

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

Báo cáo tài chính cho giai đoạn ba tháng
kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2016



Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 3 năm 2016

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

	Mã số	Thuyết minh	31/3/2016 VND	1/1/2016 VND
TÀI SẢN				
Tài sản ngắn hạn (100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)	100		125.656.481.175	128.243.357.140
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	3.088.425.209	24.630.107.755
Tiền	111		2.088.425.209	21.130.107.755
Các khoản tương đương tiền	112		1.000.000.000	3.500.000.000
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		22.000.000.000	22.000.000.000
Chứng khoán kinh doanh	121	6(a)	22.000.000.000	22.000.000.000
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		74.582.405.486	50.380.236.671
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	3.202.652.617	3.945.705.228
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		767.730.998	66.847.490
Phải thu ngắn hạn khác	136	8	70.612.021.871	46.667.683.953
Hàng tồn kho	140	9	22.656.253.907	29.935.664.426
Hàng tồn kho	141		23.352.331.621	31.397.060.452
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(696.077.714)	(1.461.396.026)
Tài sản ngắn hạn khác	150		3.329.396.573	997.348.288
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		-	-
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	13(a)	3.329.396.573	997.348.288
Tài sản dài hạn (200 = 220 + 230 + 250 + 260)	200		146.705.629.846	145.867.650.283
Tài sản cố định	220		1.158.039.114	1.282.237.782
Tài sản cố định hữu hình	221	10	1.158.039.114	1.282.237.782
Nguyên giá	222		3.490.281.277	3.490.281.277
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(2.332.242.163)	(2.208.043.495)
Bất động sản đầu tư	230	11	93.713.263.539	92.813.837.040
Nguyên giá	231		94.472.235.937	93.499.246.590
Giá trị hao mòn lũy kế	232		(758.972.398)	(685.409.550)
Đầu tư tài chính dài hạn	250		50.400.000.000	50.400.000.000
Đầu tư vào công ty liên kết	252	6(b)	50.400.000.000	50.400.000.000
Tài sản dài hạn khác	260		1.434.327.193	1.371.575.461
Chi phí trả trước dài hạn	261	12	1.434.327.193	1.371.575.461
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		272.362.111.021	274.111.007.423

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

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 3 năm 2016 (tiếp theo)

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

	Mã số	Thuyết minh	31/3/2016 VND	1/1/2016 VND
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		46.893.019.626	48.647.403.254
Nợ ngắn hạn	310		20.420.866.293	22.175.249.921
Phải trả người bán ngắn hạn	311		42.589.586	316.714.186
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		287.577.052	795.325.160
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	13(b)	567.205.742	2.321.731.323
Phải trả người lao động	314		117.351.231	385.641.632
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	14	1.008.830.153	598.342.689
Doanh thu chưa thực hiện	318	15	284.909.089	314.373.632
Phải trả ngắn hạn khác	319	16	4.866.291.355	4.196.009.214
Vay ngắn hạn	320	17	13.236.076.667	13.236.076.667
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		10.035.418	11.035.418
Nợ dài hạn	330		26.472.153.333	26.472.153.333
Phải trả dài hạn khác	337		-	-
Vay dài hạn	338	17	26.472.153.333	26.472.153.333
VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)	400		225.469.091.395	225.463.604.169
Vốn chủ sở hữu	410	18	225.469.091.395	225.463.604.169
Vốn cổ phần	411	19	209.488.770.000	209.488.770.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		209.488.770.000	209.488.770.000
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420	20	1.184.000.000	1.184.000.000
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		14.796.321.395	14.790.834.169
- LNST chưa phân phối đến cuối kỳ trước	421a		14.790.834.169	1.001.382.404
- LNST chưa phân phối/(lỗ) kỳ này	421b		5.487.226	13.789.451.765
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		272.362.111.021	274.111.007.423

[Ngày 20 tháng 4 năm 2016]

Người lập:



Trần Minh Tuấn
 Kế toán trưởng

Người duyệt:



Phạm Thị Nghi Xuân
 Phó Tổng Giám đốc

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

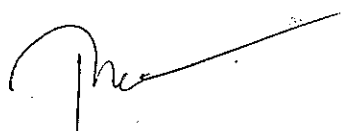
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho giai đoạn ba tháng kết thúc
ngày 31 tháng 3 năm 2016

Mẫu B 02 a- DN
 (Ban hành theo Thông tư số 200/2104/TT-BTC
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	Giai đoạn 3 tháng kết thúc ngày	
			31/3/2016 VND	31/3/2015 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	21	9.267.053.724	7.592.844.145
Giá vốn hàng bán	11	22	7.449.312.115	6.279.817.909
Lợi nhuận gộp (20 = 01 - 11)	20		1.817.741.609	1.313.026.236
Doanh thu hoạt động tài chính	21	23	53.107.994	219.464.993
Chi phí tài chính	22	24	802.988.651	3.740.916.539
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		802.988.651	-
Chi phí bán hàng	25	25	297.483.152	531.347.586
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	26	547.246.106	633.337.364
Lợi nhuận/(lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + 21 - 22 - 25 - 26)	30		223.131.694	367.806.279
Thu nhập khác	31		224.502	114.362.724
Chi phí khác	32		-	-
Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		224.502	114.362.724
Lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		223.356.196	482.169.003
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	27	217.868.970	
Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế TNDN (60 = 50 - 51)	60		5.487.226	482.169.003
Lãi trên cổ phiếu				
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70			

[Ngày 20 tháng 4 năm 2016]

Người lập:



Trần Minh Tuấn
 Kế toán trưởng

Người duyệt:



Phạm Thị Nghi Xuân
 Phó Tổng Giám đốc

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

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho giai đoạn ba tháng kết thúc
ngày 31 tháng 3 năm 2016 (Phương pháp gián tiếp)

Mẫu B 03a – 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
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
Lợi nhuận trước thuế	01		223.356.196	482.169.003
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao và phân bổ	02		295.194.002	279.450.120
Các khoản dự phòng	03		(765.318.312)	(91.639.601)
Chi phí lãi vay	06		802.988.651	-
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		556.220.537	669.979.522
Biến động các khoản phải thu	09		(23.907.692.337)	23.494.570.330
Biến động hàng tồn kho	10		8.044.728.831	2.239.550.217
Biến động các khoản phải trả và nợ phải trả khác	11		(2.584.618.859)	3.791.668.044
Biến động chi phí trả trước	12		(62.751.732)	253.917.603
			(17.954.113.560)	30.449.685.716
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(2.544.277.631)	(278.624.740)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(31.596.399.349)	(33.240.185.326)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(52.094.790.540)	(3.069.124.350)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		14.000.000.000	34.500.000.000
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của các đơn vị khác	24		16.500.000.000	1.700.000.000
Tiền thu lãi tiền gửi	27		53.107.994	219.464.993
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		30.553.107.994	36.419.464.993

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

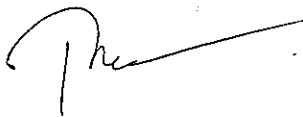
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho giai đoạn ba tháng năm kết thúc
ngày 31 tháng 3 năm 2016 (Phương pháp gián tiếp - tiếp theo)

Mẫu B 03a – 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
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		-	-
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20 + 30 + 40)	50		(21.541.682.546)	33.350.340.643
Tiền và các khoản tương đương tiền đầu kỳ	60		24.630.107.755	15.356.202.239
Tiền và các khoản tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50 + 60)	70	5	3.088.425.209	48.706.542.882

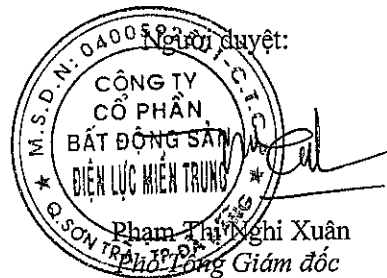
[Ngày 20 tháng 4 năm 2016]

Người lập:



Trần Minh Tuấn
 Kế toán trưởng

Người duyệt:



Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Thuyết minh báo cáo tài chính cho giai đoạn quý I kết thúc
ngày 31 tháng 3 năm 2016

Mẫu B 09a – 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 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.

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2016, Công ty có 23 nhân viên (1/1/2015: 23 nhân viên).

(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; và
- 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 cho giai đoạn quý I kết thúc
ngày 31 tháng 03 năm 2016 (tiếp theo)

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

2. Cơ sở lập báo cáo tài chính

(a) Tuyên bố về tuân thủ

Báo cáo tài chính giữa niên độ 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 áp dụng cho báo cáo tài chính giữa niên độ.

(b) Cơ sở đo lường

Báo cáo tài chính giữa niên độ, trừ báo cáo lưu chuyển tiền tệ, được lập trên cơ sở dồn tích theo nguyên tắc giá gốc. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ 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. Áp dụng Hướng dẫn Chế độ Kế toán Doanh nghiệp mới ban hành

Ngày 22 tháng 12 năm 2014, Bộ Tài chính ban hành Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ Kế toán Doanh nghiệp (“Thông tư 200”). Thông tư 200 thay thế cho quy định về Chế độ Kế toán Doanh nghiệp ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính. Thông tư 200 có hiệu lực sau 45 ngày kể từ ngày ký và áp dụng cho kỳ kế toán năm bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2015.

Kể từ ngày 1 tháng 1 năm 2015, Công ty đã áp dụng phi hồi tố các quy định của Thông tư 200. Việc áp dụng Thông tư 200 không có ảnh hưởng trọng yếu đến báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty. Tuy nhiên một số số liệu so sánh tại ngày 1 tháng 1 năm 2015 đã được phân loại lại để phù hợp với quy định trong Thông tư 200 về trình bày báo cáo tài chính (Thuyết minh 29).

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Thuyết minh báo cáo tài chính cho giai đoạn quý I kết thúc
ngày 31 tháng 03 năm 2016 (tiếp theo)

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

4. 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 giữa niên độ này.

(a) Các giao dịch bằng ngoại tệ

Các giao dịch bằng các đơn vị tiền khác VND trong kỳ được quy đổi sang VND theo tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch. Tỷ giá thực tế áp dụng cho các giao dịch bằng ngoại tệ được xác định như sau:

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi ghi nhận nợ phải thu là tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Công ty nhận tiền từ khách hàng hoặc đối tác.
- Tỷ giá giao dịch thực tế khi ghi nhận nợ phải trả là tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng nơi Công ty dự kiến thanh toán khoản phải trả đó.
- Đối với các giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí thanh toán ngay bằng ngoại tệ, tỷ giá giao dịch thực tế là tỷ giá mua của ngân hàng nơi Công ty thực hiện thanh toán.

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 giao dịch thực tế tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày lập báo cáo tài chính được xác định như sau:

- Đối với các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ là tài sản (tiền mặt và phải thu): dùng tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tiền gửi ngân hàng bằng ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá mua ngoại tệ của chính ngân hàng nơi Công ty gửi tiền hoặc mở tài khoản ngoại tệ.
- Đối với các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ là nợ phải trả (phải trả và vay): dùng tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

(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

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. 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 cho giai đoạn quý I kết thúc
ngày 31 tháng 03 năm 2016 (tiếp theo)

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

(d) Các khoản phải thu

Các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác được phản ánh theo nguyên giá 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 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.

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 và sản phẩm 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.

(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 trong kỳ 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	6 năm
▪ máy móc thiết bị	5 năm
▪ phương tiện vận chuyên	6 năm
▪ sân bóng mini	5 năm

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Thuyết minh báo cáo tài chính cho giai đoạn quý I kết thúc
ngày 31 tháng 03 năm 2016 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN

(g) Bất động sản đầu tư

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

(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 trong kỳ 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

Trước ngày 1 tháng 1 năm 2015, bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá được kế toán tương tự như đối với bất động sản đầu tư cho thuê. Kể từ ngày 1 tháng 1 năm 2015, do áp dụng Thông tư 200, bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá không được tiếp tục trích khấu hao nữa. 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 tồn thất có thể xác định được một cách đáng tin cậy. Khoản ghi giảm giá trị của bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá được tính vào giá vốn hàng bán.

(h) Chi phí trả trước dài hạn

Công cụ và dụng cụ

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

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

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

(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.

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Thuyết minh báo cáo tài chính cho giai đoạn quý I kết thúc
ngày 31 tháng 03 năm 2016 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN

(k) Thuế

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên lợi nhuận hoặc lỗ của năm ^{ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính} báo cáo tài chính 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 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 kỳ, sử dụng các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán, 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.

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 bất động sản

Doanh thu bán bất động sản được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định trong đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

(ii) Doanh thu cho thuê

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

(iii) 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 thuế hoạt động

Các khoản thanh toán thuế hoạt động được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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 như là một bộ phận hợp thành của tổng chi phí thuê.

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Thuyết minh báo cáo tài chính cho giai đoạn quý I kết thúc
ngày 31 tháng 03 năm 2016 (tiếp theo)

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

(n) Lãi trên cổ phiếu

Công ty trình bày lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu (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 chia cho số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền lưu hành trong năm. Lãi suy giảm trên cổ phiếu được xác định bằng cách điều chỉnh lãi hoặc lỗ thuộc về cổ đông phổ thông và số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân đang lưu hành có tính đến các ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông tiềm năng, bao gồm trái phiếu có thể chuyển đổi và quyền mua cổ phiếu.

Trước ngày 1 tháng 1 năm 2015, lãi hoặc lỗ thuộc về cổ đông phổ thông của Công ty bao gồm cả số phân bổ vào quỹ khen thưởng phúc lợi, nếu có. Kể từ ngày 1 tháng 1 năm 2015, lãi hoặc lỗ thuộc về cổ đông phổ thông của Công ty được xác định sau khi trừ đi khoản phân bổ vào quỹ khen thưởng phúc lợi. Thay đổi chính sách kế toán này được áp dụng phi hồi tố. Sự thay đổi chính sách kế toán này ảnh hưởng không đáng kể đến lãi cơ bản trên cổ phiếu cho giai đoạn 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015.

(o) Báo cáo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Công ty 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. Ban Giám đốc của Công ty xác định rằng, hiện tại Công ty hoạt động trong một bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh duy nhất đó là bán và cho thuê bất động sản và một bộ phận chia theo vùng địa lý duy nhất đó là trong lãnh thổ Việt Nam.

(p) 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 công ty liên quan đề cập tới các cổ đông và các công ty con và công ty liên kết của các cổ đông này.

5. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/3/2016 VND	1/1/2016 VND
Tiền mặt	87.311.136	143.318.660
Tiền gửi ngân hàng	2.001.114.073	20.986.789.095
Các khoản tương đương tiền	1.000.000.000	3.500.000.000
	<hr/>	<hr/>
	3.088.425.209	24.630.107.755

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
 Thuyết minh báo cáo tài chính cho giai đoạn quý I kết thúc
 ngày 31 tháng 3 năm 2016 (tiếp theo)

6. Các khoản đầu tư tài chính

(a) Chứng khoán kinh doanh

	31/3/2016		1/1/2016	
	Số lượng	Giá gốc VND	Số lượng	Giá gốc VND
Cổ phiếu Công ty Cổ phần Chứng khoán Đại Dương (OCS)	2.200.000	22.000.000.000 (*)	2.200.000	22.000.000.000 (*)
				Dự phòng giảm giá VND

(*) 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.

(b) Đầu tư góp vốn vào công ty liên kết

	31/3/2016		1/1/2016	
	Địa chỉ	Số lượng	Số lượng	Giá gốc VND
Công ty Cổ phần Địa chính Hà Nội	Hà Nội, Việt Nam	720.000	720.000	50.400.000.000
		25%	25%	25% 50.400.000.000
				Dự phòn VND
				Dự phòn VND

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Thuyết minh báo cáo tài chính cho giai đoạn quý I kết thúc
ngày 31 tháng 3 năm 2016 (tiếp theo)

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

7. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

Phải thu của khách hàng chủ yếu là phần phải thu của các bên không liên quan phần tiền còn lại của các căn hộ đã bàn giao.

8. Phải thu ngắn hạn khác

	31/3/2016 VND	1/1/2016 VND
Phải thu khoản tiền đã ứng trước cho cá nhân nhận mua hộ cổ phần	68.350.000.000	45.000.000.000
Lãi tiền gửi dự thu	-	-
Phải thu Công ty Cổ phần Vui chơi Thể hệ mới	1.500.000.000	1.500.000.000
Các khoản khác	762.021.871	167.683.953
	70.612.021.871	46.667.683.953

9. Hàng tồn kho

	31/3/2016		1/1/2016	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Công cụ và dụng cụ	30.137.060		21.374.140	-
Thành phẩm	20.552.552.247		26.354.663.377	-
Hàng hóa bất động sản	2.769.642.314	(696.077.714)	5.021.022.935	(1.461.396.026)
	23.352.331.621	(696.077.714)	31.397.060.452	(1.461.396.026)

Bao gồm trong hàng tồn kho tại ngày 31 tháng 3 năm 2016 có 2.074 triệu VND hàng hóa bất động sản (1/1/2016: 3.548 triệu VND) được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Thuyết minh báo cáo tài chính cho giai đoạn quý I kết thúc
ngày 31 tháng 3 năm 2016 (tiếp theo)

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

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 kỳ và cuối kỳ	837.393.467	90.880.909	775.861.450	1.786.145.451	3.490.281.277
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu kỳ	788.588.346	90.880.909	775.861.450	552.712.790	2.208.043.495
Khấu hao trong kỳ	34.891.395	-	-	89.307.273	124.198.668
Số dư cuối kỳ	823.479.741	90.880.909	775.861.450	642.020.063	2.332.242.163
Giá trị còn lại					
Số dư đầu kỳ	48.805.121	-	-	1.233.432.661	1.282.237.782
Số dư cuối kỳ	13.913.726	-	-	1.144.125.388	1.158.039.114

Bao gồm trong tài sản cố định hữu hình tại ngày 31 tháng 3 năm 2016 có các tài sản có nguyên giá 867 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 cho giai đoạn quý I kết thúc
ngày 31 tháng 3 năm 2016 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – 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

	31/3/2016 VND	1/1/2016 VND
Bất động sản đầu tư cho thuê	30.083.089.939	29.616.550.158
Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá	63.630.173.600	63.630.173.600
	93.713.263.539	93.246.723.758

(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 kỳ	29.869.072.990
Tăng trong kỳ	3.848.493.980
Bán trong kỳ	(2.875.504.633)
Số dư cuối kỳ	30.842.062.337
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số dư đầu kỳ	685.409.550
Khấu hao trong kỳ	170.995.334
Bán trong kỳ	(97.432.486)
Số dư cuối kỳ	758.972.398
Giá trị còn lại	
Số dư đầu kỳ	29.616.550.158
Số dư cuối kỳ	30.083.089.939

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 cho giai đoạn quý I kết thúc
ngày 31 tháng 3 năm 2016 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – 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 kỳ và cuối kỳ

63.630.173.600

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 59 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường Hải Châu 1, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AK280208 do Ủy ban Nhân dân Thành phố Đà Nẵng cấp ngày 27 tháng 2 năm 2007 và thay đổi ngày 7 tháng 5 năm 2010 và ngày 31 tháng 5 năm 2010. Quyền sử dụng đất tại lô đất này được định giá trên cơ sở của Chứng thư thẩm định giá số 51BDS/09/CT.EAAC do Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đông Nam Á phát hành ngày 28 tháng 4 năm 2009 và Văn bản số 4468/DDL3-2+5 ngày 8 tháng 10 năm 2009 của Công ty Cổ phần Điện lực 3 để góp vốn vào Công ty.
- 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.

12. Chi phí trả trước dài hạn

	Công cụ và dụng cụ VND	Chi phí khác VND	Tổng cộng VND
Số dư đầu kỳ	1.371.575.461		1.371.575.461
Tăng trong kỳ	465.306.838		465.306.838
Chuyển bán	93.605.737		93.605.737
Phân bổ trong kỳ	308.949.369		308.949.369
Số dư cuối kỳ	1.434.327.193		1.434.327.193

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Thuyết minh báo cáo tài chính cho giai đoạn quý I kết thúc
ngày 31 tháng 3 năm 2016 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – 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 nộp Nhà nước

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

Thuế và các khoản 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 kỳ	997.348.288
Số đã nộp trong kỳ	2.544.277.631
Khấu trừ với thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp (Thuyết minh 13(b))	(217.868.970)
	<hr/>
Số dư cuối kỳ	3.323.756.949
	<hr/> <hr/>

(b) Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	1/1/2016 VND	Số phải nộp trong kỳ VND	Số đã nộp/ khấu trừ trong kỳ VND	31/3/2016 VND
Thuế giá trị gia tăng	2.302.799.682	687.742.590	(2.423.336.530)	567.205.742
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	217.868.970	(217.868.970)	-
Thuế thu nhập cá nhân	18.931.641	33.638.978	(58.210.243)	(5.639.624)
	<hr/>			
	2.321.731.323	939.250.538	(2.699.415.743)	561.566.118
	<hr/> <hr/>			

14. Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/3/2016 VND	1/1/2016 VND
Chi phí chuyên gia	128.000.000	128.000.000
Chi phí vận hành và quản lý tòa nhà Harmony	-	-
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	846.153.522	43.164.871
Chi phí khác	34.676.631	153.191.686
	<hr/>	
	1.008.830.153	598.342.689
	<hr/> <hr/>	

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Thuyết minh báo cáo tài chính cho giai đoạn quý I kết thúc
ngày 31 tháng 3 năm 2016 (tiếp theo)

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

15. Doanh thu chưa thực hiện

	31/03/2016	1/1/2015
	VND	VND
Doanh thu nhận trước tiền thuê của khách hàng	284.909.089	314.373.632

16. Phải trả ngắn hạn khác

	31/03/2016	1/1/2016
	VND	VND
Phải trả phí bảo trì (*)	2.038.119.222	1.913.466.484
Cổ tức phải trả	1.745.350.511	1.775.883.311
Đặt cọc tiền thuê nhà của khách hàng	370.294.591	306.839.000
Đặt cọc của khách hàng SGD	500.000.000	
Phải trả khác	212.527.031	199.820.419
	4.866.291.355	4.196.009.214

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

17. Vay ngắn hạn và dài hạn

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

	Loại	Lãi suất	Năm	31/3/2016	1/1/2016
	tiền	năm	đáo hạn	VND	VND
Khoản vay từ bên thứ ba	VND	8%	2018	39.708.230.000	39.708.230.000
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng				(13.236.076.667)	(13.236.076.667)
				26.472.153.333	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 cho giai đoạn quý I kết thúc
ngày 31 tháng 03 năm 2016 (tiếp theo)

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

18. Thay đổi vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần VND	Quỹ dự trữ bổ sung vốn điều lệ VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
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
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	5.487.226	5.487.226
Số dư tại ngày 31 tháng 3 năm 2016	209.488.770.000	1.184.000.000	14.796.321.395	225.469.091.395

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Thuyết minh báo cáo tài chính cho giai đoạn quý I kết thúc
ngày 31 tháng 03 năm 2016 (tiếp theo)

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

19. Vốn cổ phần

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

	31/03/2016		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	20.948.877	209.488.770.000	20.948.877	209.488.770.000
Số cổ phiếu đang lưu hành Cổ phiếu phổ thông	20.948.877	209.488.770.000	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.

20. 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.

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Thuyết minh báo cáo tài chính cho giai đoạn quý I kết thúc
ngày 31 tháng 03 năm 2016 (tiếp theo)

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

21. 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:

	Giai đoạn quý I kết thúc ngày	
	31/03/2016	31/03/2015
	VND	VND
▪ Bán thành phẩm	2.385.548.685	2.351.289.920
▪ Bán hàng hóa	1.672.007.050	596.931.971
▪ Bán bất động sản đầu tư	3.847.088.202	4.100.617.675
▪ Cho thuê nhà	882.314.085	337.080.943
▪ Doanh thu khác	480.095.702	206.923.636
	<hr/>	<hr/>
	9.267.053.724	7.592.844.145
	<hr/>	<hr/>

22. Giá vốn hàng bán

	Giai đoạn quý I kết thúc ngày	
	31/03/2016	31/03/2015
	VND	VND
Tổng giá vốn hàng bán của:		
▪ Thành phẩm đã bán	1.953.617.150	1.702.466.467
▪ Hàng hoá đã bán	2.258.991.307	633.343.846
▪ Dịch vụ đã cung ứng	199.411.976	56.783.991
▪ Giá trị còn lại, chi phí bán của bất động sản đầu tư đã bán	2.778.072.147	3.203.033.191
▪ Chi phí kinh doanh bất động sản đầu tư cho thuê	1.024.537.847	775.830.015
▪ Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(765.318.312)	(91.639.601)
	<hr/>	<hr/>
	7.449.312.115	6.279.817.909
	<hr/>	<hr/>

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Thuyết minh báo cáo tài chính cho giai đoạn quý I kết thúc
ngày 31 tháng 03 năm 2016 (tiếp theo)

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

23. Doanh thu hoạt động tài chính

	Giai đoạn quý I kết thúc ngày	
	31/03/2016	31/03/2015
	VND	VND
Lãi tiền gửi	53.107.994	219.464.993
Khác		
	<hr/>	<hr/>
	53.107.994	219.464.993
	<hr/>	<hr/>

24. Chi phí tài chính

	Giai đoạn quý I kết thúc ngày	
	31/3/2016	31/3/2015
	VND	VND
Chi phí lãi vay	802.988.651	-
Chi phí tài chính khác	-	-
	<hr/>	<hr/>
	802.988.651	-
	<hr/>	<hr/>

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Thuyết minh báo cáo tài chính cho giai đoạn quý I kết thúc
ngày 31 tháng 03 năm 2016 (tiếp theo)

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

25. Chi phí bán hàng

	Giai đoạn quý I kết thúc ngày	
	31/03/2016	31/03/2015
	VND	VND
Chi phí nhân viên	168.798.960	167.520.560
Chi phí hoa hồng, môi giới	22.552.956	151.457.011
Chi phí quảng cáo	92.158.819	18.360.000
Chi phí bán hàng khác	13.972.417	194.010.015
	<hr/>	<hr/>
	297.483.152	531.347.586
	<hr/>	<hr/>

26. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Giai đoạn quý I kết thúc ngày	
	31/03/2016	31/03/2015
	VND	VND
Chi phí nhân viên	270.932.258	107.476.480
Thù lao Hội đồng Quản trị	72.000.000	72.000.000
Chi phí nhân công, dịch vụ thuê ngoài	174.096.634	368.026.252
Chi phí khấu hao	23.346.561	34.122.448
Chi phí khác	6.870.653	51.712.184
	<hr/>	<hr/>
	547.246.106	633.337.364
	<hr/>	<hr/>

27. Thuế thu nhập

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

	Giai đoạn quý I kết thúc ngày	
	31/3/2016	31/3/2015
	VND	VND
Chi phí thuế hiện hành		
Năm hiện hành	217.868.970	-
	<hr/>	<hr/>

(b) Đối chiếu thuế suất thực tế

	Giai đoạn quý I kết thúc ngày	
	31/3/2016	31/3/2015
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	223.356.196	482.169.003
	<hr/>	<hr/>

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Thuyết minh báo cáo tài chính cho giai đoạn quý I kết thúc
ngày 31 tháng 03 năm 2016 (tiếp theo)

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

Thuế tính theo thuế suất của Công ty	44.671.239	106.077.181
Lỗ tính thuế mà không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại	-	-
Chi phí không được khấu trừ thuế	173.197.731	-
Lỗ tính thuế được sử dụng		(106.077.181)
	217.868.970	-

(c) Thuế suất áp dụng

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

28. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu cho giai đoạn ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2016 được dựa trên số lợi nhuận thuộc về cổ đông phổ thông và số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền là 20.948.877 cổ phiếu (31/3/2016: 20.948.877 cổ phiếu), chi tiết như sau:

(a) Lợi nhuận thuần thuộc về cổ đông phổ thông

	31/3/2016 VND	31/3/2015 VND
Lợi nhuận thuần trong kỳ	5.487.226	482.169.003
Số phân bổ vào quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	-	-
Lợi nhuận thuần thuộc về cổ đông phổ thông	5.487.226	482.169.003

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

	31/3/2016	31/3/2015
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông	20.948.877	20.948.877

(*) Tại ngày 31 tháng 3 năm 2016, Công ty chưa ước tính được một cách đáng tin cậy số lợi nhuận cho kỳ kết thúc cùng ngày có thể được phân bổ vào quỹ khen thưởng, phúc lợi đó chưa có nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông cho năm 2016. Nếu Công ty trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho kỳ kết thúc cùng ngày, lợi nhuận thuần thuộc về các cổ đông phổ thông sẽ giảm đi.

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Thuyết minh báo cáo tài chính cho giai đoạn quý I kết thúc
ngày 31 tháng 03 năm 2016 (tiếp theo)

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

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

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

	Giá trị giao dịch cho giai đoạn	
	31/3/2016	31/3/2015
	VND	VND
Thành viên Ban Giám đốc		
Tiền lương và thưởng	125.419.444	46.860.000
Tạm ứng		-
Thành viên Hội đồng Quản trị		
Tiền lương và thưởng	72.000.000	72.000.000

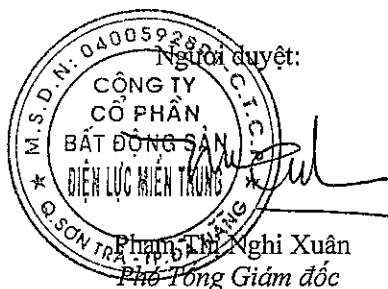
[Ngày 20 tháng 4 năm 2016]

Người lập:



Trần Minh Tuấn
Kế toán trưởng

Người duyệt:



Phạm Thị Nghi Xuân
Phó Tổng Giám đốc