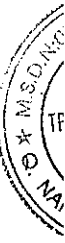
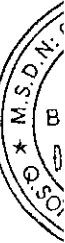




**Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực
Miền Trung**

Báo cáo tài chính hợp nhất 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) |
| Ông Phạm Quang Trung | Chủ tịch (đến ngày 15 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 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 Khánh Chiến
Tổng Giám đốc

Đà Nẵng, 29 -03- 2017



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 hợp nhất đính kèm của Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung (“Công ty”), bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và báo cáo lưu chuyển tiền hợp nhất tậ 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 37.

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 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính 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 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

Địa chỉ: Đường Nguyễn Văn Linh, Quận Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh
Số báo cáo kiểm toán số: 16-02-040-HN



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 hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

Mẫu B 01 – DN/HN
 (Ban hành theo Thông tư số 202/2014/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 | | 157.817.576.397 | 128.243.357.140 |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 110 | 6 | 4.642.785.382 | 24.630.107.755 |
| Tiền | 111 | | 1.642.785.382 | 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 | 7(a) | 99.350.000.000 | 22.000.000.000 |
| Các khoản phải thu ngắn hạn | 130 | | 46.751.402.999 | 50.680.236.671 |
| Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 131 | 8 | 31.684.108.083 | 3.945.705.228 |
| Trả trước cho người bán ngắn hạn | 132 | | 1.010.648.000 | 66.847.490 |
| Phải thu về cho vay ngắn hạn | 135 | 9 | 100.000.000 | 1.500.000.000 |
| Phải thu ngắn hạn khác | 136 | 10 | 13.956.646.916 | 45.167.683.953 |
| Hàng tồn kho | 140 | 11 | 6.466.589.296 | 29.935.664.426 |
| Hàng tồn kho | 141 | | 6.466.589.296 | 31.397.060.452 |
| Dự phòng giảm giá hàng tồn kho | 149 | | - | (1.461.396.026) |
| Tài sản ngắn hạn khác | 150 | | 606.798.720 | 997.348.288 |
| Chi phí trả trước ngắn hạn | 151 | | 18.112.700 | - |
| Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ | 152 | | 588.686.020 | - |
| Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 153 | 16(a) | - | 997.348.288 |
| Tài sản dài hạn (200 = 220 + 230 + 250 + 260) | 200 | | 145.159.438.185 | 145.867.650.283 |
| Tài sản cố định | 220 | | 10.011.601.210 | 1.282.237.782 |
| Tài sản cố định hữu hình | 221 | 12 | 10.011.601.210 | 1.282.237.782 |
| Nguyên giá | 222 | | 15.792.541.813 | 3.490.281.277 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | 223 | | (5.780.940.603) | (2.208.043.495) |
| Tài sản cố định vô hình | 227 | | - | - |
| Nguyên giá | 228 | | 126.531.830 | - |
| Giá trị hao mòn lũy kế | 229 | | (126.531.830) | - |
| Bất động sản đầu tư | 230 | 13 | 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 | 7(b) | - | 50.400.000.000 |
| Đầu tư vào công ty liên kết | 252 | | - | 50.400.000.000 |
| Tài sản dài hạn khác | 260 | | 45.755.859.773 | 1.371.575.461 |
| Chi phí trả trước dài hạn | 261 | 14 | 5.118.808.307 | 1.371.575.461 |
| Tài sản dài hạn khác | 268 | | 150.000.000 | - |
| Lợi thế thương mại | 269 | 15 | 40.487.051.466 | - |
| TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200) | 270 | | 303.127.014.582 | 274.111.007.423 |

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

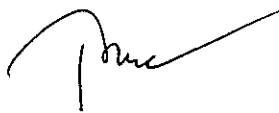
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 (tiếp theo)

Mẫu B 01 – DN/HN
 (Ban hành theo Thông tư số 202/2014/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 | | 9.857.022.772 | 48.647.403.254 |
| Nợ ngắn hạn | 310 | | 9.857.022.772 | 22.175.249.921 |
| Phải trả người bán ngắn hạn | 311 | | 138.575.792 | 316.714.186 |
| Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 312 | | 13.884.880 | 795.325.160 |
| Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 313 | 16(b) | 3.713.250.972 | 2.321.731.323 |
| Phải trả người lao động | 314 | | 56.506.922 | 385.641.632 |
| Chi phí phải trả ngắn hạn | 315 | 17 | 187.285.140 | 598.342.689 |
| Doanh thu chưa thực hiện | 318 | 18 | 368.272.727 | 314.373.632 |
| Phải trả ngắn hạn khác | 319 | 19 | 4.872.847.921 | 4.196.009.214 |
| Vay ngắn hạn | 320 | 20 | 496.363.000 | 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 | 20 | - | 26.472.153.333 |
| VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410) | 400 | | 293.269.991.810 | 225.463.604.169 |
| Vốn chủ sở hữu | 410 | 21 | 293.269.991.810 | 225.463.604.169 |
| Vốn cổ phần | 411 | 22 | 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 | 23 | 1.184.000.000 | 1.184.000.000 |
| Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 421 | | 30.982.117.187 | 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 | | 16.191.283.018 | 13.789.451.765 |
| Lợi ích cổ đông không kiểm soát | 429 | | 103.874.623 | - |
| TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN(440 = 300 + 400) | 440 | | 303.127.014.582 | 274.111.007.423 |

29 -03- 2017

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 hợp nhất này.

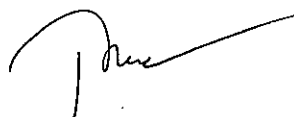
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm kết thúc
ngày 31 tháng 12 năm 2016

Mẫu B 02 – DN/HN
 (Ban hành theo Thông tư số 202/2104/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 | 24 | 66.718.196.841 | 70.911.350.630 |
| Giá vốn hàng bán | 11 | 25 | 34.648.210.038 | 54.539.561.319 |
| Lợi nhuận gộp (20 = 01 - 11) | 20 | | 32.069.986.803 | 16.371.789.311 |
| Doanh thu hoạt động tài chính | 21 | 26 | 132.066.941 | 6.507.258.938 |
| Chi phí tài chính | 22 | 27 | 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 | 28 | 1.637.616.943 | 1.944.233.091 |
| Chi phí quản lý doanh nghiệp | 26 | 29 | 6.110.549.417 | 3.614.977.148 |
| Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + 21 - 22 - 25 - 26) | 30 | | 20.854.887.837 | 17.276.673.139 |
| Thu nhập khác | 31 | | 446.982.542 | 216.309.314 |
| Chi phí khác | 32 | | 7.859.698 | 33.675.565 |
| Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32) | 40 | | 439.122.844 | 182.633.749 |
| Lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40) | 50 | | 21.294.010.681 | 17.459.306.888 |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành | 51 | 31 | 5.078.368.708 | 3.669.855.123 |
| Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51) | 60 | | 16.215.641.973 | 13.789.451.765 |
| Phân bổ cho: | | | | |
| Cổ đông của công ty mẹ | 61 | | 16.191.283.018 | 13.789.451.765 |
| Cổ đông không kiểm soát | 62 | | 24.358.955 | - |
| Lãi trên cổ phiếu | | | | |
| Lãi cơ bản trên cổ phiếu | 70 | 32 | 663 | 658 |

29 -03- 2017

Người lập:



Trần Minh Tuấn
 Kế toán trưởng

Người duyệt:



Kháng Chiến
 Tổng Giám đốc

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

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

Mẫu B 03 – DN/HN
 (Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

| | Mã số | Thuyết minh | 2016 VND | 2015 VND |
|--|-----------|-------------|-------------------------|-------------------------|
| LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH | | | | |
| Lợi nhuận trước thuế | 01 | | 21.294.010.681 | 17.459.306.888 |
| Điều chỉnh cho các khoản | | | | |
| Khấu hao và phân bổ | 02 | | 3.825.693.326 | 1.123.800.897 |
| Các khoản dự phòng | 03 | | (1.461.396.026) | (2.937.354.828) |
| Lãi từ hoạt động đầu tư | 05 | | (116.697.941) | (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 | | 24.697.560.736 | 9.196.187.170 |
| Biến động các khoản phải thu | 09 | | 7.157.830.844 | (21.699.539.091) |
| Biến động hàng tồn kho | 10 | | 25.519.974.249 | 60.581.559.808 |
| Biến động các khoản phải trả và nợ phải trả khác | 11 | | (2.194.041.988) | 1.282.879.682 |
| Biến động chi phí trả trước | 12 | | (1.908.834.661) | (534.093.877) |
| | | | 53.272.489.180 | 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 | | 48.595.331.141 | 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 | | (2.700.436.364) | (11.456.425.543) |
| Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác | 25 | | (77.350.000.000) | (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 | | 116.697.941 | 1.740.730.658 |
| Mua công ty con (đã trừ đi số dư tiền của công ty con được mua) | | | (49.645.789.291) | - |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư | 30 | | (79.179.527.714) | (77.363.694.885) |

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất 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 |

29 -03- 2017

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 hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Mẫu B 09 – DN/HN

*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/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 hợp nhất 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. Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 bao gồm Công ty và công ty con.

(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 và công ty con 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 hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/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 720.000 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) như sau:

| | Địa chỉ | % sở hữu | % quyền biểu quyết |
|-------------------------------------|----------------|-----------------|---------------------------|
| Công ty Cổ phần Vui Chơi Thế Hệ Mới | Hà Nội | 99% | 99% |

Các hoạt động chính của công ty con là:

- Dịch vụ phục vụ đồ uống; hỗ trợ giáo dục; giáo dục văn hóa nghệ thuật; giáo dục thể thao và giải trí; giáo dục tiểu học; giáo dục mầm non;
- Dịch vụ ăn uống khác (không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng karaoke; vũ trường);
- Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng (phục vụ tiệc, hội họp, đám cưới);
- Nhà hàng và các dịch vụ phục vụ lưu động (không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát karaoke, vũ trường); và
- Hoạt động vui chơi giải trí khác.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty và công ty con có 40 nhân viên (1/1/2016: 47 nhân viên).

2. Cơ sở lập báo cáo tài chính

(a) Tuyên bố về tuân thủ

Báo cáo tài chính hợp nhất 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.

(b) Cơ sở đo lường

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

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

Mẫu B 09 – DN/HN
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

(c) Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Công ty và công ty con 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 và công ty con 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 và công ty con áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

(a) Cơ sở hợp nhất

(i) Công ty con

Công ty con là các đơn vị chịu sự kiểm soát của Công ty. Báo cáo tài chính của công ty con được bao gồm trong báo cáo tài chính hợp nhất kể từ ngày kiểm soát bắt đầu có hiệu lực cho tới ngày quyền kiểm soát chấm dứt.

(ii) Lợi ích cổ đông không kiểm soát

Lợi ích cổ đông không kiểm soát được xác định theo tỷ lệ phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của đơn vị bị mua lại tại ngày mua.

Việc thoái vốn của Công ty trong công ty con mà không dẫn đến mất quyền kiểm soát được kế toán tương tự như các giao dịch vốn chủ sở hữu. Chênh lệch giữa giá trị thay đổi phần sở hữu của Công ty trong tài sản thuần của công ty con và số thu hoặc chi từ việc thoái vốn tại công ty con được ghi nhận vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối thuộc vốn chủ sở hữu.

(iii) Các giao dịch được loại trừ khi hợp nhất

Các số dư trong nội bộ Công ty và công ty con và các khoản thu nhập và chi phí chưa thực hiện từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất. Khoản lãi và lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch với các đơn vị nhận đầu tư được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu được trừ vào khoản đầu tư trong phạm vi lợi ích của Công ty tại đơn vị nhận đầu tư.

(iv) Hợp nhất kinh doanh

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp mua tại ngày mua, là ngày mà quyền kiểm soát được chuyển giao cho Công ty. Sự kiểm soát tồn tại khi Công ty có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của đơn vị nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của đơn vị đó. Việc đánh giá quyền kiểm soát có xét đến quyền bỏ phiếu tiềm năng có thể thực hiện được tại thời điểm hiện tại.

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

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

(b) 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.

(c) 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.

(d) 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 hoặc công ty con 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.

(e) 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.

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

(f) 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.

(g) 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 hợp nhất 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 | 5 - 20 năm |
| ▪ máy móc thiết bị | 3 - 5 năm |
| ▪ phương tiện vận chuyển | 3 - 6 năm |
| ▪ sân bóng mini | 5 năm |

(h) 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 hợp nhất 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.

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

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

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.

(i) Chi phí trả trước dài hạn

Công cụ và dụng cụ

Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản Công ty và công ty con 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.

(j) Lợi thế thương mại

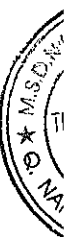
Lợi thế thương mại phát sinh trong việc mua lại công ty con và công ty liên kết. Lợi thế thương mại được xác định theo giá gốc trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Giá gốc của lợi thế thương mại là khoản chênh lệch giữa chi phí mua và lợi ích của Công ty trong giá trị hợp lý thuần của các tài sản, nợ phải trả và nợ tiềm tàng của đơn vị bị mua. Khoản chênh lệch âm (lãi từ giao dịch mua giá rẻ) được ghi nhận ngay vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Lợi thế thương mại phát sinh khi mua công ty con được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong vòng 10 năm. Giá trị ghi sổ của lợi thế thương mại phát sinh khi mua công ty con được ghi giảm xuống bằng giá trị có thể thu hồi khi Ban Giám đốc xác định khoản lợi thế thương mại không thể thu hồi toàn bộ.

Đối với các khoản đầu tư được kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu, giá trị ghi sổ của lợi thế thương mại được bao gồm trong giá trị ghi sổ của khoản đầu tư và không được khấu hao.

(k) 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.



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

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

(l) 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.

(m) Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên lợi nhuận hoặc lỗ hợp nhất 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 hợp nhất 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.

(n) 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 hợp nhất 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.

(iii) Doanh thu cho thuê

Doanh thu cho thuê tài sản được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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.

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

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

(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.

(o) 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 hợp nhất 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 hợp nhất như là một bộ phận hợp thành của tổng chi phí thuê.

(p) Chi phí đi vay

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

(q) Lãi trên cổ phiếu

Công ty trình bày lãi cơ bản (EPS) cho các cổ phiếu phổ thông. Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách lấy lãi hoặc lỗ thuộc về cổ đông phổ thông của Công ty (sau khi đã trừ đi khoản phân bổ vào quỹ khen thưởng phúc lợi cho kỳ kế toán năm báo cáo) chia cho số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền lưu hành trong năm.

(r) Báo cáo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Công ty và công ty con tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận chia theo vùng địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác. Mẫu báo cáo bộ phận cơ bản của Công ty và công ty con là dựa theo bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh.

(s) Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty và công ty con 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 công ty con 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.

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

Mẫu B 09 – DN/HN
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

4. Báo cáo bộ phận theo hoạt động kinh doanh

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

- Kinh doanh bất động sản;
- Dịch vụ phục vụ vui chơi giải trí.

| | Kinh doanh bất động sản | | Cung cấp dịch vụ vui chơi giải trí | | Hợp nhất | |
|-------------------------------------|-------------------------|-----------------|------------------------------------|-------------|-----------------|-----------------|
| | 2016 VND | 2015 VND | 2016 VND | 2015 VND | 2016 VND | 2015 VND |
| Tổng doanh thu của bộ phận | 62.466.166.135 | 70.911.350.630 | 4.252.030.706 | - | 66.718.196.841 | 70.911.350.630 |
| Kết quả kinh doanh của bộ phận | 29.035.565.816 | 16.371.789.311 | 3.034.420.987 | - | 32.069.986.803 | 16.371.789.311 |
| Chi phí không phân bổ | | | | | (7.748.166.360) | (5.559.210.239) |
| Kết quả từ các hoạt động kinh doanh | | | | | 24.321.820.443 | 10.812.579.072 |
| Doanh thu tài chính | 131.008.419 | 6.507.258.938 | 1.058.522 | - | 132.066.941 | 6.507.258.938 |
| Chi phí tài chính | (3.598.999.547) | (43.164.871) | - | - | (3.598.999.547) | (43.164.871) |
| Thu nhập khác | 56.982.542 | 216.309.314 | 390.000.000 | - | 446.982.542 | 216.309.314 |
| Chi phí khác | (242.241) | (33.675.565) | (7.617.457) | - | (7.859.698) | (33.675.565) |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | (4.833.842.858) | (3.669.855.123) | (244.525.850) | - | (5.078.368.708) | (3.669.855.123) |
| Lợi nhuận thuần sau thuế | | | | | 16.215.641.973 | 13.789.451.765 |

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

Mẫu B 09 – DN/HN
 (Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

| | Kinh doanh bất động sản | | Cung cấp dịch vụ vui chơi giải trí | | Hợp nhất | |
|---|-------------------------|------------------------|------------------------------------|-----------------|------------------------|------------------------|
| | 31/12/2016 VND | 1/1/2016 VND | 31/12/2016 VND | 1/1/2016 VND | 31/12/2016 VND | 1/1/2016 VND |
| Tài sản của bộ phận | 242.208.537.912 | 274.111.007.423 | 19.352.475.981 | - | 261.561.013.893 | 274.111.007.423 |
| Tài sản không phân bổ | - | - | - | - | 41.566.000.690 | - |
| Tổng tài sản | 242.208.537.912 | 274.111.007.423 | 19.352.475.981 | - | 303.127.014.582 | 274.111.007.423 |
| Nợ phải trả của bộ phận | 8.906.700.861 | 48.647.403.254 | 950.321.911 | - | 9.857.022.772 | 48.647.403.254 |
| Chi tiêu vốn | 780.436.364 | - | 1.920.000.000 | - | 2.700.436.364 | - |
| Khấu hao tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư | (1.269.945.151) | (1.123.800.897) | (424.850.729) | - | (1.682.053.301) | (1.123.800.897) |

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

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

5. Hợp nhất kinh doanh

Trong năm Công ty mua lại 1.188.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Vui Chơi Thể Hệ Mới tương đương với 99% quyền biểu quyết với giá là 50.490 triệu VND. Công ty Cổ phần Vui chơi Thể hệ Mới trở thành công ty con của Tổng Công ty.

Giao dịch này ảnh hưởng đến tài sản và nợ phải trả của Công ty tại ngày mua như sau:

| | Giá trị ghi sổ trước thời điểm mua VND | Các điều chỉnh giá trị hợp lý VND | Giá trị ghi nhận tại thời điểm mua VND |
|---|--|---|--|
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 844.210.709 | - | 844.210.709 |
| Các khoản phải thu – ngắn hạn | 2.514.670.944 | - | 2.514.670.944 |
| Tài sản ngắn hạn khác | 402.505.932 | - | 402.505.932 |
| Tài sản cố định | 6.669.367.574 | 228.509.510 | 6.897.877.084 |
| Tài sản dài hạn khác | 53.158.028 | - | 53.158.028 |
| Nợ phải trả ngắn hạn | (2.760.855.941) | - | (2.760.855.941) |
| Tài sản và nợ phải trả thuần có thể xác định được | 7.723.057.246 | 228.509.510 | 7.951.566.756 |
| Lợi ích của Công ty tại ngày nắm quyền kiểm soát | | | 7.872.051.088 |
| Lợi thế thương mại phát sinh từ việc mua công ty con (Thuyết minh 15) | | | 42.617.948.912 |
| Khoản thanh toán cho việc mua lại | | | 50.490.000.000 |
| Khoản tiền thu được | | | (844.210.709) |
| Khoản tiền tiền thanh toán thuần | | | 49.645.789.291 |

6. Tiền và các khoản tương đương tiền

| | 31/12/2016 VND | 1/1/2016 VND |
|----------------------------|----------------------|-----------------------|
| Tiền mặt | 1.292.067.031 | 143.318.660 |
| Tiền gửi ngân hàng | 350.718.351 | 20.986.789.095 |
| Các khoản tương đương tiền | 3.000.000.000 | 3.500.000.000 |
| | 4.642.785.382 | 24.630.107.755 |

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

Mẫu B 09 – DN/HN
 (Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

7. Các khoản đầu tư tài chính

(a) Chứng khoán kinh doanh

| | 31/12/2016 | | | 1/1/2016 | | |
|--|----------------------|--------------------------|-----------------------------|----------------------|----------------|-----------------------------|
| | Số lượng cổ phiếu | Giá trị hợp lý VND | Dự phòng giảm giá VND | Số lượng cổ phiếu | Giá gốc 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 | (*) |

(b) Đầu tư tài chính dài hạn

| | 31/12/2016 | | | 1/1/2016 | | |
|---|----------------------|--------------------------|-----------------|------------------------------------|----------------------|----------------|
| | Số lượng cổ phiếu | Giá trị hợp lý VND | Dự phòng VND | % sở hữu và quyền biểu quyết | Số lượng cổ phiếu | Giá gốc VND |
| Đầu tư góp vốn vào Công ty liên kết: Công ty Cổ phần Địa chính Hà Nội | - | - | - | 720.000 | 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 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 hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
 (Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

8. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

Phải thu của khách hàng chi tiết theo khách hàng lớn

| | 31/12/2016 VND | 1/1/2016 VND |
|--|-------------------|-----------------|
| Công ty liên quan | | |
| Công ty TNHH An Thịnh Quảng Nam | 16.846.011.816 | - |
| Công ty Cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng | 8.233.060.128 | - |
| Công ty Cổ phần Bất động sản An Thịnh Hòa Bình | 2.099.137.104 | - |
| Công ty Cổ phần Bất động sản An Thịnh | 143.038.000 | - |
| Các bên thứ ba | | |
| Các khách hàng khác | 4.362.861.035 | 3.945.705.228 |
| | 31.684.108.083 | 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 khoảng 90 ngày kể từ ngày ghi trên hóa đơn.

9. Phải thu về cho vay ngắn hạn

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

Khoản cho bên thứ ba vay trong thời hạn không quá 12 tháng và không chịu lãi suất.

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

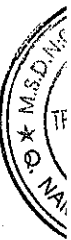
Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

10. 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 | 4.310.545.581 | 45.000.000.000 |
| Phải thu khoản tiền đã ứng trước cho bên thứ ba | 7.553.000.000 | - |
| Các khoản khác | 2.093.101.335 | 167.683.953 |
| | 13.956.646.916 | 45.167.683.953 |
| | 13.956.646.916 | 45.167.683.953 |

11. Hàng tồn kho

| | 31/12/2016 | | 1/1/2016 | |
|-------------------------------------|-------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá gốc | Dự phòng |
| | VND | VND | VND | VND |
| Nguyên vật liệu | 4.004.678 | - | - | - |
| Công cụ và dụng cụ | 21.374.140 | - | 21.374.140 | - |
| Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang | 2.831.104 | - | - | - |
| 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 |
| | 6.466.589.296 | - | 31.397.060.452 | 1.461.396.026 |
| | 6.466.589.296 | - | 31.397.060.452 | 1.461.396.026 |



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

Mẫu B 09 – DN/HN
 (Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

12. Tài sản cố định hữu hình

| | Nhà cửa VND | Máy móc và thiết bị VND | Phương tiện vận chuyển VND | Sân bóng mini VND | Đồ đạc và thiết bị văn phòng VND | Tổng cộng VND |
|-------------------------------|----------------|-------------------------------|----------------------------------|-------------------------|--|------------------|
| 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 | 1.964.975.454 | 735.460.910 | - | - | - | 2.700.436.364 |
| Tăng do mua công ty con | 6.318.954.454 | 2.586.429.462 | - | - | 696.440.256 | 9.601.824.172 |
| Số dư cuối năm | 9.121.323.375 | 3.412.771.281 | 775.861.450 | 1.786.145.451 | 696.440.256 | 15.792.541.813 |
| 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 | 294.482.113 | 190.999.658 | - | 357.229.090 | 13.496.580 | 856.207.441 |
| Tăng do mua công ty con | 1.061.973.061 | 992.211.982 | - | - | 662.504.624 | 2.716.689.667 |
| Số dư cuối năm | 2.138.823.004 | 1.274.092.549 | 775.861.450 | 916.162.396 | 676.001.204 | 5.780.940.603 |
| Giá trị còn lại | | | | | | |
| Số dư đầu năm | 55.025.637 | - | - | 1.227.212.145 | - | 1.282.237.782 |
| Số dư cuối năm | 6.982.500.371 | 2.138.678.732 | - | 869.983.055 | 20.439.052 | 10.011.601.210 |

Bao gồm trong tài sản cố định hữu hình tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 có các tài sản có nguyên giá 2.476 triệu VND đã khấu hao hết nhưng vẫn đang được sử dụng (1/1/2016: 969 triệu VND).

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

Mẫu B 09 – DN/HN
 (Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

13. 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 liên 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) |
| | 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) |
| | 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 cho loại bất động sản đầu tư này.

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

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/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) |
| Số dư cuối năm | <u>58.838.521.600</u> |

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.

14. Chi phí trả trước dài hạn

| | Công cụ và dụng cụ VND |
|------------------------------|---------------------------------------|
| Số dư đầu năm | 1.371.575.461 |
| Tăng trong năm | 9.046.353.391 |
| Kết chuyển sang hàng tồn kho | (1.856.510.885) |
| Phân bổ trong năm | (3.442.609.660) |
| Số dư cuối năm | <u>5.118.808.307</u> |

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

Mẫu B 09 – DN/HN
 (Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

15. Lợi thế thương mại

| | VND |
|--|----------------|
| Nguyên giá | |
| Tăng trong năm và số dư cuối năm (Thuyết minh 5) | 42.617.948.912 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | |
| Phân bổ trong năm và số dư cuối năm | 2.130.897.446 |
| Giá trị còn lại | |
| Số dư cuối năm | 40.487.051.466 |

16. 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 – Chưa kiểm toán | 997.348.288 |
| Khấu trừ với thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp | (997.348.288) |
| Số dư cuối năm | - |

(b) Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

| | 1/1/2016 VND | Tăng do mua công ty con trong năm 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 | 2.488.049 | 5.580.715.176 | (4.801.829.063) | 3.084.173.844 |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | - | - | 5.078.449.855 | (4.475.390.760) | 603.059.095 |
| Thuế thu nhập cá nhân | 18.931.641 | 9.028.943 | 272.478.051 | (274.420.602) | 26.018.033 |
| | 2.321.731.323 | 11.516.992 | 10.931.643.082 | (9.551.640.425) | 3.713.250.972 |

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016
(tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN/HN***(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***17. Chi phí phải trả ngắn hạn**

| | 31/12/2016 | 1/1/2016 |
|---|-------------------|-----------------|
| | VND | VND |
| Chi phí chuyên gia | - | 128.000.000 |
| Chi phí vận hành và quản lý tòa nhà Harmony | 11.723.000 | - |
| Chi phí bán hàng căn hộ dự án Harmony | - | 114.085.033 |
| Chi phí hoàn thiện căn hộ | - | 159.901.099 |
| Chi phí lãi vay | - | 43.164.871 |
| Chi phí khác | 175.562.140 | 153.191.686 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 187.285.140 | 598.342.689 |
| | <hr/> | <hr/> |

18. Doanh thu chưa thực hiện

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

19. Phải trả ngắn hạn khác

| | 31/12/2016 | 1/1/2016 |
|--------------------------------------|-------------------|-----------------|
| | VND | VND |
| Phải trả 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 | 50.381.385 | 199.820.419 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 4.872.847.921 | 4.196.009.214 |
| | <hr/> | <hr/> |

(*) 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.

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

Mẫu B 09 – DN/HN
 (Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

20. Các khoản vay

| | 1/1/2016 Giá trị ghi sổ VND | Tăng VND | Biến động trong năm Tăng do mua công ty con | 31/12/2016 Giá trị ghi sổ VND |
|-------------------------|-----------------------------------|---------------|--|--------------------------------------|
| Vay dài hạn đến hạn trả | 13.236.076.667 | 2.806.853.000 | 1.690.000.000 | 496.363.000 |
| Vay dài hạn | 26.472.153.333 | - | - | (17.236.566.667) (26.472.153.333) |

Điều khoản và điều kiện của các khoản vay dài hạn đến hạn trả 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% | 2016 | - | 39.708.230.000 |
| Khoản vay từ bên thứ ba | VND | 0% | 2017 | 36.363.000 | - |
| Khoản vay ngắn hạn cá nhân có liên quan | VND | 0% | 2017 | 460.000.000 | - |
| | | | | 496.363.000 | 39.708.230.000 |
| Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng | | | | (496.363.000) | (13.236.076.667) |
| Khoản đến hạn trả sau 12 tháng | | | | - | 26.472.153.333 |

Khoản vay bên thứ ba và vay cá nhân có liên quan không có đảm bảo.

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

Mẫu B 09 – DN/HN
 (Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

21. Thay đổi vốn chủ sở hữu

| | Vốn góp VND | Quỹ dự trữ bổ sung vốn điều lệ VND | Lợi nhuận chưa phân phối VND | Lợi ích cổ đông không kiểm soát 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 – Chưa kiểm toán | - | - | 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 | - | - | 16.191.283.018 | 24.358.955 | 16.215.641.973 |
| Tăng do mua công ty con | - | - | - | 79.515.668 | 79.515.668 |
| Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 | 261.000.000.000 | 1.184.000.000 | 30.982.117.187 | 103.874.623 | 293.269.991.810 |

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

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

22. 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.

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 của 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:

| | 2016 VND | 2015 VND |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Bán hàng | 7.435.965.049 | 67.264.957.496 |
| Bán bất động sản đầu tư | 35.521.758.217 | - |
| 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 | 5.090.619.687 | 1.021.221.204 |
| | 66.718.196.841 | 70.911.350.630 |

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

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

25. Giá vốn hàng bán

| | 2016 | 2015 |
|---|-----------------|-----------------|
| | VND | VND |
| 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 | 1.880.869.729 | 770.033.775 |
| Dự phòng giảm giá hàng tồn kho | (1.461.396.026) | (2.937.354.828) |
| | 34.648.210.038 | 54.539.561.319 |
| | 34.648.210.038 | 54.539.561.319 |

26. Doanh thu hoạt động tài chính

| | 2016 | 2015 |
|--|-------------|---------------|
| | VND | VND |
| Lãi tiền gửi | 116.697.941 | 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 |
| | 132.066.941 | 6.507.258.938 |
| | 132.066.941 | 6.507.258.938 |

27. 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 bao gồm 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 hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

28. 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 | 197.690.501 | 178.820.256 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 1.637.616.943 | 1.944.233.091 |
| | <hr/> | <hr/> |

29. Chi phí quản lý doanh nghiệp

| | 2016 | 2015 |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| | VND | VND |
| Chi phí nhân viên | 2.218.380.281 | 1.295.415.096 |
| Thù lao Hội đồng Quản trị | 212.170.000 | 288.000.000 |
| Khấu hao | 71.391.273 | 93.386.244 |
| Phân bổ lợi thế thương mại | 2.130.897.446 | - |
| Chi phí nhân công, dịch vụ thuê ngoài | 784.934.700 | 1.668.704.191 |
| Chi phí khác | 692.775.717 | 269.471.617 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 6.110.549.417 | 3.614.977.148 |
| | <hr/> | <hr/> |

30. 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 | 29.932.101.183 | 49.400.352.058 |
| Chi phí nhân viên | 3.625.816.801 | 2.484.063.336 |
| Chi phí khấu hao | 3.825.693.326 | 1.123.800.897 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 1.347.058.559 | 3.978.491.823 |
| Chi phí khác | 1.534.809.083 | 3.112.063.444 |
| | <hr/> | <hr/> |

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

Mẫu B 09 – DN/HN
 (Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

31. 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 | 5.078.368.708 | 3.591.856.402 |
| Dự phòng thiếu trong những năm trước | - | 77.998.721 |
| | 5.078.368.708 | 3.669.855.123 |

(b) Đối chiếu thuế suất thực tế

| | 2016 | 2015 |
|--|----------------|----------------|
| | VND | VND |
| Lợi nhuận kế toán trước thuế | 21.294.010.681 | 17.459.306.888 |
| Thuế tính theo thuế suất của Công ty | 4.258.802.137 | 3.841.047.515 |
| Chi phí không được khấu trừ thuế | 761.630.177 | 63.145.339 |
| Phát sinh và hoàn nhập các chênh lệch tạm thời | 375.325.091 | (49.548.953) |
| Lỗi tính thuế được sử dụng (*) | (317.388.697) | (262.787.499) |
| Dự phòng thiếu trong những năm trước | - | 77.998.721 |
| | 5.078.368.708 | 3.669.855.123 |

(c) Thuế suất áp dụng

Công ty và công ty con 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 hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

32. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 được dựa trên số lợi nhuận thuộc về cổ đông phổ thông là 16.191.283.018 VND (2015: 13.789.451.765 VND) và số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền là 24.414.526 cổ phiếu (2015: 20.948.877 cổ phiếu), chi tiết như sau:

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

| | 2016 | 2015 |
|---|-------------|-------------|
| Cổ phiếu phổ thông đã phát hành năm trước mang sang | 20.948.877 | 20.948.877 |
| Ảnh hưởng của số cổ phiếu phổ thông phát hành trong năm | 3.465.649 | - |
| | 24.414.526 | 20.948.877 |
| Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông | 24.414.526 | 20.948.877 |

(ii) Lãi cơ bản trên cổ phiếu

| | 2016 VND | 2015 VND |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Lợi nhuận thuần hợp nhất thuộc về các cổ đông (*) | 16.191.283.018 | 13.789.451.765 |
| Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông lưu hành trong năm | 24.414.526 | 20.948.877 |
| | 663 | 658 |
| Lãi cơ bản trên cổ phiếu | 663 | 658 |

(*) 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 năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016. Công ty hiện chưa có kế hoạch phân bổ quỹ khen thưởng, phúc lợi cho năm 2016. Lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể giảm đi do việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi.

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

Mẫu B 09 – DN/HN
 (Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

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

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


| | Giá trị giao dịch | |
|--|-------------------|----------------|
| | 2016 VND | 2015 VND |
| Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Thái Bình Dương | | |
| Mua cổ phần | - | 22.000.000.000 |
| Công ty TNHH An Thịnh Quảng Nam | | |
| Bán hàng | 10.507.661.091 | - |
| 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 | 866.003.444 | 279.831.110 |
| Tạm ứng | 13.803.000.000 | 22.757.888.600 |
| Hoàn ứng | 5.038.805.000 | 22.840.888.600 |
| Góp vốn | 460.000.000 | - |
| Cho vay ngắn hạn | 60.000.000 | - |
| Thành viên Hội đồng Quản trị | | |
| Tiền lương và thưởng | 309.500.000 | 288.000.000 |

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

| | 2016 VND | 2015 VND |
|--|---------------|---------------|
| Chuyển từ bất động sản đầu tư sang thành phẩm để bán | 2.446.013.977 | 2.571.474.044 |
| Chuyển từ vay ngắn hạn sang thu nhập khác | 190.000.000 | - |

29 -03- 2017

Người lập:



Trần Minh Tuấn
 Kế toán trưởng

Người duyệt:



Nguyễn Khánh Chiến
 Tổng Giám đốc