	143.987.145	1.341.707.789
Thuế giá trị gia tăng	10.491.379	-	57.847.825	68.339.204
(a)	<b>1.219.866.568</b>			<b>1.410.046.993</b>
<b>b. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước</b>				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.331.412.576	2.110.634.494	3.349.529.043	2.092.518.027
Thuế giá trị gia tăng phải nộp	541.473.993	46.735.010.231	46.736.864.944	539.619.280
Thuế thu nhập cá nhân	12.073.363	273.326.049	249.479.610	35.919.802
Thuế khác	16.646.400	59.245.738	64.160.521	11.731.617
(b)	<b>3.901.606.332</b>	49.178.216.512	50.400.034.118	<b>2.679.788.726</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**  
*Cho quý III năm 2020 kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020*

**19. Chi phí phải trả ngắn hạn**

	<b>30/9/2020</b>	<b>1/1/2020</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Tiền thuê đất, thuê nhà	903.300.000	363.300.000
Chi phí phải trả cho dịch vụ xây lắp	175.875.000	682.827.059
Chi phí lãi vay phải trả	59.784.093	279.910.408
Chi phí khác	630.000	80.000.000
	<b>1.139.589.093</b>	<b>1.406.037.467</b>

**20. Phải trả ngắn hạn khác**

	<b>30/9/2020</b>	<b>01/01/2020</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Phải trả phí bảo trì (*)	494.335.244	436.431.244
Cổ tức phải trả	1.545.850.911	1.933.914.471
Mượn tiền	650.000.000	3.980.000.000
Phải trả khác	868.938.217	346.059.800
<b>Cộng</b>	<b>3.559.124.372</b>	<b>6.696.405.515</b>

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**  
 Cho quý III năm 2020 kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020

**21. Vay ngắn hạn**

	1/1/2020	Biến động trong năm		30/9/2020
	Giá trị ghi sổ	Tăng	Giảm	Giá trị ghi sổ
	VND	VND	VND	VND
Vay ngắn hạn	203.276.243.732	260.275.194.535	251.552.629.018	211.998.809.249
	203.276.243.732	260.275.194.535	251.552.629.018	211.998.809.249

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

	Loại tiền	Lãi suất năm	30/9/2020	1/1/2020
	VND		VND	VND
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Tây Đô (*)	VND	7,5%	49.443.193.685	45.923.262.256
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	9,0%	149.975.615.564	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%	1.380.000.000	4.380.000.000
			211.998.809.249	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, chịu lãi suất 5%/năm và không có tài sản đảm bảo

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**  
*Cho quý III năm 2020 kết thúc ngày 30 tháng 9 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	-	-	(4.978.099.376)	135.059.151	(4.843.040.225)
Số dư tại ngày 30/9/2020	261.000.000.000	1.184.000.000	45.317.055.436	31.276.040.725	338.777.096.161

**23. Vốn cổ phần**

	30/9/2020		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 III năm 2020 kết thúc ngày 30 tháng 9 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 9 tháng kết thúc ngày	
	30/9/2020 VND	30/9/2019 VND
▪ Công trình xây dựng	322.261.740.523	292.218.525.086
▪ Dịch vụ	5.475.954.235	18.247.984.129
▪ Bán hàng	25.704.040.872	55.271.857.634
▪ Doanh thu khác	1.141.792.113	774.337.336
	<b>354.583.527.743</b>	<b>366.512.704.185</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**  
*Cho quý III năm 2020 kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020*

**26. Giá vốn hàng bán**

	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày	
	30/9/2020	30/9/2019
	VND	VND
Tổng giá vốn hàng bán của:		
▪ Công trình xây dựng	303.360.784.037	276.172.753.798
▪ Cung cấp dịch vụ	6.090.820.355	14.520.025.423
▪ Bán hàng	24.084.878.776	51.261.258.059
▪ Hoạt động khác	1.217.279.200	536.462.115
	<b>334.753.762.368</b>	<b>342.490.499.395</b>

**27. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày	
	30/9/2020	30/9/2019
	VND	VND
Lãi tiền gửi	8.496.902	7.684.282
	<b>8.496.902</b>	<b>7.684.282</b>

**28. Chi phí tài chính**

	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày	
	30/9/2020	30/9/2019
	VND	VND
Chi phí lãi vay	8.267.787.695	2.592.413.103
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	70.579.815	32.736.418
Chi phí tài chính khác	-	-
	<b>8.338.367.510</b>	<b>2.625.149.521</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**  
*Cho quý III năm 2020 kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020*

**29. Chi phí bán hàng**

	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày	
	30/9/2020	30/9/2019
	VND	VND
Chi phí nhân viên	103.800.000	306.000.000
Chi phí bán hàng khác	-	-
	<b>103.800.000</b>	<b>306.000.000</b>

**30. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày	
	30/9/2020	30/9/2019
	VND	VND
Chi phí nhân viên	7.350.491.187	8.424.938.231
Thù lao Hội đồng Quản trị và Ban kiểm soát	369.000.000	369.000.000
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	701.451.741	220.642.101
Chi phí khấu hao	936.072.884	1.363.742.979
Phân bổ lợi thế thương mại	3.819.857.319	4.792.192.510
Chi phí khác	845.615.351	1.579.161.202
	<b>14.022.488.482</b>	<b>16.749.677.023</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**  
*Cho quý III năm 2020 kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020*

**31. Thuế thu nhập**

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

**Kỳ 9 tháng kết thúc ngày**

	<b>30/9/2020</b>	<b>30/9/2019</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Chi phí thuế hiện hành</b>		
Năm hiện hành	2.104.172.639	3.717.483.445

**b) Đối chiếu thuế suất thực tế**

**Giá trị giao dịch cho năm kết thúc ngày**

	<b>30/9/2020</b>	<b>30/9/2019</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Lợi nhuận kế toán trước thuế	(2.738.867.586)	4.088.970.500
Thuế tính theo thuế suất của Công ty	(547.773.517)	817.794.100
Thu nhập được miễn thuế	(38.578.341)	(80.442.640)
Phát sinh và hoàn nhập các chênh lệch tạm thời	2.119.006.572	1.424.892.633
Lỗ tính thuế mà không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại	559.863.379	834.533.054
Chi phí không được khấu trừ thuế	-	720.706.298
Dự phòng thiếu trong những năm trước	11.654.545	-
	<b>2.104.172.639</b>	<b>3.717.483.445</b>

**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 III năm 2020 kết thúc ngày 30 tháng 9 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 30/9/2020 được dựa trên số lợi nhuận thuộc về cổ đông phổ thông là -4.978.099.376 VND (30/9/2019: 118.088.603 VND) và số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền là 26.100.000 cổ phiếu (30/9/2019: 26.100.000 cổ phiếu), chi tiết như sau:

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

	<b>30/9/2020</b>	<b>30/9/2019</b>
Cổ phiếu phổ thông đã phát hành kỳ trước mang sang	26.100.000	26.100.000
Ảnh hưởng của số cổ phiếu phổ thông phát hành trong kỳ	-	-
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông cho kỳ kết thúc ngày 30 tháng 9	<u>26.100.000</u>	<u>26.100.000</u>

**(b) Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	<b>Kỳ 9 tháng kết thúc ngày</b>	
	<b>30/9/2020</b>	<b>30/9/2019</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Lợi nhuận thuần thuộc về các cổ đông (*)	(4.978.099.376)	118.088.603
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	<u>(191)</u>	<u>5</u>

(\*) 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 30/9/2020. 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 III năm 2020 kết thúc ngày 30 tháng 9 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:

	<b>9 tháng đầu năm 2020</b>	
	<b>VND</b>	
<b>Công ty CP Đầu tư và Phát triển Hạ tầng PPC An Thịnh Việt Nam</b>		
Cung cấp dịch vụ xây lắp		17.739.037.011
Cung cấp hàng hóa		63.653.296
<b>Công ty CP PPC An Thịnh Đà Nẵng</b>		
Cung cấp hàng hóa		5.285.728.144
Cung cấp dịch vụ xây lắp		301.818.744.037
	<b>Kỳ 9 tháng kết thúc ngày</b>	
	<b>30/9/2020</b>	<b>30/9/2019</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Thành viên Ban Giám đốc</b>		
Tiền lương và thưởng	1.926.004.000	2.332.654.000
<b>Thành viên hội đồng quản trị</b>		
Tiền thù lao	753.405.500	410.894.000


**34. Số liệu so sánh**

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**  
*Cho quý III năm 2020 kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020*

Số liệu so sánh là số trên Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 3/2019 của Công ty.

Lập ngày 29 tháng 10 năm 2020

**Người lập biểu**



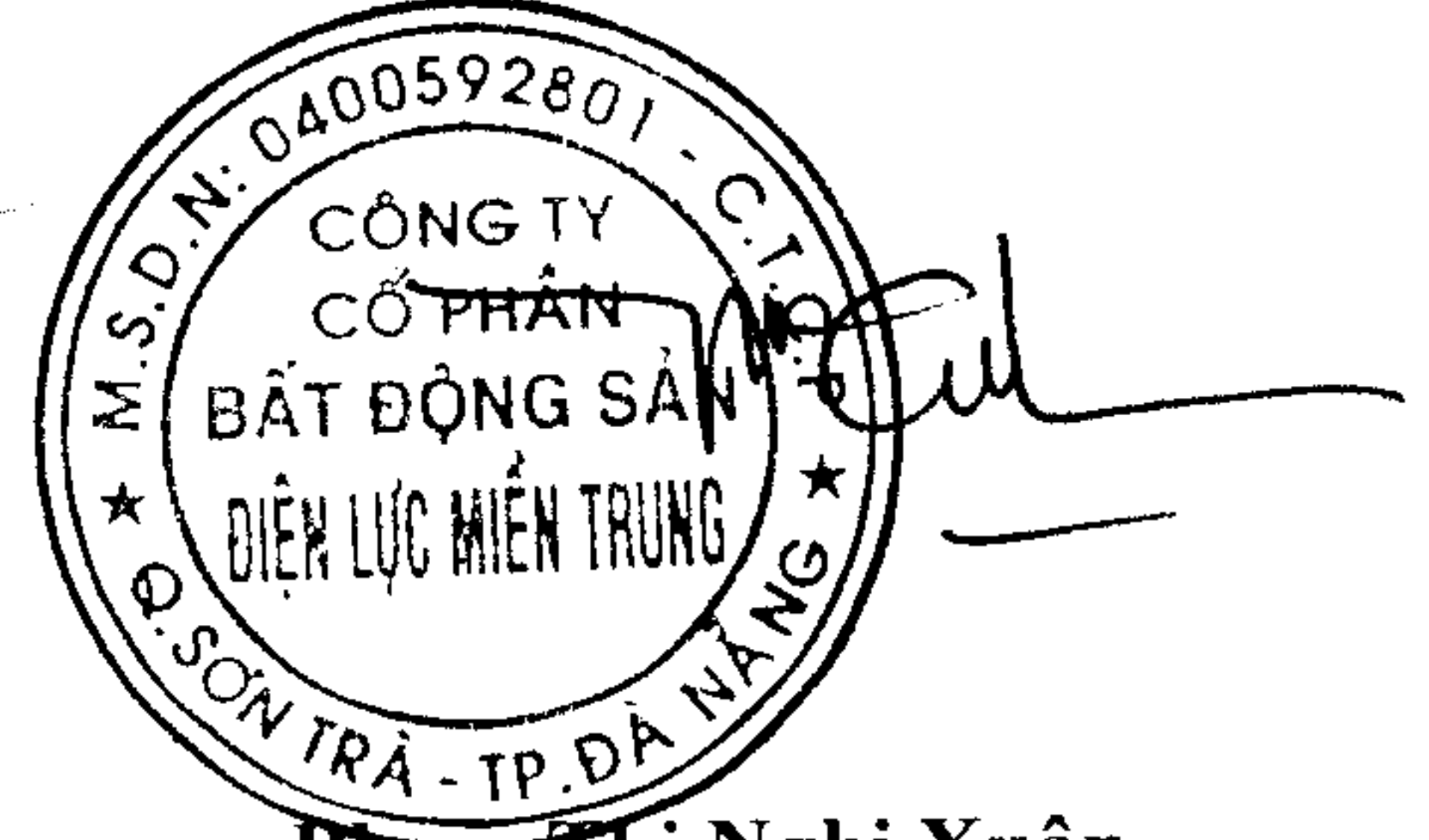
**Trần Minh Tuấn**

**Kế toán trưởng**



**Trần Minh Tuấn**

**Phó Tổng Giám đốc**



**Phạm Thị Nghi Xuân**