

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho Quý 4 năm 2018

MỤC LỤC

Nội dung	Trang
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	02 - 04
Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất	05 - 05
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	06 - 07
Bản Thuyết minh báo cáo hợp nhất	08 - 35

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

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	31/12/2018 VND	1/1/2018 VND
TÀI SẢN				
Tài sản ngắn hạn (100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)	100		874.892.975.385	744.967.511.970
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	7.317.420.040	57.391.112.118
Tiền	111		7.317.420.040	57.391.112.118
Các khoản tương đương tiền	112		-	-
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		602.272.616.832	571.712.378.350
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	50.165.446.002	73.826.310.930
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	507.637.191.946	429.309.465.927
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	37.200.000.000	34.000.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	136	9(a)	10.521.478.884	34.576.601.493
Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	137	9	(3.251.500.000)	
Hàng tồn kho	140	10	239.011.535.951	105.313.193.604
Hàng tồn kho	141		239.011.535.951	105.313.193.604
Tài sản ngắn hạn khác	150		26.291.402.562	10.550.827.898
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		595.193.549	277.673.714
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		24.242.603.224	9.282.842.754
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	17(a)	1.341.707.789	990.311.430
Tài sản ngắn hạn khác	155		111.898.000	

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

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	31/12/2018 VND	1/1/2018 VND
Tài sản dài hạn (200 = 220 + 230 + 240 + 260)	200		194.059.396.197	211.926.874.581
Tài sản cố định	220		56.145.814.024	60.554.890.530
Tài sản cố định hữu hình	221	11	21.471.788.170	25.195.061.690
Nguyên giá	222		42.345.929.241	41.580.929.241
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(20.874.141.071)	(16.385.867.551)
Tài sản cố định vô hình	227	12	34.674.025.854	35.359.828.840
Nguyên giá	228		35.829.262.163	35.829.262.163
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.155.236.309)	(469.433.323)
Bất động sản đầu tư	230	13	58.838.521.600	58.838.521.600
Nguyên giá	231		58.838.521.600	58.838.521.600
Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
Tài sản dở dang dài hạn	240		18.935.561.907	18.556.709.091
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		18.935.561.907	18.556.709.091
Tài sản dài hạn khác	260		60.139.498.666	73.976.753.360
Chi phí trả trước dài hạn	261	14	2.082.216.319	4.524.157.720
Tài sản dài hạn khác	268	9(b)	230.000.000	4.653.000.000
Lợi thế thương mại	269	15	57.827.282.347	64.799.595.640
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		1.068.952.371.582	956.894.386.551

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

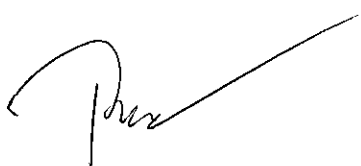
Mẫu số B 01a - DN

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

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2018 VND	1/1/2018 VND
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		725.303.196.789	613.404.884.136
Nợ ngắn hạn	310		725.303.196.789	609.404.884.136
Phải trả người bán ngắn hạn	311		59.294.613.126	25.975.797.670
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	16	430.540.140.021	528.837.512.715
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	17(b)	13.278.404.828	845.252.361
Phải trả người lao động	314		521.808.990	429.898.722
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	18	26.831.502.552	653.552.285
Phải trả ngắn hạn khác	319	19	5.220.379.466	5.500.917.422
Vay ngắn hạn	320	20(a)	189.606.312.388	47.151.917.543
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		10.035.418	10.035.418
Nợ dài hạn	330		-	4.000.000.000
Vay dài hạn	338	20(b)	-	4.000.000.000
VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)	400		343.649.174.793	343.489.502.415
Vốn chủ sở hữu	410	21	343.649.174.793	343.489.502.415
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		47.518.165.249	50.197.953.184
- LNST chưa phân phối đến cuối năm trước	421a		50.197.953.184	30.982.117.187
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		(2.679.787.935)	19.215.835.997
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		33.947.009.544	31.107.549.231
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		1.068.952.371.582	956.894.386.551

Lập ngày 30 tháng 01 năm 2019

Người lập biểu



Trần Minh Tuấn

Kế toán trưởng



Trần Minh Tuấn

Tổng Giám đốc



Nguyễn Khánh Chiến

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT


Lũy kế 12 tháng năm 2018

Mẫu số B 02a - DN

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

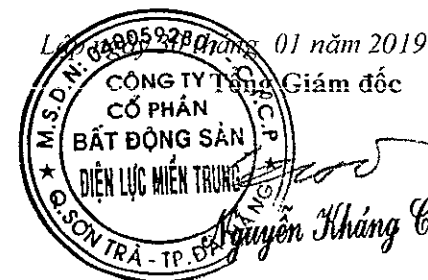
Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý IV/2018	Quý IV/2017	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý IV/2018	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý IV/2017
			VND	VND	VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	24	124.404.519.546	86.972.347.323	527.608.715.155	344.461.650.861
Giá vốn hàng bán	11	25	122.526.957.752	76.918.897.708	480.778.812.002	300.757.261.464
Lợi nhuận gộp (20 = 10 - 11)	20		1.877.561.794	10.053.449.615	46.829.903.153	43.704.389.397
Doanh thu hoạt động tài chính	21	26	2.373.327.312	188.747.502	2.521.197.723	1.264.372.301
Chi phí tài chính	22	27	3.709.936.066	1.358.472.518	12.282.291.697	1.720.722.824
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		3.714.908.351	1.350.202.302	12.211.151.162	1.712.452.608
Chi phí bán hàng	25	28	105.240.000	206.010.000	460.737.500	940.010.169
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	29	6.689.067.021	6.879.652.254	31.061.593.048	16.656.557.851
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	30		(6.253.353.981)	1.798.062.345	5.546.478.631	25.651.470.854
Thu nhập khác	31		-	1.160.951.559	102.508	1.818.970.752
Chi phí khác	32		3.556.498	57.944.144	620.364.531	283.262.352
Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(3.556.498)	1.103.007.415	(620.262.023)	1.535.708.400
lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		(6.256.910.479)	2.901.069.760	4.926.216.608	27.187.179.254
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	30	(648.823.350)	969.120.062	4.766.544.230	6.414.314.135
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	121.021.303
Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51)	60		(5.608.087.129)	1.931.949.698	159.672.378	20.651.843.816
Phân bổ cho:						
Cổ đông của Công ty mẹ	61		(5.144.555.128)	986.032.311	(2.679.787.935)	17.666.630.184
Cổ đông không kiểm soát	62		(463.532.001)	945.917.387	2.839.460.313	2.985.213.632
Lãi cơ bản trên cổ phiếu						
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	31				677

Người lập biểu


Trần Minh Tuấn

Kế toán trưởng


Trần Minh Tuấn



Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018

(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	
		31/12/2018 VND	31/12/2017 VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
Lợi nhuận trước thuế	01	4.926.216.608	27.187.179.254
Điều chỉnh cho các khoản			
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	12.203.222.616	2.765.921.721
Các khoản dự phòng	03	3.251.500.000	-
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(2.521.197.723)	(2.274.744.678)
Chi phí lãi vay	06	12.211.151.162	1.712.452.608
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	30.070.892.663	29.390.808.905
Giảm (Tăng) các khoản phải thu	09	(57.866.861.091)	(578.362.936.147)
Giảm/(Tăng) hàng tồn kho	10	(133.698.342.347)	(113.739.778.388)
Tăng/(Giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	38.989.234.659	650.607.695.224
Giảm/(Tăng) chi phí trả trước	12	2.441.941.401	35.859.573
Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		99.350.000.000
Tiền lãi vay đã trả	14	(12.211.151.162)	(1.589.229.150)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(2.663.284.796)	(7.618.817.253)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(134.937.570.673)	78.073.602.764
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
Tiền chi mua sắm, xây dựng tài sản cố định và tài sản dài hạn khác	21	(1.283.052.816)	(2.598.799.920)
Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	-	27.992.524.620
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(70.500.000.000)	(90.200.000.000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	17.600.000.000	129.944.434.371
Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	597.397.366	2.323.775.079
Mua công ty con (đã trừ đi số dư tiền của công ty con được mua)			(147.478.101.210)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(53.585.655.450)	(80.016.167.060)

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018

(Phương pháp gián tiếp)

Mẫu số B 03a - DN

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

Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	31	-	-
Tiền thu từ đi vay	33	382.482.722.529	81.874.157.432
Tiền trả nợ gốc vay	34	(244.028.327.684)	(27.000.000.000)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(4.860.800)	(183.266.400)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	138.449.534.045	54.690.891.032
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50	(50.073.692.078)	52.748.326.736
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	57.391.112.118	4.642.785.382
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	7.317.420.040	57.391.112.118

Người lập biểu

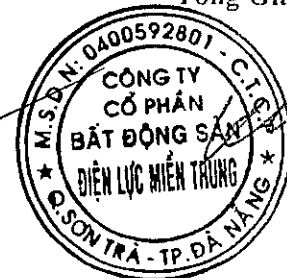
Trần Minh Tuấn

Kế toán trưởng

Trần Minh Tuấn

Lập ngày 30 tháng 01 năm 2019

Tổng Giám đốc



Nguyễn Khánh Chiến

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho quý IV năm 2018 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

1. Đơn vị báo cáo

a) Hình thức sở hữu vốn

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

b) Hoạt động chính

Các hoạt động chính của Công ty là:

- Kinh doanh bất động sản; Đầu tư tạo lập nhà, mua nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua;
- Thuê nhà, công trình xây dựng để cho thuê lại;
- Đầu tư cải tạo đất và đầu tư các công trình hạ tầng trên đất thuê để cho thuê đất có hạ tầng;
- Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đầu tư công trình hạ tầng để chuyển nhượng, cho thuê, thuê quyền sử dụng đất đã có hạ tầng để cho thuê lại;
- Đầu tư và kinh doanh trung tâm thương mại, siêu thị;
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động;
- Kinh doanh khu vui chơi, giải trí;
- Dịch vụ bất động sản; Môi giới, định giá, dịch vụ sàn giao dịch, tư vấn, đấu giá, quảng cáo, quản lý bất động sản;
- Tư vấn lập dự án đầu tư, khảo sát, thiết kế kết cấu công trình dân dụng và công nghiệp trên quy mô vừa và nhỏ;
- Tư vấn lập dự án đầu tư, khảo sát, thiết kế kết cấu công trình năng lượng quản lý dự án, giám sát thi công và xây lắp công trình dân dụng, công nghiệp;
- Đầu tư, xây dựng và tư vấn công trình điện;
- Kinh doanh lẻ hàng nội địa và Quốc tế;
- Sân bóng đá mini;
- Kinh doanh cơ sở lưu trú du lịch.

c) Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty không xác định được một cách rõ ràng và do đó được mặc định là 12 tháng.

d) Cấu trúc tập đoàn

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 Công ty có 4 công ty con (tại ngày 01/01/2018 có 4 công ty con).
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Tập đoàn có 108 nhân viên (ngày 01/01/2018: 108 nhân viên).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho quý IV năm 2018 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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 2018 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

(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 2018 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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 2018 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

(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 2018 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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 2018 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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 đầu năm 2018					Hợp nhất
	Kinh doanh bất động sản	Cung cấp dịch vụ vui chơi giải trí	Cung cấp dịch vụ xây lắp, thi công CT	Phân bổ khi hợp nhất	Loại trừ	
	VND	VND	VND	VND	VND	
Tổng doanh thu của BP	12.834.847.104	114.302.724.958	440.862.506.276		(37.870.341.474)	530.129.736.864
Khấu hao và chi phí	19.784.084.379	108.367.251.251	424.582.453.130	7.664.475.282	(35.814.829.795)	524.583.434.247
Kết quả kinh doanh của bộ phận	(6.949.237.275)	5.935.473.707	16.280.053.146	(7.664.475.282)	(2.055.511.679)	5.546.302.617

	12 tháng đầu năm 2018				
	Kinh doanh bất động sản	Cung cấp dịch vụ vui chơi giải trí	Cung cấp dịch vụ xây lắp, thi công CT	Loại trừ	Hợp nhất
	VND	VND	VND	VND	VND
Tài sản của bộ phận	133.642.869.551	155.014.418.771	810.819.295.555	(30.632.667.292)	1.068.843.916.585
Đầu tư vào công ty con	240.186.000.000			(240.186.000.000)	-
Tổng tài sản	373.828.869.551	155.014.418.771	810.819.295.555	(270.818.667.292)	1.068.843.916.585
Nợ phải trả của bộ phận	7.955.997.769	62.026.851.714	705.475.657.259		775.458.506.742
Các khoản nợ không phân bổ				(50.155.309.953)	(50.155.309.953)
Tổng nợ phải trả	7.955.997.769	62.026.851.714	705.475.657.259	(50.155.309.953)	725.303.196.789
Chi tiêu vốn	-	-	1.283.052.816	-	1.283.052.816
Khấu hao TSCĐ	435.272.724	1.081.688.109	2.964.953.684	6.359.003	4.475.555.514

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
 Cho quý IV năm 2018 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

5. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
Tiền mặt	1.399.792.560	4.740.332.741
Tiền gửi ngân hàng	5.917.627.480	52.650.779.377
Các khoản tương đương tiền	-	-
	7.317.420.040	57.391.112.118

6. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2018	1/1/2018
	VND	VND
Công ty liên quan		
Công ty Cổ phần golf An Việt Hòa Bình	-	8.568.937.000
Công ty Cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng	2.828.986.000	4.981.731.028
Công ty Cổ phần Quốc tế Nam Hội An	1.059.423.000	2.159.423.000
Công ty Cổ phần An Việt Hòa Bình	404.623.000	1.404.623.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ Tầng PPC An Thịnh Việt Nam	1.523.796.540	692.527.000
Công ty Cổ phần Bất động sản An Thịnh Hòa Bình	1.978.229.000	483.505.350
Các bên thứ ba		
Công ty Cổ phần An Thịnh Quảng Nam	18.342.579.289	5.529.895.810
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thành Công Vĩnh Phúc	17.112.872.983	41.612.872.983
Công ty Cổ phần Sản xuất vật liệu XD Hồng Kỳ	2.209.081.247	-
Công ty TNHH Thương mại Mẫu Hùng	3.393.791.283	-
Các khách hàng khác	1.312.063.660	8.392.795.759
	50.165.446.002	73.826.310.930

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho quý IV năm 2018 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

7. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2018 VND	1/1/2018 VND
Các công ty liên quan		
Công ty Cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng	145.623.000.000	171.500.000.000
Bên thứ ba		
Công ty TNHH Thương mại và Sửa chữa Hòa Bình	121.950.000.000	77.750.000.000
Công ty TNHH Thương mại Mẫu Hùng	-	47.300.000.000
Công ty CP An Thịnh Quảng Nam	19.595.946.512	-
Công ty CP tổ hợp SaDo	18.391.699.858	38.900.885.481
Công ty TNHH Thành Công	25.000.000.000	-
Công ty TNHH Xây dựng Dân dụng và CN Hòa Bình	-	39.500.000.000
Công ty TNHH thương mại và dịch vụ An Thịnh Quế Sơn	26.817.662.000	-
Công ty CPĐT và xây dựng Proton Việt Nam	13.637.827.634	-
Công ty TNHH ĐT XD và DVTM Trường Sơn	3.686.921.742	-
SAN TERART DECORATION ESIGN&ENGINEERING (MACAO)	2.319.047.934	-
Công ty CP An Vinh	10.471.060.757	-
Công ty CP Daikin	3.729.068.006	-
Eastmate Hotel Furniture Co., Ltd	6.685.158.912	-
Công ty CPĐT TM Mẫu Hùng	59.966.400.000	-
Công ty TNHH Phú Thuận	1.589.996.100	-
Công ty TNHH Ritavo	5.175.748.205	-
Công ty TNHH Việt Á	9.577.536.059	-
Các nhà cung cấp khác	33.420.118.227	54.358.580.446
	507.637.191.946	429.309.465.927

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho quý IV năm 2018 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

8. Phải thu về cho vay ngắn hạn

	31/12/2018 VND	1/1/2018 VND
Công ty TNHH Dịch vụ và Thương mại An Thịnh Quế Sơn (i)	29.800.000.000	34.000.000.000
Ông Nguyễn Việt Anh (ii)	4.900.000.000	-
Cho bên khác vay	2.500.000.000	-
	37.200.000.000	34.000.000.000

(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 11 tháng, không có tài sản đảm bảo, hưởng lãi suất là 5% - 5,5% một năm và không hưởng lãi suất nếu yêu cầu hoàn trả trước thời hạn.

(ii) Đây là khoản cho vay từ Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Phúc Tiến – công ty con cấp 1 đối với ông Nguyễn Việt Anh – bên không phải là bên liên quan của Công ty. Khoản cho vay này có kỳ hạn là 11 tháng, không có tài sản đảm bảo, hưởng lãi suất là 5%/ một năm và không hưởng lãi suất nếu yêu cầu hoàn trả trước thời hạn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
 Cho quý IV năm 2018 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

9. Phải thu ngắn hạn – dài hạn khác

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

	31/12/2018 VND	1/1/2018 VND
Phải thu khoản tiền đã ứng trước cho bên thứ ba (i)	6.463.000.000	3.230.000.000
Phải thu tạm ứng nhân viên	1.278.140.000	-
Phải thu liên quan đến hợp đồng hợp tác đầu tư	-	18.476.105.000
Ký quỹ thực hiện hợp đồng	-	12.854.200.000
Các khoản khác	2.780.338.884	16.296.493
	10.521.478.884	34.576.601.493

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

	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
Phải thu khoản tiền đã ứng trước cho bên thứ ba (i)	-	4.503.000.000
Ký cược, ký quỹ	150.000.000	150.000.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	80.000.000	-
	230.000.000	4.653.000.000

(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 2018, 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 3.251 triệu VND tại ngày 31 tháng 12 năm 2018.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho quý IV năm 2018 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

10. Hàng tồn kho

	31/12/2018		1/1/2018	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên vật liệu	199.648.400	-	2.682.600.247	-
Công cụ và dụng cụ	15.701.684	-	18.949.595	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	231.122.185.462	-	101.286.407.225	-
Hàng hóa bất động sản	877.541.437	-	879.423.936	-
Hàng hóa khác	6.796.458.968	-	445.812.601	-
	239.011.535.951	-	105.313.193.604	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
 Cho quý IV năm 2018 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

11. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa VND	Máy móc và thiết bị VND	Phương tiện vận chuyên VND	Sân bóng mini VND	Đồ đạc và thiết bị văn phòng VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	9.109.064.921	23.252.402.448	6.609.820.324	1.786.145.451	823.496.097	41.580.929.241
Tăng trong kỳ	-	765.000.000	-	-	-	765.000.000
Số dư cuối kỳ	9.109.064.921	24.017.402.448	6.609.820.324	1.786.145.451	823.496.097	42.345.929.241
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	2.832.525.474	7.452.225.574	4.037.532.763	1.267.170.974	796.412.766	16.385.867.551
Khấu hao trong kỳ	367.904.273	3.081.204.224	659.644.399	357.229.092	22.291.532	4.488.273.520
Số dư cuối kỳ	3.200.429.747	10.533.429.798	4.697.177.162	1.624.400.066	818.704.298	20.874.141.071
Giá trị còn lại						
Số dư đầu năm	6.276.539.447	15.800.176.874	2.572.287.561	518.974.477	27.083.331	25.195.061.690
Số dư cuối kỳ	5.908.635.174	13.483.972.650	1.912.643.162	161.745.385	4.791.799	21.471.788.170

Bao gồm trong tài sản cố định hữu hình tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 có các tài sản có nguyên giá 9.654 triệu VND đã khấu hao hết nhưng vẫn đang được sử dụng (1/1/2018: 8.781 triệu VND).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho quý IV năm 2018 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

12. Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất VND	Quyền thuê đất VND	Phần mềm máy vi tính VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	1.412.581.000	34.290.149.333	126.531.830	35.829.262.163
Tăng trong kỳ	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	1.412.581.000	34.290.149.333	126.531.830	35.829.262.163
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	-	342.901.493	126.531.830	469.433.323
Khấu hao trong kỳ	-	685.802.986	-	685.802.986
Số dư cuối kỳ	-	1.028.704.479	126.531.830	1.155.236.309
Giá trị còn lại				
Số dư đầu năm	1.412.581.000	33.947.247.840	-	35.359.828.840
Số dư cuối kỳ	1.412.581.000	33.261.444.854	-	34.674.025.854

Bao gồm trong tài sản cố định vô hình tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 có các tài sản có nguyên giá 126 triệu VND đã khấu hao hết nhưng vẫn đang được sử dụng (1/1/2018: 126 triệu VND)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho quý IV năm 2018 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

13. Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá không được xác định bởi vì Công ty không thực hiện việc xác định giá trị hợp lý. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 Quyền sử dụng đất này được dùng để bảo đảm cho các khoản vay của các công ty con (1/1/2018: không).

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	4.524.157.720	-	4.524.157.720
Tăng trong năm	534.235.137	-	534.235.137
Phân bổ trong năm	-2.701.176.538	-	-2.701.176.538
Biến động khác	-275.000.000	-	-275.000.000
Số dư cuối năm	2.082.216.319	-	2.082.216.319

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
 Cho quý IV năm 2018 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

15. Lợi thế thương mại

	VND
Nguyên giá	
Số dư đầu năm	72.968.131.413
Tăng trong năm	-
Số dư cuối năm	72.968.131.413
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số dư đầu năm	8.168.535.773
Phân bổ trong năm	6.972.313.293
Số dư cuối năm	15.140.849.066
Giá trị còn lại	
Số dư đầu năm	64.799.595.640
Số dư cuối năm	57.827.282.347

16. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2018 VND	1/1/2018 VND
Các công ty liên quan		
Công ty Cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng	338.024.436.660	361.506.721.800
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ Tầng PPC An Thịnh Việt Nam	26.401.558.920	50.299.394.055
Bên thứ ba		
Công ty Cổ phần An Thịnh Quảng Nam	49.400.000.000	49.811.702.776
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Mẫu Hùng	15.000.000.000	60.000.000.000
Công ty TNHH Dịch vụ và Thương mại An Thịnh Quế Sơn	-	2.244.718.000
Các khách hàng khác	1.714.144.441	4.974.976.084
	430.540.140.021	528.837.512.715

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho quý IV năm 2018 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

17. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	01/01/2018	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp/ khấu trừ trong kỳ	31/12/2018
	VND	VND	VND	VND
a. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	990.311.430	108.454.997	351.396.359	1.233.252.792
(a)	990.311.430	108.454.997	351.396.359	1.233.252.792
b. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	583.675.646	4.706.510.969	2.301.328.437	2.988.858.178
Thuế xuất nhập khẩu	-	6.563.212.528	(6.563.212.528)	-
Thuế giá trị gia tăng phải nộp	227.172.434	47.711.451.463	37.751.701.640	10.186.922.257
Thuế thu nhập cá nhân	34.404.281	119.693.294	51.473.182	102.624.393
(b)	845.252.361			13.278.404.828

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho quý IV năm 2018 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

18. Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2018	1/1/2017
	VND	VND
Chi phí chuyên môn	369.407.000	470.909.091
Chi phí công trình hoàn thành trích trước	26.274.945.738	-
Chi phí khác	187.148.814	182.643.194
	26.831.501.552	653.552.285

19. Phải trả ngắn hạn khác

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
Phải trả phí bảo trì (*)	3.361.774.444	3.386.029.144
Cổ tức phải trả	1.574.641.711	1.579.502.511
Phải trả khác	283.963.311	535.385.767
Cộng	5.220.379.466	5.500.917.422

(*) 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 2018 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

20. Các khoản Vay

(a). Vay ngắn hạn

	1/1/2018	Biến động trong năm		31/12/2018
	Giá trị ghi sổ	Tăng	Giảm	Giá trị ghi sổ
	VND	VND	VND	VND
Vay ngắn hạn	43.225.806.432	382.482.722.529	236.102.216.573	189.606.312.388
Vay dài hạn đến hạn trả	3.926.111.111		3.926.111.111	
	47.151.917.543	382.482.722.529	240.028.327.684	189.606.312.388

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

	Loại tiền	Lãi suất năm	31/12/2018 VND	1/1/2018 VND
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Tây Đô (*)	VND	7%	39.616.906.762	33.874.157.432
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hòa Bình (**)	VND	9%	149.989.405.626	9.351.649.000
			189.606.312.388	43.225.806.432

(*) Khoản vay này được đảm bảo bằng tài sản của bên thứ ba.

(**) Khoản vay này được đảm bảo bằng bất động sản có giá trị ghi sổ là 58.839 triệu VND (1/1/2018: Không) (Thuyết minh 11).

(b) Vay dài hạn

	31/12/2018 VND	1/1/2018 VND
Vay dài hạn	-	7.926.111.111
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	-	(3.926.111.111)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	-	4.000.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho quý IV năm 2018 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

21. 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 01/01/2018	261.000.000.000	1.184.000.000	50.197.953.184	31.107.549.231	343.489.502.415
Lợi nhuận trong kỳ	-		(2.679.787.935)	2.839.460.313	159.672.378
Số dư tại ngày 31/12/2018	261.000.000.000	1.184.000.000	47.518.165.249	33.947.009.544	343.649.174.793

22. Vốn cổ phần

	31/12/2018		01/01/2018	
	Số cổ phiếu	VND	Số cổ phiếu	VND
Vốn cổ phần được duyệt	26.100.000	261.000.000.000	26.100.000	261.000.000.000
Số cổ phần đã phát hành				
Cổ phiếu phổ thông	26.100.000	261.000.000.000	26.100.000	261.000.000.000
Số cổ phiếu đang lưu hành				
Cổ phiếu phổ thông	26.100.000	261.000.000.000	26.100.000	261.000.000.000

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho quý IV năm 2018 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

23. 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.

24. 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	
	31/12/2018	31/12/2017
	VND	VND
▪ Bán thành phẩm	-	7.814.400.000
▪ Bán hàng hóa	105.518.356.758	68.885.616.967
▪ Bán bất động sản đầu tư	-	45.577.467.949
▪ Dịch vụ	25.539.900.010	6.871.313.683
▪ Xây lắp	391.663.741.349	125.816.406.490
▪ Doanh thu khác	4.886.717.038	2.524.098.449
	527.608.715.155	257.489.303.538

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho quý IV năm 2018 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

25. Giá vốn hàng bán

	Kỳ 12 tháng kết thúc ngày	
	31/12/2018	31/12/2017
	VND	VND
Tổng giá vốn hàng bán của:		
▪ Thành phẩm đã bán	-	5.599.192.622
▪ Hàng hoá đã bán	91.735.600.937	68.409.476.011
▪ Bán bất động sản đầu tư	-	31.181.735.234
▪ Dịch vụ	21.478.077.719	3.521.822.459
▪ Xây lắp	359.037.693.646	112.794.517.703
▪ Giá vốn khác	8.527.439.700	2.326.894.730
	480.778.812.002	223.833.638.759

26. Doanh thu hoạt động tài chính

	Kỳ 12 tháng kết thúc ngày	
	31/12/2018	31/12/2017
	VND	VND
Lãi tiền gửi	2.521.197.723	25.060.999
Khác	-	1.050.563.800
	2.521.197.723	1.075.624.799

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho quý IV năm 2018 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

27. Chi phí tài chính

	Kỳ 12 tháng kết thúc ngày	
	31/12/2018	31/12/2017
	VND	VND
Chi phí lãi vay	12.211.151.162	286.684.746
Chi phí tài chính khác	71.140.535	75.565.560
	12.282.291.697	362.250.306

28. Chi phí bán hàng

	Kỳ 12 tháng kết thúc ngày	
	31/12/2018	31/12/2017
	VND	VND
Chi phí nhân viên	460.737.500	342.919.885
Chi phí quảng cáo	-	181.710.000
Chi phí bán hàng khác	-	209.370.284
	460.737.500	734.000.169

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho quý IV năm 2018 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

29. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Kỳ 12 tháng kết thúc ngày	
	31/12/2018	31/12/2018
	VND	VND
Chi phí nhân viên	11.154.584.142	2.930.326.937
Thù lao Hội đồng Quản trị và Ban kiểm soát	528.000.000	369.000.000
Chi phí nhân công, dịch vụ thuê ngoài	4.982.272.779	1.310.117.321
Chi phí khấu hao	1.400.771.437	215.374.247
Phân bổ lợi thế thương mại	6.972.316.293	3.196.346.169
Chi phí vé máy bay	-	451.940.272
Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	3.251.500.000	-
Chi phí khác	2.772.148.397	1.306.775.649
	31.061.593.048	9.779.880.595

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
 Cho quý IV năm 2018 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

30. Thuế thu nhập

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

	Kỳ 12 tháng kết thúc ngày	
	31/12/2018 VND	31/12/2017 VND
Chi phí thuế hiện hành		
Năm hiện hành	4.766.544.230	5.575.873.768
Chi phí thuế hoãn lại		127.954.743

b) Đối chiếu thuế suất thực tế

	Kỳ 12 tháng kết thúc ngày	
	31/12/2018 VND	31/12/2017 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	4.926.216.608	24.287.859.493
Lợi nhuận kế toán tính thuế hiện hành	4.926.216.608	23.648.085.778
Thuế tính theo thuế suất của Công ty	985.243.322	4.729.617.156
Thu nhập được miễn thuế	(219.145.101)	(9.905.807)
Chi phí không được khấu trừ thuế	558.130.678	100.863.484
Phát sinh và hoàn nhập các khoản chênh lệch tạm thời	3.441.597.392	4.993.561
Lỗi tính thuế mà không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại	717.939	641.176.935
Dự phòng thiếu trong những năm trước	-	109.128.439
	4.766.544.230	5.575.873.768

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 2018 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

31. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu cho năm 2018 kết thúc ngày 31/12/2018 được dựa trên số lợi nhuận thuộc về cổ đông phổ thông là -2.679.787.935 VND (31/12/2017: 17.666.630.184 VND) và số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền là 26.100.000 cổ phiếu (31/12/2017: 26.100.000 cổ phiếu), chi tiết như sau:

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

	31/12/2018	31/12/2017
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 6	26.100.000	26.100.000

(b) Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Kỳ 12 tháng kết thúc ngày	
	31/12/2018	31/12/2017
	VND	VND
Lợi nhuận thuần thuộc về các cổ đông (*)	(2.679.787.935)	17.666.630.184
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	-	677

(*) 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 31/12/2018. Công ty hiện chưa có kế hoạch phân bổ quỹ khen thưởng, phúc lợi cho năm 2018. 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 2018 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

32. 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:

	Giá trị giao dịch	
	Kỳ 12 tháng kết thúc ngày	
	31/12/2018	31/12/2017
	VND	VND
Công ty CP PPC An Thịnh Đà Nẵng		
Bán hàng	14.181.399.919	4.119.048.263
Cung cấp dịch vụ	361.559.670.402	60.962.004.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng PPC An Thịnh Việt Nam		
Bán hàng	431.036.000	-
Cung cấp dịch vụ	60.698.440.367	19.318.654.157
Công ty Cổ phần Bất động sản An Thịnh Hòa Bình		
Cung cấp dịch vụ	1.798.390.000	-
Bà Nguyễn Thị Hương – cổ đông thiểu số của 1 công ty con		
Cho vay	18.100.000.000	-
Nhận tiền hoàn trả khoản cho vay	18.100.000.000	-
Thành viên Ban Giám đốc, Hội đồng Quản trị và Ban kiểm soát		
Tiền lương, thưởng và thù lao	2.675.300.000	1.288.974.500
Tạm ứng	318.700.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho quý IV năm 2018 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

33. Số liệu so sánh

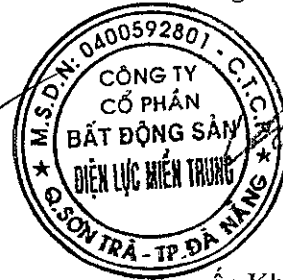
Số liệu so sánh là số trên Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4/2017 của Công ty.

Lập ngày 30 tháng 01 năm 2019

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Trần Minh Tuấn

Trần Minh Tuấn

Nguyễn Kháng Chiến