

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

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

Số: 07/2020/CV-LEC-TCKT

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

Đà Nẵng, ngày 30 tháng 01 năm 2020

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

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

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

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

**Nội dung thông tin công bố:**

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

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

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

Tài liệu gửi kèm:

- BCTC HN quý 4/2019

Nơi nhận:

- Như trên,

- Lưu HCNS

**ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC NIÊM YẾT**



**Hoàng Trọng Thành**

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

*Báo cáo tài chính hợp nhất*

*Cho Quý 4 năm 2019*



## MỤC LỤC

| <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 - 35      |

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**  
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Mẫu số B 01a - DN

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

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

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Mẫu số B 01a - DN

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

|                                                         | Mã số      | Thuyết minh | 31/12/2019<br>VND        | 1/1/2019<br>VND          |
|---------------------------------------------------------|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Tài sản dài hạn</b><br>(200 = 220 + 230 + 240 + 260) | <b>200</b> |             | <b>187.342.048.997</b>   | <b>194.559.587.636</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>56.173.662.605</b>    | <b>56.082.526.132</b>    |
| Tài sản cố định hữu hình                                | 221        | 11          | 22.185.439.740           | 21.408.500.279           |
| Nguyên giá                                              | 222        |             | 47.749.556.514           | 42.345.929.241           |
| Giá trị hao mòn lũy kế                                  | 223        |             | (25.564.116.774)         | (20.937.428.962)         |
| Tài sản cố định vô hình                                 | 227        | 12          | 33.988.222.865           | 34.674.025.853           |
| Nguyên giá                                              | 228        |             | 35.829.262.163           | 35.829.262.163           |
| Giá trị hao mòn lũy kế                                  | 229        |             | (1.841.039.298)          | (1.155.236.310)          |
| <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>19.940.866.307</b>    | <b>18.935.561.907</b>    |
| Chi phí xây dựng cơ bản dở dang                         | 242        |             | 19.940.866.307           | 18.935.561.907           |
| <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>52.158.998.485</b>    | <b>60.472.977.997</b>    |
| Chi phí trả trước dài hạn                               | 261        | 14          | 1.304.029.426            | 2.321.195.794            |
| Lợi thế thương mại                                      | 269        | 15          | 50.854.969.059           | 58.151.782.203           |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>              | <b>270</b> |             | <b>1.074.407.434.243</b> | <b>1.068.400.656.121</b> |

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Mẫu số B 01a - DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC

ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

|                                          | Mã số      | Thuyết minh | 31/12/2019<br>VND        | 1/1/2019<br>VND          |
|------------------------------------------|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>NGUỒN VỐN</b>                         |            |             |                          |                          |
| <b>NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)</b>     | <b>300</b> |             | <b>730.737.470.970</b>   | <b>724.435.327.662</b>   |
| <b>Nợ ngắn hạn</b>                       | <b>310</b> |             | <b>730.737.470.970</b>   | <b>724.435.327.662</b>   |
| Phải trả người bán ngắn hạn              | 311        | 16          | 55.287.182.970           | 61.844.799.046           |
| Người mua trả tiền trước ngắn hạn        | 312        | 17          | 453.899.473.153          | 439.871.852.064          |
| Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước      | 313        | 18(b)       | 3.858.962.134            | 3.198.243.571            |
| Phải trả người lao động                  | 314        |             | 307.876.251              | 521.808.990              |
| Chi phí phải trả ngắn hạn                | 315        | 19          | 5.407.786.410            | 23.848.642.439           |
| Phải trả ngắn hạn khác                   | 319        | 20          | 6.583.644.816            | 2.533.633.746            |
| Vay ngắn hạn                             | 320        | 21          | 205.382.509.818          | 192.606.312.388          |
| Quỹ khen thưởng, phúc lợi                | 322        |             | 10.035.418               | 10.035.418               |
| <b>Nợ dài hạn</b>                        | <b>330</b> |             | -                        | -                        |
| Vay dài hạn                              | 338        |             | -                        | -                        |
| <b>VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)</b>        | <b>400</b> |             | <b>343.669.963.273</b>   | <b>343.965.328.459</b>   |
| <b>Vốn chủ sở hữu</b>                    | <b>410</b> | 22          | <b>343.669.963.273</b>   | <b>343.965.328.459</b>   |
| Vốn cổ phần                              | 411        | 23          | 261.000.000.000          | 261.000.000.000          |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết | 411a       |             | 261.000.000.000          | 261.000.000.000          |
| Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu            | 420        | 24          | 1.184.000.000            | 1.184.000.000            |
| Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối        | 421        |             | 50.361.571.302           | 50.873.139.839           |
| - LNST chưa phân phối đến cuối năm trước | 421a       |             | 50.873.139.839           | 50.197.953.184           |
| - LNST chưa phân phối năm nay            | 421b       |             | (511.568.537)            | 675.186.655              |
| Lợi ích cổ đông không kiểm soát          | 429        |             | 31.124.391.971           | 30.908.188.620           |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>               | <b>440</b> |             | <b>1.074.407.434.243</b> | <b>1.068.400.656.121</b> |
| <b>(440 = 300 + 400)</b>                 |            |             |                          |                          |

Lập ngày 30 tháng 01 năm 2020

Người lập biểu

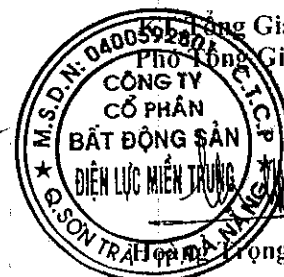


Trần Minh Tuấn

Kế toán trưởng



Trần Minh Tuấn



Giám đốc  
Phó Giám đốc

Hàng Trạng Thành

# BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Lũy kế 12 tháng năm 2019

Mẫu số B 02a - DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC

ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

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

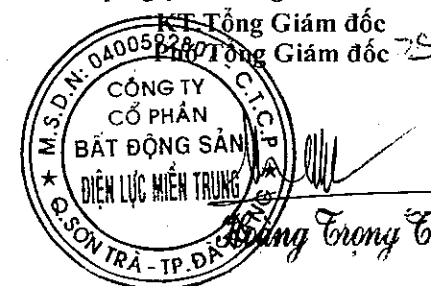
Người lập biểu

*Trần Minh Tuấn*

Kế toán trưởng

*Trần Minh Tuấn*

Lập ngày 30 tháng 01 năm 2020



*Trần Trọng Thành*

**Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung**

**Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho quý kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019**

**(Phương pháp gián tiếp)**

**Mẫu số B 03a - DN**

*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

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



**Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung**

**Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho quý kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019**

**(Phương pháp gián tiếp)**

**Mẫu số B 03a - DN**

*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

**Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính**

|                                                         |           |                       |                         |
|---------------------------------------------------------|-----------|-----------------------|-------------------------|
| Tiền thu từ đi vay                                      | 33        | 372.629.224.606       | 274.703.587.036         |
| Tiền trả nợ gốc vay                                     | 34        | -359.853.027.176      | (164.713.849.856)       |
| Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu                 | 36        | (727.240)             | (3.979.200)             |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>     | <b>40</b> | <b>12.775.470.190</b> | <b>109.985.757.980</b>  |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)</b>   | <b>50</b> | <b>10.773.784.193</b> | <b>(44.839.710.581)</b> |
| <b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>                  | <b>60</b> | <b>6.805.096.568</b>  | <b>57.391.112.118</b>   |
| <b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)</b> | <b>70</b> | <b>17.578.880.761</b> | <b>12.551.401.537</b>   |

**Người lập biểu**



**Trần Minh Tuấn**

**Kế toán trưởng**



**Trần Minh Tuấn**

*Lập ngày 30 tháng 01 năm 2019*

**KT. Tổng Giám đốc**

**Phó Tổng Giám đốc** 



**Trần Trọng Thành**

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

**1. Đơn vị báo cáo**

**a) Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam.

**b) Hoạt động chính**

Các hoạt động chính của Công ty là:

- Kinh doanh bất động sản; Đầu tư tạo lập nhà, mua nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua;
- Thuê nhà, công trình xây dựng để cho thuê lại;
- Đầu tư cải tạo đất và đầu tư các công trình hạ tầng trên đất thuê để cho thuê đất có hạ tầng;
- Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đầu tư công trình hạ tầng để chuyển nhượng, cho thuê, thuê quyền sử dụng đất đã có hạ tầng để cho thuê lại;
- Đầu tư và kinh doanh trung tâm thương mại, siêu thị;
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động;
- Kinh doanh khu vui chơi, giải trí;
- Dịch vụ bất động sản; Môi giới, định giá, dịch vụ sàn giao dịch, tư vấn, đấu giá, quảng cáo, quản lý bất động sản;
- Tư vấn lập dự án đầu tư, khảo sát, thiết kế kết cấu công trình dân dụng và công nghiệp trên quy mô vừa và nhỏ;
- Tư vấn lập dự án đầu tư, khảo sát, thiết kế kết cấu công trình năng lượng quản lý dự án, giám sát thi công và xây lắp công trình dân dụng, công nghiệp;
- Đầu tư, xây dựng và tư vấn công trình điện;
- Kinh doanh lưu 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 31 tháng 12 năm 2019 Công ty có 4 công ty con (tại ngày 01/01/2019 có 4 công ty con).  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Tập đoàn có 111 nhân viên (ngày 01/01/2019: 123 nhân viên).

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

Cho quý IV năm 2019 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

### 2. Cơ sở lập báo cáo tài chính

#### Tuyên bố về tuân thủ

Báo cáo tài chính riêng được lập theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Công ty cũng lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Để có thông tin đầy đủ về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty, báo cáo tài chính riêng này cần được đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty.

#### Cơ sở đo lường

Báo cáo tài chính riêng, trừ báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng, được lập trên cơ sở dồn tích theo nguyên tắc giá gốc. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng được lập theo phương pháp gián tiếp.

#### Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Công ty từ ngày 1 tháng 1 đến ngày 31 tháng 12.

#### Đơn vị tiền tệ kế toán

Đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty là Đồng Việt Nam ("VND"), cũng là đơn vị tiền tệ được sử dụng cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính này.

### 3. Tóm tắt những chính sách kế toán chủ yếu

Sau đây là những chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính riêng này.

#### (a) Các giao dịch bằng ngoại tệ

Các giao dịch bằng các đơn vị tiền khác VND trong năm được quy đổi sang VND theo tỷ giá xấp xỉ với tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch.

Các khoản mục tài sản và nợ phải trả có gốc bằng đơn vị tiền tệ khác VND được quy đổi sang VND theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

#### (b) Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có tính thanh khoản cao, có thể dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định, không có nhiều rủi ro về thay đổi giá trị và được sử dụng cho mục đích đáp ứng các cam kết chi tiền ngắn hạn hơn là cho mục đích đầu tư hay là các mục đích khác

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

**(c) Các khoản đầu tư**

*i) Chứng khoán kinh doanh*

Chứng khoán kinh doanh là các loại chứng khoán được Công ty nắm giữ vì mục đích kinh doanh, tức là mua vào bán ra để thu lợi nhuận trong thời gian ngắn. Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua cộng các chi phí mua. Sau ghi nhận ban đầu, chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập khi giá thị trường của chứng khoán giảm xuống thấp hơn giá trị ghi sổ của chúng. Sau khi khoản dự phòng được lập, nếu giá thị trường của chứng khoán tăng lên thì khoản dự phòng sẽ được hoàn nhập. Khoản dự phòng chỉ được hoàn nhập trong phạm vi sao cho giá trị ghi sổ của chứng khoán kinh doanh không vượt quá giá trị ghi sổ của các chứng khoán này khi giá định không có khoản dự phòng nào đã được ghi nhận.

*ii) Đầu tư vào công ty con*

Cho mục đích của báo cáo tài chính riêng này, các khoản đầu tư vào công ty con được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí mua có liên quan trực tiếp. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, ngoại trừ trường hợp khoản lỗ đó đã nằm trong dự kiến của Công ty khi quyết định đầu tư. Dự phòng giảm giá đầu tư được hoàn nhập khi đơn vị nhận đầu tư sau đó tạo ra lợi nhuận để bù trừ cho các khoản lỗ đã được lập dự phòng trước kia. Khoản dự phòng chỉ được hoàn nhập trong phạm vi sao cho giá trị ghi sổ của khoản đầu tư không vượt quá giá trị ghi sổ của chúng khi giá định không có khoản dự phòng nào đã được ghi nhận.

**(d) Các khoản phải thu**

Các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác được phản ánh theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

**(e) Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được phản ánh theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc được tính theo phương pháp đích danh và bao gồm tất cả các chi phí phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Đối với thành phẩm là các căn hộ được xây để bán và chi phí sản xuất kinh doanh dở dang, giá gốc bao gồm quyền sử dụng đất, các chi phí phát triển đất và cơ sở hạ tầng trên đó, chi phí tiền lãi được vốn hóa, chi phí xây dựng và các chi phí liên quan trực tiếp. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng hóa trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường trừ đi các khoản chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và các chi phí bán hàng.

**(f) Tài sản cố định hữu hình**

*(i) Nguyên giá*

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua, thuế nhập khẩu, các loại thuế mua hàng không hoàn lại

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

và chi phí liên quan trực tiếp để đưa tài sản đến vị trí và trạng thái hoạt động cho mục đích sử dụng đã dự kiến. Các chi phí phát sinh sau khi tài sản cố định hữu hình đã đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa, bảo dưỡng và đại tu được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong năm mà chi phí phát sinh. Trong các trường hợp có thể chứng minh một cách rõ ràng rằng các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng tài sản cố định hữu hình vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu, thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của tài sản cố định hữu hình.

**(ii) Khấu hao**

Khấu hao được tính theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định hữu hình. Thời gian hữu dụng ước tính như sau:

- |                       |             |
|-----------------------|-------------|
| • Nhà cửa             | 05 - 20 năm |
| • Máy móc thiết bị    | 03 - 05 năm |
| • Phương tiện vận tải | 03 - 06 năm |
| • Sân bóng mini       | 05 năm      |

**(g) Bất động sản đầu tư**

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

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

**(h) Chi phí trả trước dài hạn**

***Công cụ và dụng cụ***

Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu VND và do đó không đủ điều kiện ghi nhận là tài sản cố định. Nguyên giá của công cụ và dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 2 đến 3 năm.

**(i) Các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác**

Các khoản phải trả người bán và khoản phải trả khác thể hiện theo giá gốc.

**(j) Vốn cổ phần**

***Cổ phiếu phổ thông***

Cổ phiếu phổ thông được ghi nhận theo mệnh giá. Chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành cổ phiếu, trừ đi ảnh hưởng thuế, được ghi giảm vào thặng dư vốn cổ phần.

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

**(k) Thuế**

Thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên lợi nhuận hoặc lỗ của năm bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại. Thuế thu nhập doanh nghiệp được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng ngoại trừ trường hợp có các khoản thuế thu nhập liên quan đến các khoản mục được ghi nhận thẳng vào vốn chủ sở hữu, thì khi đó các khoản thuế thu nhập này cũng được ghi nhận thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế dự kiến phải nộp dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm, sử dụng các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, và các khoản điều chỉnh thuế phải nộp liên quan đến những năm trước.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính theo phương pháp bảng cân đối kế toán cho các chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ cho mục đích báo cáo tài chính và giá trị sử dụng cho mục đích tính thuế của các khoản mục tài sản và nợ phải trả. Giá trị của thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận dựa trên cách thức dự kiến thu hồi hoặc thanh toán giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản và nợ phải trả sử dụng các mức thuế suất có hiệu lực hoặc cơ bản có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận trong phạm vi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để tài sản thuế thu nhập này có thể sử dụng được. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi giảm trong phạm vi không còn chắc chắn là các lợi ích về thuế liên quan này sẽ sử dụng được.

**(l) Doanh thu và thu nhập khác**

**i) Doanh thu bán hàng**

Doanh thu bán hàng được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa được chuyển giao cho người mua. Doanh thu không được ghi nhận nếu như có những yếu tố không chắc chắn trọng yếu liên quan tới khả năng thu hồi các khoản phải thu hoặc liên quan tới khả năng hàng bán bị trả lại.

**ii) Cung cấp dịch vụ**

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo tỷ lệ phần trăm hoàn thành của giao dịch tại ngày kết thúc niên độ. Tỷ lệ phần trăm hoàn thành công việc được đánh giá dựa trên khảo sát các công việc đã được thực hiện. Doanh thu không được ghi nhận nếu như có những yếu tố không chắc chắn trọng yếu liên quan tới khả năng thu hồi các khoản phải thu.

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

**iii) Doanh thu cho thuê**

Doanh thu cho thuê tài sản được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng dựa vào thời hạn của hợp đồng thuê. Các khoản hoa hồng cho thuê được ghi nhận như là một bộ phận hợp thành của tổng doanh thu cho thuê.

**iv) Thu nhập từ tiền lãi**

Thu nhập từ tiền lãi được ghi nhận theo tỷ lệ tương ứng với thời gian dựa trên số dư gốc và lãi suất áp dụng.

**(m) Các khoản thanh toán thuê hoạt động**

Các khoản thanh toán thuê hoạt động được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng dựa vào thời hạn của hợp đồng thuê. Các khoản hoa hồng đi thuê được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng như là một bộ phận hợp thành của tổng chi phí thuê.

**(n) Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay được ghi nhận là chi phí trong năm khi chi phí này phát sinh.

**(o) Các bên liên quan**

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm cả các thành viên gia đình thân cận của các cá nhân được coi là liên quan.

Các bên liên quan đề cập tới các cổ đông và các công ty con và công ty liên kết của công ty.

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

**4. Báo cáo bộ phận theo hoạt động kinh doanh**

Công ty và các công ty con gồm các bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh chính như sau:

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

|                            | 12 tháng năm 2019                 |                                              |                                                 |                          |                          |
|----------------------------|-----------------------------------|----------------------------------------------|-------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                            | Kinh doanh bất<br>động sản<br>VND | Cung cấp dịch vụ vui<br>chơi giải trí<br>VND | Cung cấp dịch vụ xây<br>lắp, thi công CT<br>VND | Loại trừ<br>VND          | Hợp nhất<br>VND          |
| Tài sản của bộ phận        | 138.668.997.046                   | 160.729.573.573                              | 783.221.094.187                                 | (8.212.230.563)          | 1.074.407.434.243        |
| Đầu tư vào công ty con     | 240.186.000.000                   | 70.224.000.000                               |                                                 | (310.410.000.000)        | 0                        |
| <b>Tổng tài sản</b>        | <b>378.854.997.046</b>            | <b>230.953.573.573</b>                       | <b>783.221.094.187</b>                          | <b>(318.622.230.563)</b> | <b>1.074.407.434.243</b> |
| Nợ phải trả của bộ phận    | 11.859.745.414                    | 132.741.117.103                              | 673.741.177.327                                 | (8.640.000.000)          | 809.702.039.844          |
| Các khoản nợ không phân bổ |                                   |                                              |                                                 | (78.964.568.874)         | (78.964.568.874)         |
| <b>Tổng nợ phải trả</b>    | <b>11.859.745.414</b>             | <b>132.741.117.103</b>                       | <b>673.741.177.327</b>                          | <b>(87.604.568.874)</b>  | <b>730.737.470.970</b>   |
| Chi tiêu vốn               |                                   |                                              | 6.085.445.455                                   |                          | 6.085.445.455            |
| Khấu hao TSCĐ              | 239 789 017                       | 980 994 805                                  | 3 192 607 772                                   | 84 259 762               | 4.497.651.356            |



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

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

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

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

|                                                                    | <b>31/12/2019</b>     | <b>1/1/2019</b>       |
|--------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                                    | <b>VND</b>            | <b>VND</b>            |
| <b>Công ty liên quan</b>                                           |                       |                       |
| Công ty Cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng                               | 990.400.000           | 11.972.601.843        |
| Công ty Cổ phần Bất động sản An Thịnh Hòa Bình                     | -                     | 1.978.229.000         |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ Tầng PPC An Thịnh Việt Nam | 16.575.067.070        | 1.711.892.740         |
| Công ty Cổ phần Quốc tế Nam Hội An                                 | -                     | 1.059.423.000         |
| Công ty Cổ phần An Việt Hòa Bình                                   | 404.623.000           | 404.623.000           |
| <b>Các bên thứ ba</b>                                              |                       |                       |
| Công ty Cổ phần An Thịnh Quảng Nam                                 | 2.166.413.465         | 18.342.579.289        |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thành Công Vĩnh Phúc               | -                     | 17.336.464.043        |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Mẫu Hùng                         | 4.867.416.125         | -                     |
| Công ty TNHH Thương mại và sửa chữa Hòa Bình                       | 29.603.608.734        | -                     |
| Công ty TNHH Dịch vụ và Thương mại An Thịnh Quế Sơn                | 3.494.212.405         | -                     |
| Các khách hàng khác                                                | 8.305.524.888         | 6.595.536.217         |
|                                                                    | <b>66.407.265.687</b> | <b>59.401.349.132</b> |

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

Cho quý IV năm 2019 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

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

|                                                                       | 31/12/2019<br>VND      | 1/1/2019<br>VND        |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Công ty liên quan</b>                                              |                        |                        |
| Công ty CP PPC An Thịnh Đà Nẵng                                       | 166.308.300.000        | 145.500.000.000        |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ Tầng PPC<br>An Thịnh Việt Nam | 150.000.000            |                        |
| <b>Các bên thứ ba</b>                                                 |                        |                        |
| Công ty TNHH Thương mại và Sửa chữa Hòa Bình                          | 87.962.624.688         | 121.950.000.000        |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Mẫu Hùng                            | 77.394.765.092         | 59.966.400.000         |
| Công ty TNHH Dịch vụ và Thương mại<br>An Thịnh Quế Sơn                | 24.825.561.236         | 27.062.564.507         |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thành Công<br>Vĩnh Phúc               | -                      | 25.000.000.000         |
| Công ty Cổ phần An Thịnh Quảng Nam                                    | 29.148.726.378         | 19.595.946.512         |
| Công ty Cổ phần Tổ hợp Sado                                           | 18.667.890.460         | 18.391.699.858         |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Proton<br>Việt Nam                 | -                      | 13.637.827.634         |
| Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng và Thương mại<br>Việt Á               | 5.298.158.608          | 8.262.909.350          |
| Công ty TNHH Thương mại và Xuất nhập khẩu<br>Tân Đạt                  | -                      | 6.660.000.000          |
| Công ty cổ phần Xây dựng Hồng Trí Việt                                | 31.644.470.700         | -                      |
| Eastmate Hotel Furniture Co., Ltd                                     | 12.043.517.904         | 11.517.828.712         |
| Công ty cổ phần Sản xuất vật liệu xây dựng Hồng Kỳ                    | 18.628.175.770         | -                      |
| Công ty Cổ phần An Vinh                                               | 11.021.888.913         | -                      |
| Công ty Cổ phần Fmedia                                                | 11.080.915.441         | -                      |
| Các khách hàng khác                                                   | 38.573.074.336         | 46.056.464.576         |
|                                                                       | <b>532.748.069.526</b> | <b>503.601.641.149</b> |

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

**8. Phải thu về cho vay ngắn hạn**

|                                                            | 31/12/2019<br>VND     | 1/1/2019<br>VND       |
|------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Công ty TNHH Dịch vụ và Thương mại An Thịnh<br>Quế Sơn (i) | 82.743.538.247        | 29.800.000.000        |
| Công ty TNHH Thương mại và Sửa chữa Hòa Bình               | -                     | 2.500.000.000         |
| Ông Nguyễn Việt Anh                                        | -                     | 4.900.000.000         |
| Bà Nguyễn Thị Minh Phượng (ii)                             | 10.000.000.000        | -                     |
| Công ty cổ phần Vật liệu xây dựng Hồng Kỳ                  | 997.000.000           | -                     |
|                                                            | <b>93.740.538.247</b> | <b>37.200.000.000</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 Công ty TNHH Dịch vụ và Thương mại An Thịnh Quế Sơn – bên không phải là bên liên quan của Công ty. Khoản cho vay này có kỳ hạn là 12 tháng, không có tài sản đảm bảo, hưởng lãi suất là 8,5% một năm và không hưởng lãi suất nếu yêu cầu hoàn trả trước thời hạn.

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

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

Cho quý IV năm 2019 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

### 9. Phải thu khác

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

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

(i) Đây là khoản tạm ứng cho ông Phạm Thành Thái Lĩnh – thành viên Hội đồng Quản trị (đến ngày 15 tháng 11 năm 2016). Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Ban Giám đốc Công ty đánh giá rằng mặc dù ông Lĩnh đã hoàn trả một phần số tiền tạm ứng nhưng việc hoàn trả chưa tuân theo đúng thỏa thuận trả nợ mà hai bên đã thống nhất trong năm 2017. Ban Giám đốc Công ty đã đánh giá khả năng thu hồi và quyết định trích lập khoản dự phòng là 6.443 triệu VND tại ngày 31 tháng 12 năm 2019.

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

|                 | 31/12/2019<br>VND  | 01/01/2019<br>VND  |
|-----------------|--------------------|--------------------|
| Ký cược, ký quỹ | 150.000.000        | 150.000.000        |
|                 | <b>150.000.000</b> | <b>150.000.000</b> |

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

*Cho quý IV năm 2019 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019*

**10. Hàng tồn kho**

|                                     | <b>31/12/2019</b>      |                 | <b>1/1/2019</b>        |                 |
|-------------------------------------|------------------------|-----------------|------------------------|-----------------|
|                                     | <b>Giá gốc</b>         | <b>Dự phòng</b> | <b>Giá gốc</b>         | <b>Dự phòng</b> |
|                                     | <b>VND</b>             | <b>VND</b>      | <b>VND</b>             | <b>VND</b>      |
| Nguyên vật liệu                     | 525.778.099            | -               | 525.778.095            | -               |
| Công cụ và dụng cụ                  | 8.504.140              | -               | 11.644.140             | -               |
| Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang | 148.524.374.963        | -               | 233.838.360.807        | -               |
| Hàng hóa                            | 7.822.561.035          | -               | 7.351.928.312          | -               |
|                                     | <b>156.881.218.237</b> | <b>-</b>        | <b>241.727.711.354</b> | <b>-</b>        |

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

**11. Tài sản cố định hữu hình**

|                               | Nhà cửa<br>VND | Máy móc<br>và<br>thiết bị<br>VND | Phương tiện<br>vận chuyển<br>VND | Sân<br>bóng<br>mini<br>VND | Đồ đạc và<br>thiết bị văn<br>phòng<br>VND | Tổng cộng<br>VND |
|-------------------------------|----------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------|-------------------------------------------|------------------|
| <b>Nguyên giá</b>             |                |                                  |                                  |                            |                                           |                  |
| Số dư đầu năm                 | 7.189.064.921  | 22.646.085.175                   | 7.890.256.688                    | 1.786.145.451              | 2.834.377.006                             | 42.345.929.241   |
| Tăng trong kỳ                 | -              | 6.085.445.455                    |                                  |                            | -                                         | 6.085.445.455    |
| Giảm trong kỳ                 | -              | (681.818.182)                    | -                                | -                          | -                                         | (681.818.182)    |
| Số dư cuối kỳ                 | 7.189.064.921  | 28.049.712.448                   | 7.890.256.688                    | 1.786.145.451              | 2.834.377.006                             | 47.749.556.514   |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b> |                |                                  |                                  |                            |                                           |                  |
| Số dư đầu năm                 | 2.662.879.473  | 9.861.645.731                    | 4.872.328.994                    | 1.624.400.066              | 1.916.174.698                             | 20.937.428.962   |
| Khấu hao trong kỳ             | 341.599.850    | 3.892.408.164                    | 286.376.964                      | 161.745.385                | 487.486.744                               | 5.169.617.107    |
| Giảm trong kỳ                 |                | (542.929.295)                    |                                  |                            |                                           | (542.929.295)    |
| Số dư cuối kỳ                 | 3.004.479.323  | 13.211.124.600                   | 5.158.705.958                    | 1.786.145.451              | 2.403.661.442                             | 25.564.116.774   |
| <b>Giá trị còn lại</b>        |                |                                  |                                  |                            |                                           |                  |
| Số dư đầu năm                 | 4.526.185.448  | 12.784.439.444                   | 3.017.927.694                    | 161.745.385                | 918.202.308                               | 21.408.500.279   |
| Số dư cuối kỳ                 | 4.184.585.598  | 14.838.587.848                   | 2.731.550.730                    | 0                          | 430.715.564                               | 22.185.439.740   |

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

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

**12. Tài sản cố định vô hình**

|                                   | <b>Quyền<br/>sử dụng đất<br/>VND</b> | <b>Quyền<br/>thuê đất<br/>VND</b> | <b>Phần mềm<br/>máy vi tính<br/>VND</b> | <b>Tổng cộng<br/>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<br/>kế</b> |                                      |                                   |                                         |                          |
| Số dư đầu năm                     | -                                    | 1.028.704.480                     | 126.531.830                             | 1.155.236.310            |
| Khấu hao trong kỳ                 | -                                    | 685.802.988                       | -                                       | 685.802.988              |
| Số dư cuối kỳ                     | -                                    | 1.714.507.468                     | 126.531.830                             | 1.841.039.298            |
| <b>Giá trị còn lại</b>            |                                      |                                   |                                         |                          |
| Số dư đầu năm                     | 1.412.581.000                        | 33.261.444.853                    | -                                       | 34.674.025.853           |
| Số dư cuối kỳ                     | 1.412.581.000                        | 32.575.641.865                    | -                                       | 33.988.222.865           |

Bao gồm trong tài sản cố định vô hình tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 có các tài sản có nguyên giá 126 triệu VND đã khấu hao hết nhưng vẫn đang được sử dụng (1/1/2019: 126 triệu VND)

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

**13. Bất động sản đầu tư**

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

|               | <b>Quyền sử dụng đất</b> |
|---------------|--------------------------|
|               | <b>VND</b>               |
| Số dư đầu kỳ  | 58.838.521.600           |
| Tăng trong kỳ | -                        |
| Bán trong kỳ  | -                        |
| Số dư cuối kỳ | 58.838.521.600           |

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

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

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá không được xác định bởi vì Công ty không thực hiện việc xác định giá trị hợp lý. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 Quyền sử dụng đất này được dùng để bảo đảm cho các khoản vay của các công ty con (1/1/2019: Có).

**14. Chi phí trả trước dài hạn**

|                   | <b>Công cụ<br/>và dụng cụ<br/>VND</b> | <b>Chi phí trả<br/>trước khác<br/>VND</b> | <b>Tổng cộng<br/>VND</b> |
|-------------------|---------------------------------------|-------------------------------------------|--------------------------|
| Số dư đầu năm     | 1.705.787.107                         | 615.408.687                               | 2.321.195.794            |
| Tăng trong năm    | 7.818.182                             | 453.508.963                               | 461.327.145              |
| Phân bổ trong năm | 839.198.027                           | 639.295.486                               | 1.478.493.513            |
| Số dư cuối năm    | 874.407.262                           | 429.622.164                               | 1.304.029.426            |



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

**15. Lợi thế thương mại**

|                               | <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                 | 14.816.349.210 |
| Phân bổ trong năm             | 7.296.813.144  |
| Số dư cuối kỳ                 | 22.113.162.354 |
| <b>Giá trị còn lại</b>        |                |
| Số dư đầu năm                 | 58.151.782.203 |
| Số dư cuối kỳ                 | 50.854.969.059 |

**16. Phải trả người bán ngắn hạn**

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

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

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

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

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

**18. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

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

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

**19. Chi phí phải trả ngắn hạn**

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

**20. Phải trả ngắn hạn khác**

|                          | <b>31/12/2019</b>    | <b>01/01/2019</b>    |
|--------------------------|----------------------|----------------------|
|                          | <b>VND</b>           | <b>VND</b>           |
| Phải trả phí bảo trì (*) | 436.431.644          | 354.274.444          |
| Cổ tức phải trả          | 1.547.090.871        | 1.886.641.711        |
| Phải trả khác            | 4.600.122.301        | 292.717.591          |
| <b>Cộng</b>              | <b>6.583.644.816</b> | <b>2.533.633.746</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 IV năm 2019 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019**

**21. Vay ngắn hạn**

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

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

|                                                                           | Loại<br>tiền | Lãi suất<br>năm | 31/12/2019<br>VND | 1/1/2019<br>VND |
|---------------------------------------------------------------------------|--------------|-----------------|-------------------|-----------------|
| Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông<br>thôn - Chi nhánh Tây Đô (*)   | VND          | 7,5%            | 48.029.428.342    | 39.616.906.762  |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt<br>Nam - Chi nhánh Hòa Bình (**) | VND          | 9,0%            | 149.973.081.476   | 149.989.405.626 |
| Ban Quản trị tòa nhà Harmony (***)                                        | VND          | 6,0%            | 3.000.000.000     | 3.000.000.000   |
| Vay ông Lê Hoài Nam (***)                                                 | VND          | 5,0%            | 4.380.000.000     | -               |
|                                                                           |              |                 | 205.382.509.818   | 192.606.312.388 |

(\*) Khoản vay này được đảm bảo bằng cổ phiếu tại Công ty của một số cá nhân.

(\*\*) Khoản vay này được đảm bảo bằng bất động sản đầu tư có giá trị ghi sổ là 58.839 triệu VND (Thuyết minh 11).

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

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

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

**22. Thay đổi vốn chủ sở hữu**

|                                                        | Vốn đầu tư của<br>chủ sở hữu | Quỹ khác<br>thuộc VCSH | Lợi nhuận sau<br>thuế chưa phân<br>phối | Lợi ích cổ đông<br>không kiểm<br>soát | Tổng cộng       |
|--------------------------------------------------------|------------------------------|------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------|-----------------|
|                                                        | VND                          | VND                    | VND                                     | VND                                   | VND             |
| <b>Số dư tại ngày<br/>01/01/2019</b>                   | 261.000.000.000              | 1.184.000.000          | 50.873.139.839                          | 30.908.188.620                        | 343.965.328.459 |
| - Lợi nhuận<br>trong kỳ                                | -                            |                        | (511.568.537)                           | 576.203.351                           | 64.634.814      |
| - Cổ tức năm<br>2018 cho cổ<br>đông không<br>kiểm soát |                              |                        |                                         | (360.000.000)                         | (360.000.000)   |
| <b>Số dư tại ngày<br/>31/12/2019</b>                   | 261.000.000.000              | 1.184.000.000          | 50.361.571.302                          | 31.124.391.971                        | 343.669.963.273 |

**23. Vốn cổ phần**

|                                      | 31/12/2019     |                 | 01/01/2019     |                 |
|--------------------------------------|----------------|-----------------|----------------|-----------------|
|                                      | Số cổ<br>phiếu | VND             | Số cổ<br>phiếu | VND             |
| <b>Vốn cổ phần được duyệt</b>        | 26.100.000     | 261.000.000.000 | 26.100.000     | 261.000.000.000 |
| <b>Số cổ phần đã phát hành</b>       |                |                 |                |                 |
| Cổ phiếu phổ thông                   | 26.100.000     | 261.000.000.000 | 26.100.000     | 261.000.000.000 |
| <b>Số cổ phiếu đang lưu<br/>hành</b> |                |                 |                |                 |
| Cổ phiếu phổ thông                   | 26.100.000     | 261.000.000.000 | 26.100.000     | 261.000.000.000 |

Cổ phiếu phổ thông có mệnh giá 10.000 VND. Mỗi cổ phiếu phổ thông tương ứng với một phiếu biểu quyết tại các cuộc họp cổ đông của Công ty. Các cổ đông được nhận cổ tức mà công ty công bố vào từng thời điểm. Tất cả cổ phiếu phổ thông đều có thứ tự ưu tiên như nhau đối với tài sản còn lại của Công ty. Các quyền lợi của các cổ phiếu đã được Công ty mua lại đều bị tạm ngừng cho tới khi chúng được phát hành lại.

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

**24. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu**

Theo Điều lệ Công ty, quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu được phân bổ từ lợi nhuận chưa phân phối theo Quyết định của Đại hội đồng cổ đông Công ty. Quỹ này được thành lập nhằm mục đích bổ sung vốn điều lệ và mở rộng kinh doanh trong tương lai.

**25. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

Tổng doanh thu thể hiện tổng giá trị hàng bán và dịch vụ đã cung cấp, không bao gồm thuế giá trị gia tăng. Tổng doanh thu bao gồm:

|                       | Kỳ 12 tháng kết thúc ngày |                        |
|-----------------------|---------------------------|------------------------|
|                       | 31/12/2019<br>VND         | 31/12/2018<br>VND      |
| ▪ Công trình xây dựng | 338.054.812.284           | 391.663.741.349        |
| ▪ Dịch vụ             | 41.321.565.361            | 25.539.900.010         |
| ▪ Bán hàng            | 101.817.544.807           | 105.518.356.758        |
| ▪ Doanh thu khác      | 1.042.855.533             | 4.886.717.038          |
|                       | <b>482.236.777.985</b>    | <b>527.608.715.155</b> |

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

**26. Giá vốn hàng bán**

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

**27. Doanh thu hoạt động tài chính**

|              | Kỳ 12 tháng kết thúc ngày |                      |
|--------------|---------------------------|----------------------|
|              | 31/12/2019                | 31/12/2018           |
|              | VND                       | VND                  |
| Lãi tiền gửi | 18.493.061                | 2.521.197.723        |
|              | <b>18.493.061</b>         | <b>2.521.197.723</b> |

**28. Chi phí tài chính**

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



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

**29. Chi phí bán hàng**

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

**30. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

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

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

**31. Thuế thu nhập**

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

|                               | Kỳ 12 tháng kết thúc ngày |               |
|-------------------------------|---------------------------|---------------|
|                               | 31/12/2019                | 31/12/2018    |
|                               | VND                       | VND           |
| <b>Chi phí thuế hiện hành</b> |                           |               |
| Năm hiện hành                 | 4.829.583.036             | 4.766.544.230 |

**b) Đối chiếu thuế suất thực tế**

|                                                                | Kỳ 12 tháng kết thúc ngày |                      |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------|
|                                                                | 31/12/2019                | 31/12/2018           |
|                                                                | VND                       | VND                  |
| Lợi nhuận kế toán trước thuế                                   | 4.894.217.850             | 4.926.216.608        |
| Thuế tính theo thuế suất của Công ty                           | 978.843.570               | 985.243.322          |
| Thu nhập được miễn thuế                                        | (806.349.941)             | (219.145.101)        |
| Chi phí không được khấu trừ thuế                               | 718.512.257               | 558.130.678          |
| Phát sinh và hoàn nhập các chênh lệch tạm thời                 | 3.913.804.071             | 3.441.597.392        |
| Lỗi tính thuế mà không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 24.773.080                | 717.939              |
|                                                                | <b>4.829.583.036</b>      | <b>4.766.544.230</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 IV năm 2019 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019**

**32. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

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

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

|                                                                                      | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
|--------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Cổ phiếu phổ thông đã phát hành kỳ trước mang sang                                   | 26.100.000 | 26.100.000 |
| Ảnh hưởng của số cổ phiếu phổ thông phát hành trong kỳ                               | -          | -          |
| Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông cho kỳ kết thúc ngày 31 tháng 12 | 26.100.000 | 26.100.000 |

**(b) Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

|                                                                        | Kỳ 12 tháng kết thúc ngày<br>31/12/2019<br>VND | 31/12/2018<br>VND |
|------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|-------------------|
| Lợi nhuận thuần thuộc về các cổ đông (*)                               | (511.568.537)                                  | (2.679.787.935)   |
| Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông lưu hành trong năm | 26.100.000                                     | 26.100.000        |
| Lãi cơ bản trên cổ phiếu                                               | -                                              | -                 |

- (\*) Lợi nhuận thuần thuộc về các cổ đông của Công ty không bao gồm số phân bổ vào quỹ khen thưởng, phúc lợi vì quỹ khen thưởng, phúc lợi chưa được trích lập cho kỳ kết thúc ngày 31/12/2019. Công ty hiện chưa có kế hoạch phân bổ quỹ khen thưởng, phúc lợi cho năm 2019. Lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể giảm đi do việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi.

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

**33. Các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan**

Ngoài các số dư với bên liên quan được trình bày tại các thuyết minh khác của báo cáo tài chính, trong kỳ Công ty có các giao dịch chủ yếu sau với các bên liên quan:

**12 tháng đầu  
năm 2019  
VND**

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

|                          |                |
|--------------------------|----------------|
| Cung cấp hàng hóa        | 7.707.303.353  |
| Cung cấp dịch vụ xây lắp | 46.046.727.012 |

**Công ty CP PPC An Thịnh Đà Nẵng**

|                                  |                 |
|----------------------------------|-----------------|
| Cung cấp hàng hóa                | 83.730.403      |
| Cung cấp dịch vụ xây lắp và TVGS | 272.188.006.019 |
| Chuyển tiền đặt cọc mua căn hộ   | 122.000.000.000 |

**Kỳ 12 tháng kết thúc ngày**

| <b>31/12/2019</b> | <b>31/12/2018</b> |
|-------------------|-------------------|
| <b>VND</b>        | <b>VND</b>        |

**Thành viên Ban Giám đốc**

|                      |               |               |
|----------------------|---------------|---------------|
| Tiền lương và thưởng | 3.071.562.000 | 2.675.300.000 |
| Tạm ứng              | -             | 318.700.000   |

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

*Cho quý IV năm 2019 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019*

**34. Số liệu so sánh**

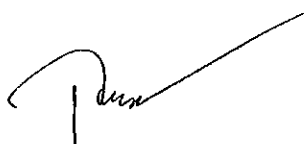
Số liệu so sánh là số trên Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4/2018 của Công ty.

*Lập ngày 30 tháng 01 năm 2020*

**Người lập biểu**

**Kế toán trưởng**

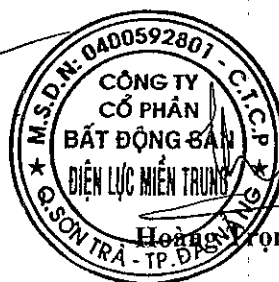
**KT. Tổng Giám đốc**  
**Phó Tổng Giám đốc**



**Trần Minh Tuấn**



**Trần Minh Tuấn**



**Hoàng Trọng Thành**