



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

Báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc
ngày 31 tháng 12 năm 2016



Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Thông tin về Công ty

Giấy Chứng nhận		
Đăng ký Doanh nghiệp số	3203001727	ngày 6 tháng 12 năm 2007
	3203001727	ngày 17 tháng 4 năm 2008
	3203001727	ngày 15 tháng 9 năm 2011
	3203001727	ngày 21 tháng 4 năm 2014
	3203001727	ngày 13 tháng 8 năm 2014
	3203001727	ngày 15 tháng 7 năm 2016

Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Đà Nẵng cấp.

Giấy Chứng nhận đầu tư số 32121000034 ngày 1 tháng 10 năm 2009

Giấy Chứng nhận đầu tư do Ủy ban Nhân dân Thành phố Đà Nẵng cấp có giá trị trong 50 năm kể từ ngày 1 tháng 10 năm 2009.

Hội đồng Quản trị	Ông Nguyễn Kháng Chiến	Chủ tịch (từ ngày 16 tháng 11 năm 2016)
	Bà Nguyễn Thị Minh Phượng	Thành viên (từ ngày 16 tháng 11 năm 2016)
	Ông Phạm Ngọc Bình	Thành viên (từ ngày 16 tháng 11 năm 2016)
	Ông Lê Hoài Nam	Thành viên (từ ngày 16 tháng 11 năm 2016)
	Ông Nguyễn Việt Anh	Thành viên (từ ngày 16 tháng 11 năm 2016)
	Ông Phạm Quang Trung	Chủ tịch (đến ngày 15 tháng 11 năm 2016)
	Ông Phạm Thành Thái Lĩnh	Thành viên (đến ngày 15 tháng 11 năm 2016)
	Ông Lê Minh Thành	Thành viên (đến ngày 15 tháng 11 năm 2016)
	Bà Lê Thị Quỳnh Trang	Thành viên (đến ngày 15 tháng 11 năm 2016)
	Bà Hoàng Thị Thùy Vân	Thành viên (đến ngày 15 tháng 11 năm 2016)

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Thông tin về Công ty (tiếp theo)

Ban Giám đốc	Ông Nguyễn Khánh Chiến	Tổng Giám đốc <i>(từ ngày 12 tháng 7 năm 2016)</i>
	Ông Hoàng Trọng Thành	Tổng Giám đốc <i>(từ ngày 25 tháng 5 năm 2016 đến ngày 11 tháng 7 năm 2016)</i>
	Ông Phạm Thành Thái Lĩnh	Tổng Giám đốc <i>(đến ngày 24 tháng 5 năm 2016)</i>
	Ông Hoàng Trọng Thành	Phó Tổng Giám đốc <i>(từ ngày 12 tháng 7 năm 2016)</i>
	Bà Phạm Thị Nghi Xuân	Phó Tổng Giám đốc
Trụ sở đăng ký	Lô A5, Phạm Văn Đồng Phường An Hải Bắc Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng Việt Nam	
Công ty kiểm toán	Công ty TNHH KPMG Việt Nam	

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung **Báo cáo của Ban Giám đốc**

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung (“Công ty”) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng đính kèm của Công ty cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016.

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng 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 riêng. Theo ý kiến của Ban Giám đốc Công ty:

- (a) báo cáo tài chính riêng được trình bày từ trang 6 đến trang 32 đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính trước hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ trước hợp nhất của Công ty cho năm kết thúc cùng ngày, phù hợp với 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; và
- (b) tại ngày lập báo cáo này, không có lý do gì để Ban Giám đốc Công ty cho rằng Công ty sẽ không thể thanh toán các khoản nợ phải trả khi đến hạn.

Tại ngày lập báo cáo này, Ban Giám đốc Công ty đã phê duyệt phát hành báo cáo tài chính riêng đính kèm.



Thay mặt Ban Giám đốc

Nguyễn Khang Chiến
Tổng Giám đốc

Đà Nẵng,



KPMG Limited
46th Floor, Keangnam Landmark 72
E6 Pham Hung Road, Me Tri Ward
South Tu Liem District, Hanoi, Vietnam
+84-4 3946 1600 | kpmg.com.vn

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi các Cổ đông
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng đính kèm của Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung (“Công ty”), bao gồm bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng liên quan cho năm kết thúc cùng ngày và các thuyết minh kèm theo được Ban Giám đốc Công ty phê duyệt phát hành ngày 29 tháng 3 năm 2017, được trình bày từ trang 6 đến trang 32.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng này 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, và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập báo cáo tài chính riêng không có sai sót trọng yếu do gian lận hay nhầm lẫn.

Trách nhiệm của kiểm toán viên

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

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

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



Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính trước hợp nhất của Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ trước hợp nhất cho năm kết thúc cùng ngày, phù hợp với 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 TNHH KPMG

Việt Nam

Báo cáo kiểm toán số: 16-02-040-R



Đàm Xuân Lâm

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số: 0861-2013-007-1

Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 29 tháng 3 năm 2017

Lê Việt Hùng

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số: 0296-2013-007-1

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

Mẫu B 01 – DN
*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2016 VND	1/1/2016 VND
TÀI SẢN				
Tài sản ngắn hạn (100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)	100		158.832.055.943	128.243.357.140
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	4.394.734.032	24.630.107.755
Tiền	111		1.394.734.032	21.130.107.755
Các khoản tương đương tiền	112		3.000.000.000	3.500.000.000
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		99.350.000.000	22.000.000.000
Chứng khoán kinh doanh	121	5(a)	99.350.000.000	22.000.000.000
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		48.627.568.397	50.680.236.671
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	30.412.507.084	3.945.705.228
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		314.000.000	66.847.490
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	7	9.100.000.000	1.500.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	136	8	8.801.061.313	45.167.683.953
Hàng tồn kho	140	9	6.459.753.514	29.935.664.426
Hàng tồn kho	141		6.459.753.514	31.397.060.452
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	(1.461.396.026)
Tài sản ngắn hạn khác	150		-	997.348.288
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	13(a)	-	997.348.288
Tài sản dài hạn (200 = 220 + 230 + 250 + 260)	200		142.966.481.969	145.867.650.283
Tài sản cố định	220		1.624.933.861	1.282.237.782
Tài sản cố định hữu hình	221	10	1.624.933.861	1.282.237.782
Nguyên giá	222		4.270.717.641	3.490.281.277
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(2.645.783.780)	(2.208.043.495)
Bất động sản đầu tư	230	11	89.541.977.202	92.813.837.040
Nguyên giá	231		90.688.956.834	93.499.246.590
Giá trị hao mòn lũy kế	232		(1.146.979.632)	(685.409.550)
Đầu tư tài chính dài hạn	250	5(b)	50.490.000.000	50.400.000.000
Đầu tư vào công ty con	251		50.490.000.000	-
Đầu tư vào công ty liên kết	252		-	50.400.000.000
Tài sản dài hạn khác	260		1.309.570.906	1.371.575.461
Chi phí trả trước dài hạn	261	12	1.309.570.906	1.371.575.461
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		301.798.537.912	274.111.007.423


Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng này

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 (tiếp theo)

Mẫu B 01 – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2016 VND	1/1/2016 VND
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		8.906.700.862	48.647.403.254
Nợ ngắn hạn	310		8.906.700.862	22.175.249.921
Phải trả người bán ngắn hạn	311		134.180.006	316.714.186
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		9.641.680	795.325.160
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	13(b)	3.449.509.527	2.321.731.323
Phải trả người lao động	314		-	385.641.632
Chi phí phải trả ngắn hạn	315		62.214.458	598.342.689
Doanh thu chưa thực hiện	318	14	368.272.727	314.373.632
Phải trả ngắn hạn khác	319	15	4.872.847.046	4.196.009.214
Vay ngắn hạn	320	16	-	13.236.076.667
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		10.035.418	11.035.418
Nợ dài hạn	330		-	26.472.153.333
Vay dài hạn	338	16	-	26.472.153.333
VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)	400		292.891.837.050	225.463.604.169
Vốn chủ sở hữu	410	17	292.891.837.050	225.463.604.169
Vốn cổ phần	411	18	261.000.000.000	209.488.770.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		261.000.000.000	209.488.770.000
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420	19	1.184.000.000	1.184.000.000
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		30.707.837.050	14.790.834.169
- LNST chưa phân phối đến cuối năm trước	421a		14.790.834.169	1.001.382.404
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		15.917.002.881	13.789.451.765
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		301.798.537.912	274.111.007.423

Người lập:



Trần Minh Tuấn
Kế toán trưởng

Người duyệt:



Nguyễn Khánh Chiến
Tổng Giám đốc

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng này

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Mẫu B 02 – DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2104/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	2016 VND	2015 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	20	62.466.166.135	70.911.350.630
Giá vốn hàng bán	11	21	33.430.600.319	54.539.561.319
Lợi nhuận gộp (20 = 01 - 11)	20		29.035.565.816	16.371.789.311
Doanh thu hoạt động tài chính	21	22	131.008.419	6.507.258.938
Chi phí tài chính	22	23	3.598.999.547	43.164.871
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>1.155.950.696</i>	<i>43.164.871</i>
Chi phí bán hàng	25	24	1.501.228.617	1.944.233.091
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	25	3.372.240.633	3.614.977.148
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + 21 - 22 - 25 - 26)	30		20.694.105.438	17.276.673.139
Thu nhập khác	31		56.982.542	216.309.314
Chi phí khác	32		242.241	33.675.565
Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		56.740.301	182.633.749
Lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		20.750.845.739	17.459.306.888
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	27	4.833.842.858	3.669.855.123
Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51)	60		15.917.002.881	13.789.451.765

Người lập:



Trần Minh Tuấn
Kế toán trưởng

Người duyệt:



Nguyễn Khánh Chiến
Tổng Giám đốc

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng này

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016
(Phương pháp gián tiếp)

Mẫu B 03 – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	2016 VND	2015 VND Đã phân loại lại
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
Lợi nhuận trước thuế	01		20.750.845.739	17.459.306.888
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao và phân bổ	02		1.263.586.145	1.123.800.897
Các khoản dự phòng	03		(1.461.396.026)	(2.937.354.828)
Lãi từ hoạt động đầu tư	05		(115.639.419)	(6.492.730.658)
Chi phí lãi vay	06		1.155.950.696	43.164.871
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		21.593.347.135	9.196.187.170
Biến động các khoản phải thu	09		10.650.016.563	(21.699.539.091)
Biến động hàng tồn kho	10		27.383.320.915	60.581.559.808
Biến động các khoản phải trả và nợ phải trả khác	11		(1.332.619.107)	1.282.879.682
Biến động chi phí trả trước	12		62.004.555	(534.093.877)
			58.356.070.061	48.826.993.692
Tiền lãi vay đã trả	14		(1.199.115.567)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(3.478.042.472)	(1.613.930.571)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		-	(14.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		53.678.912.022	47.199.063.121
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		(780.436.364)	(11.456.425.543)
Tiền chi cho vay	23		(7.600.000.000)	-
Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	25		(127.840.000.000)	(84.280.000.000)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	26		50.400.000.000	16.632.000.000
Tiền thu lãi tiền gửi	27		115.639.419	1.740.730.658
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(85.704.796.945)	(77.363.694.885)

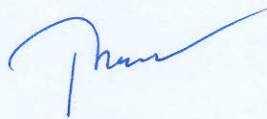
Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng này

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016
(Phương pháp gián tiếp – tiếp theo)

Mẫu B 03 – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	2016 VND	2015 VND Đã phân loại lại
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	31		51.511.230.000	-
Tiền thu từ đi vay	33		-	39.708.230.000
Tiền trả nợ gốc vay	34		(39.708.230.000)	-
Tiền trả cổ tức	36		(12.488.800)	(269.692.720)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		11.790.511.200	39.438.537.280
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20 + 30 + 40)	50		(20.235.373.723)	9.273.905.516
Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm	60		24.630.107.755	15.356.202.239
Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm (70 = 50 + 60)	70	4	4.394.734.032	24.630.107.755

Người lập:



Trần Minh Tuấn
Kế toán trưởng

Người duyệt:



Nguyễn Khánh Chiến
Tổng Giám đốc

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng này

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Mẫu B 09 – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng đính kèm.

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.

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

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

(d) Các đặc điểm hoạt động có ảnh hưởng lớn đến báo cáo tài chính

Ngày 30 tháng 6 năm 2016, Công ty quyết định thoái vốn tại công ty Cổ phần Địa chính Hà Nội với tổng giá trị chuyển nhượng là 50.400 triệu VND, tương đương với 270.000 cổ phần. Đồng thời Công ty mua lại 1.188.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Vui Chơi Thế Hệ Mới tương đương với 99% quyền biểu quyết với giá là 50.490 triệu VND. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2016, Công ty thực hiện mua 455.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư V-land với tổng giá trị đầu tư là 77.350 triệu VND, tương đương 45,5% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư V-land.

(e) Cấu trúc Tập đoàn

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty có 1 công ty con (1/1/2016: không có công ty con, 1 công ty liên kết) được liệt kê trong Thuyết minh số 5(b).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty có 25 nhân viên (1/1/2016: 23 nhân viên).

2. Cơ sở lập báo cáo tài chính

(a) 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 phát hành 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.

(b) 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.

(c) Kỳ kế toán năm

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

(d) 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.

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

(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 nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản đầu tư mà Ban Giám đốc của Công ty dự định và có khả năng nắm giữ đến ngày đáo hạn. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn gồm tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi mà bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá gốc trừ đi dự phòng cho các khoản phải thu khó đòi.

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN
*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

(iii) Đầu tư vào công ty con và công ty liên kết

Cho mục đích của báo cáo tài chính riêng này, các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết 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 các 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 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.

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

(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	6 năm
▪ máy móc thiết bị	5 năm
▪ phương tiện vận chuyển	6 năm
▪ sân bóng mini	5 năm

(g) Bất động sản đầu tư

(i) Bất động sản đầu tư cho thuê

Nguyên giá

Bất động sản đầu tư cho thuê được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá ban đầu của bất động sản đầu tư cho thuê bao gồm giá mua, chi phí quyền sử dụng đất và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản đến điều kiện cần thiết để tài sản có thể hoạt động theo cách thức đã dự kiến bởi ban quản lý. Các chi phí phát sinh sau khi bất động sản đầu tư cho thuê đã được đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa và bảo trì được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong năm mà các chi phí này 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 bất động sản đầu tư cho thuê 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 bất động sản đầu tư cho thuê.

Khấu hao

Khấu hao được tính theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của bất động sản đầu tư. Thời gian hữu dụng ước tính như sau:

- Căn hộ và quyền sử dụng đất gắn liền với căn hộ 44 – 50 năm

(ii) 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.

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN
*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

(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.

(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.

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN
*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

(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.

4. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2016	1/1/2016
	VND	VND
Tiền mặt	1.230.639.552	143.318.660
Tiền gửi ngân hàng	164.094.480	20.986.789.095
Các khoản tương đương tiền	3.000.000.000	3.500.000.000
	<hr/>	<hr/>
	4.394.734.032	24.630.107.755
	<hr/>	<hr/>

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN
 (Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

5. Các khoản đầu tư tài chính

(a) Chứng khoán kinh doanh

	31/12/2016		1/1/2016					
	Số lượng cổ phiếu	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng giảm giá VND	Số lượng cổ phiếu	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng giảm giá VND
Công ty Cổ phần Chứng khoán Đại Dương	2.200.000	22.000.000.000	(*)	-	2.200.000	22.000.000.000	(*)	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản V-Land	455.000	77.350.000.000	(*)	-	-	-	(*)	-
						99.350.000.000	(*)	22.000.000.000
								(*)

(*) Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của khoản đầu tư này để thuyết minh trong báo cáo tài chính bởi vì không có giá niêm yết trên thị trường cho khoản đầu tư này và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện không có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN
 (Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

(b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2016		1/1/2016		Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND
	Số lượng cổ phiếu	% sở hữu	% quyền biểu quyết	Số lượng cổ phiếu				
Đầu tư góp vốn vào:								
▪ Công ty con								
▪ Công ty Cổ phần Vui Chơi Trẻ Hệ Mới	1.188.000	99%	99%	50.490.000.000	-	(*)	-	-
▪ Công ty liên kết								
▪ Công ty Cổ phần Địa chính Hà Nội	-	-	-	-	-	-	720.000	25%
								50.400.000.000 (*)

(*) Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của khoản đầu tư này để thuyết minh trong báo cáo tài chính này bởi vì không có giá niêm yết trên thị trường cho khoản đầu tư này và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện không có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016
 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN
 (Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

6. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

Phải thu của khách hàng chi tiết theo khách hàng lớn

	31/12/2016	1/1/2016
	VND	VND
Công ty liên quan		
Công ty TNHH An Thịnh Quảng Nam	16.381.159.816	-
Công ty Cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng	7.846.912.128	-
Công ty Cổ phần Bất động sản An Thịnh Hòa Bình	2.099.137.104	-
Các bên thứ ba		
Các khách hàng khác	4.085.298.036	3.945.705.228
	30.412.507.084	3.945.705.228

Khoản phải thu thương mại từ bên liên quan không có đảm bảo, không hưởng lãi và có thời hạn hoàn trả là 90 ngày kể từ ngày ghi trên hóa đơn.

7. Phải thu về cho vay ngắn hạn

	31/12/2016	1/1/2016
	VND	VND
Công ty Cổ phần Vui Chơi Thế hệ Mới	9.000.000.000	1.500.000.000
Cho bên thứ ba vay	100.000.000	-
	9.100.000.000	1.500.000.000

Đây là khoản cho công ty con vay trong thời hạn không quá 12 tháng và không chịu lãi suất.

8. Phải thu ngắn hạn khác

	31/12/2016	1/1/2016
	VND	VND
Phải thu khoản tiền đã ứng trước cho cá nhân có liên quan	1.220.545.581	45.000.000.000
Phải thu khoản tiền đã ứng trước cho bên thứ ba	7.553.000.000	-
Các khoản khác	27.515.732	167.683.953
	8.801.061.313	45.167.683.953

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016
 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN
 (Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

9. Hàng tồn kho

	31/12/2016		1/1/2016	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Công cụ và dụng cụ	21.374.140	-	21.374.140	-
Thành phẩm	5.553.637.639	-	26.354.663.377	-
Hàng hóa bất động sản	884.741.735	-	5.021.022.935	1.461.396.026
	6.459.753.514	-	31.397.060.452	1.461.396.026

10. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa VND	Máy móc và thiết bị VND	Phương tiện vận chuyển VND	Sân bóng mini VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	837.393.467	90.880.909	775.861.450	1.786.145.451	3.490.281.277
Tăng trong năm	-	-	780.436.364	-	780.436.364
Số dư cuối năm	837.393.467	90.880.909	1.556.297.814	1.786.145.451	4.270.717.641
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	782.367.830	90.880.909	775.861.450	558.933.306	2.208.043.495
Khấu hao trong năm	48.805.123	-	31.706.072	357.229.090	437.740.285
Số dư cuối năm	831.172.953	90.880.909	807.567.522	916.162.396	2.645.783.780
Giá trị còn lại					
Số dư đầu năm	55.025.637	-	-	1.227.212.145	1.282.237.782
Số dư cuối năm	6.220.514	-	748.730.292	869.983.055	1.624.933.861

Bao gồm trong tài sản cố định hữu hình tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 có các tài sản có nguyên giá 1.417 triệu VND đã khấu hao hết nhưng vẫn đang được sử dụng (1/1/2016: 867 triệu VND).

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016
 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN
 (Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

11. Bất động sản đầu tư

	31/12/2016 VND	1/1/2016 VND
Bất động sản đầu tư cho thuê	30.703.455.602	29.183.663.440
Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá	58.838.521.600	63.630.173.600
	89.541.977.202	92.813.837.040

(a) Bất động sản đầu tư cho thuê

	Căn hộ và quyền sử dụng đất gắn liền với căn hộ VND
Nguyên giá	
Số dư đầu năm	29.869.072.990
Chuyển từ hàng tồn kho	19.833.717.285
Bán trong năm	(17.852.355.041)
Số dư cuối năm	31.850.435.234
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số dư đầu năm	685.409.550
Khấu hao trong năm	825.845.860
Bán trong năm	(364.275.778)
Số dư cuối năm	1.146.979.632
Giá trị còn lại	
Số dư đầu năm	29.183.663.440
Số dư cuối năm	30.703.455.602

Bất động sản đầu tư cho thuê của Công ty là các căn hộ Harmony đang cho thuê hoạt động.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư cho thuê không được xác định bởi vì Công ty không thực hiện việc xác định giá trị hợp lý.

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

(b) Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá

	Quyền sử dụng đất VND
Số dư đầu năm	63.630.173.600
Bán trong năm	(4.791.652.000)
	<hr/>
Số dư cuối năm	58.838.521.600
	<hr/>

Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá của Công ty là những 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.

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 cho loại bất động sản đầu tư này.

12. Chi phí trả trước dài hạn

	Công cụ và dụng cụ VND
Số dư đầu năm	1.371.575.461
Tăng trong năm	4.918.763.437
Kết chuyển sang hàng tồn kho	(1.856.510.885)
Phân bổ trong năm	(3.124.257.107)
	<hr/>
Số dư cuối năm	1.309.570.906
	<hr/>

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

13. Thuế và các khoản phải thu và phải nộp Nhà nước

(a) Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước

Thuế phải thu Nhà nước phản ánh số thuế thu nhập doanh nghiệp tạm tính nộp trước cho Nhà nước đối với các khoản khách hàng tạm ứng cho Công ty.

	Thuế thu nhập doanh nghiệp VND
Số dư đầu năm	997.348.288
Khấu trừ với thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp (Thuyết minh 12(b))	(997.348.288)
	<hr/>
Số dư cuối năm	-
	<hr/> <hr/>

(b) Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	1/1/2016 VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã nộp/ khấu trừ trong năm VND	31/12/2016 VND
Thuế giá trị gia tăng	2.302.799.682	5.092.811.195	(4.313.925.082)	3.081.685.795
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	4.833.842.858	(4.475.390.760)	358.452.098
Thuế thu nhập cá nhân	18.931.641	272.478.052	(282.038.059)	9.371.634
	<hr/>			
	2.321.731.323	10.199.132.105	(9.071.353.901)	3.449.509.527
	<hr/> <hr/>			

14. Doanh thu chưa thực hiện

	31/12/2016 VND	1/1/2016 VND
Doanh thu nhận trước tiền thuê của khách hàng	368.272.727	314.373.632
	<hr/> <hr/>	

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

15. Phải trả ngắn hạn khác

	31/12/2016 VND	1/1/2016 VND
Phí bảo trì (*)	2.564.323.625	1.913.466.484
Cổ tức phải trả	1.762.742.911	1.775.883.311
Đặt cọc tiền thuê nhà của khách hàng	495.400.000	306.839.000
Chi phí khác	50.380.510	199.820.419
	4.872.847.046	4.196.009.214

(*) Số tiền này liên quan đến phí bảo trì bằng 2% trên giá bán căn hộ thu được từ các khách hàng mua nhà tại Khu căn hộ Harmony. Phần phí bảo trì này sẽ phải trả lại cho Ban Quản lý tòa nhà sau khi Ban Quản lý này được thành lập.

16. Các khoản vay

	1/1/2016 Giá trị ghi sổ VND	Biến động trong năm		31/12/2016 Giá trị ghi sổ VND
		Tăng VND	Giảm VND	
Vay ngắn hạn	13.236.076.667	-	(13.236.076.667)	-
Vay dài hạn	26.472.153.333	-	(26.472.153.333)	-

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

	Loại tiền	Lãi suất năm	Năm đáo hạn	31/12/2016 VND	1/1/2016 VND
Khoản vay từ bên thứ ba	VND	8%	2018	-	39.708.230.000
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng				-	(13.236.076.667)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng				-	26.472.153.333

Khoản vay bên thứ ba này không có đảm bảo.

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN
 (Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

17. Thay đổi vốn chủ sở hữu

	Vốn góp VND	Quỹ dự trữ bổ sung vốn điều lệ VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
Số dư tại ngày 1 tháng 1 năm 2015	209.488.770.000	1.184.000.000	1.001.382.404	211.674.152.404
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	13.789.451.765	13.789.451.765
Số dư tại ngày 1 tháng 1 năm 2016	209.488.770.000	1.184.000.000	14.790.834.169	225.463.604.169
Góp vốn	51.511.230.000	-	-	51.511.230.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	15.917.002.881	15.917.002.881
Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2016	261.000.000.000	1.184.000.000	30.707.837.050	292.891.837.050

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016
 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN
 (Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

18. Vốn cổ phần

Vốn cổ phần được duyệt và đã phát hành của Công ty là:

	31/12/2016		1/1/2016	
	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
Vốn cổ phần đã phát hành				
Cổ phiếu phổ thông	26.100.000	261.000.000.000	20.948.877	209.488.770.000
Số cổ phiếu đang lưu hành				
Cổ phiếu phổ thông	26.100.000	261.000.000.000	20.948.877	209.488.770.000

Cổ phiếu phổ thông có mệnh giá là 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.

19. 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 của Công ty. Quỹ này được thành lập nhằm mục đích bổ sung vốn điều lệ và mở rộng kinh doanh trong tương lai.

20. 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:

	2016 VND	2015 VND
Bán hàng	7.435.965.048	67.264.957.496
Bán bất động sản đầu tư	35.521.758.218	-
Cho thuê bất động sản đầu tư	5.352.163.620	2.625.171.930
Cung cấp dịch vụ tư vấn giám sát và môi giới	13.317.690.268	-
Doanh thu khác	838.588.981	1.021.221.204
	62.466.166.135	70.911.350.630

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

21. Giá vốn hàng bán

	2016	2015
	VND	VND
Tổng giá vốn hàng bán của:		
▪ Thành phẩm đã bán	3.050.761.615	22.641.490.375
▪ Hàng hóa đã bán	4.138.150.626	15.749.484.287
▪ Giá trị còn lại, chi phí bán của bất động sản đầu tư đã bán	22.297.808.275	14.027.899.587
▪ Chi phí kinh doanh bất động sản đầu tư cho thuê	4.742.015.819	4.288.008.123
▪ Dịch vụ đã cung ứng	663.260.010	770.033.775
▪ Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(1.461.396.026)	(2.937.354.828)
	33.430.600.319	54.539.561.319
	33.430.600.319	54.539.561.319

22. Doanh thu hoạt động tài chính

	2016	2015
	VND	VND
Lãi tiền gửi	115.639.419	1.740.730.658
Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư tài chính	-	4.752.000.000
Chiết khấu thanh toán	15.369.000	14.528.280
	131.008.419	6.507.258.938
	131.008.419	6.507.258.938

23. Chi phí tài chính

	2016	2015
	VND	VND
Chi phí lãi vay	1.155.950.696	43.164.871
Chi phí tài chính khác (*)	2.443.048.851	-
	3.598.999.547	43.164.871
	3.598.999.547	43.164.871

(*) Chi phí tài chính khác là khoản tiền phạt do trả trước hạn gốc vay của khoản vay dài hạn theo hợp đồng vay ký ngày 28 tháng 12 năm 2015 với bà Vũ Thị Hồng Liên.

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

24. Chi phí bán hàng

	2016	2015
	VND	VND
Chi phí nhân viên	469.939.160	497.106.600
Chi phí hoa hồng, môi giới	113.264.537	856.716.497
Chi phí quảng cáo	856.722.745	411.589.738
Chi phí bán hàng khác	61.302.175	178.820.256
	1.501.228.617	1.944.233.091
	1.501.228.617	1.944.233.091

25. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	2016	2015
	VND	VND
Chi phí nhân viên	1.706.369.544	1.295.415.096
Thù lao Hội đồng Quản trị	212.170.000	288.000.000
Khấu hao	60.500.163	93.386.244
Chi phí nhân công, dịch vụ thuê ngoài	784.934.700	1.668.704.191
Chi phí khác	608.266.226	269.471.617
	3.372.240.633	3.614.977.148
	3.372.240.633	3.614.977.148

26. Chi phí thương mại và kinh doanh theo yếu tố

	2016	2015
	VND	VND
Chi phí nguyên vật liệu bao gồm trong chi phí kinh doanh	29.360.085.126	49.400.352.058
Chi phí nhân viên	3.113.806.064	2.484.063.336
Chi phí khấu hao	1.263.586.145	1.123.800.897
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.252.680.968	3.978.491.823
Chi phí khác	1.313.911.266	3.112.063.444
	29.304.388.569	60.098.701.558
	29.304.388.569	60.098.701.558

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016
 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN
 (Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

27. Thuế thu nhập

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

	2016	2015
	VND	VND
Chi phí thuế hiện hành		
Năm hiện hành	4.833.842.858	3.591.856.402
Dự phòng thiếu trong những năm trước	-	77.998.721
	4.833.842.858	3.669.855.123

(b) Đối chiếu thuế suất thực tế

	2016	2015
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	20.750.845.739	17.459.306.888
Thuế tính theo thuế suất của Công ty	4.150.169.148	3.841.047.515
Chi phí không được khấu trừ thuế	735.799.909	63.145.339
Phát sinh và hoàn nhập các chênh lệch tạm thời	(52.126.199)	(49.548.953)
Lỗi tính thuế được sử dụng (*)	-	(262.787.499)
Dự phòng thiếu trong những năm trước	-	77.998.721
	4.833.842.858	3.669.855.123

(*) Khoản mục này liên quan đến khoản lỗ lũy kế từ hoạt động kinh doanh khác ngoài hoạt động kinh doanh bất động sản mang sang từ các năm trước được sử dụng trong năm nay.

(c) Thuế suất áp dụng

Công ty có nghĩa vụ nộp cho Nhà nước thuế thu nhập bằng 20% trên lợi nhuận tính thuế từ năm 2016 (2015: 22%).

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

28. 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 riêng trong năm Công ty có các giao dịch chủ yếu sau với các bên liên quan:

	Giá trị giao dịch	
	2016	2015
	VND	VND
Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Thái Bình Dương		
Mua cổ phần	-	22.000.000.000
Công ty Cổ phần Vui Chơi Thế Hệ Mới		
Mua cổ phần	-	11.880.000.000
Bán cổ phần	-	16.632.000.000
Cho vay ngắn hạn	9.000.000.000	1.500.000.000
Công ty TNHH An Thịnh Quảng Nam		
Bán hàng	10.507.661.091	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ	4.275.827.330	-
Công ty CP PPC An Thịnh Đà Nẵng		
Cung cấp dịch vụ	7.133.556.480	-
Công ty CP BĐS An Thịnh Hòa Bình		
Cung cấp dịch vụ	1.908.306.458	-
Thành viên Ban Giám đốc		
Tiền lương và thưởng	758.003.444	172.831.110
Tạm ứng	13.803.000.000	22.757.888.600
Hoàn ứng	5.038.805.000	22.840.888.600
Thành viên Hội đồng Quản trị		
Tiền lương và thưởng	201.500.000	288.000.000

29. Các giao dịch phi tiền tệ từ các hoạt động đầu tư

	2016		2015	
	VND	VND	VND	VND
Chuyển từ bất động sản đầu tư sang thành phẩm để bán	2.446.013.977	2.571.474.044		

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN
*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

30. Số liệu so sánh

Bảng so sánh số liệu đã trình bày trong năm trước, trước và sau khi được phân loại lại như sau:

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ

	2015 VND	2015 VND
	(Đã phân loại lại)	(theo báo cáo trước đây)
Lãi từ hoạt động đầu tư	(6.492.730.658)	(13.576.357.157)
Biến động hàng tồn kho	60.581.559.808	46.553.660.221
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán bất động sản đầu tư	-	21.111.526.086

Người lập:



Trần Minh Tuấn
Kế toán trưởng

Người duyệt:



Nguyễn Khánh Chiến
Tổng Giám đốc