

Số: 122/2017/CV-LEC-TCKT  
V/v Điều chỉnh Báo cáo tài chính  
quý 1 năm 2017

Đà Nẵng, ngày 25 tháng 5 năm 2017

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

Công ty: CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG

Mã chứng khoán: LEC

Địa chỉ trụ sở chính: Lô A5 Phạm Văn Đồng, phường An Hải Bắc, quận Sơn Trà,  
thành phố Đà Nẵng, Việt Nam

Điện thoại: 0236.2466466

Fax: 0236.3938445

Người thực hiện công bố thông tin: Hoàng Trọng Thành

Điện thoại: 0236.2466466

Fax: 0236.3938445

Nội dung thông tin công bố:

Điều chỉnh số dư cuối kỳ của bảng cân đối kế toán trên báo cáo tài chính hợp nhất quý 1 năm 2017 và bổ sung một số chỉ tiêu thuyết minh của báo cáo tài chính riêng và hợp nhất quý 1 năm 2017.

Lý do: Điều chỉnh giá trị tài sản cố định tại công ty con theo giá trị đánh giá lại (giá trị hợp lý) tại thời điểm mua và bổ sung thuyết minh các giao dịch với bên liên quan.

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

Trân trọng./.

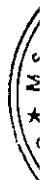
**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Lưu HC-NS, TCKT



Nguyễn Khánh Chiến

**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG**  
**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
**Cho Quý 1 năm 2017**



## MỤC LỤC

<b>Nội dung</b>	<b>Trang</b>
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	02 - 03
Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất	04 - 05
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	06 - 07
Bản Thuyết minh báo cáo hợp nhất giữa niên độ	08 - 25

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**  
 Tại ngày 31 tháng 03 năm 2017

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

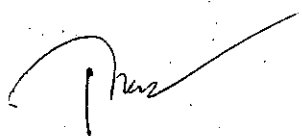
TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/03/2017 VND	01/01/2017 VND
<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>177.202.728.195</b>	<b>157.817.576.397</b>
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	3.383.210.644	4.642.785.382
Tiền	111		3.383.210.644	1.642.785.382
Các khoản tương đương tiền	112		-	3.000.000.000
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	6	22.000.000.000	99.350.000.000
Chứng khoán kinh doanh	121		22.000.000.000	99.350.000.000
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		143.432.436.949	46.751.402.999
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	39.057.671.827	31.684.108.083
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		1.440.789.917	1.010.648.000
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	62.000.000.000	100.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	136	9	40.933.975.205	13.956.646.916
Hàng tồn kho	140	10	6.509.528.271	6.466.589.296
Hàng tồn kho	141		6.509.528.271	6.466.589.296
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	150		1.877.552.331	606.798.720
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		18.112.700	18.112.700
Thuế GTGT được khấu trừ	152		619.056.793	588.686.020
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		1.240.382.838	-
<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>130.193.695.215</b>	<b>145.159.438.185</b>
Tài sản cố định	220		9.902.783.029	10.011.601.210
Tài sản cố định hữu hình	221	11	9.902.783.029	10.011.601.210
- Nguyên giá	222		15.792.541.813	15.792.541.813
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(5.889.758.784)	(5.780.940.603)
Tài sản cố định vô hình	227		-	-
- Nguyên giá	228		126.531.830	126.531.830
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(126.531.830)	(126.531.830)
Bất động sản đầu tư	230	12	74.699.134.552	89.541.977.202
- Nguyên giá	231		75.240.518.921	90.688.956.834
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(541.384.369)	(1.146.979.632)
Tài sản dài hạn khác	260		45.591.777.634	45.755.859.773
Chi phí trả trước dài hạn	261	13	4.954.726.168	5.118.808.307
Tài sản dài hạn khác	268		150.000.000	150.000.000
Lợi thế thương mại	269		40.487.051.466	40.487.051.466
<b>TỔNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>307.396.423.410</b>	<b>303.127.014.582</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)**  
 Tại ngày 31 tháng 03 năm 2017

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

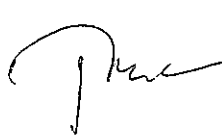
NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/03/2017	01/01/2017
			VND	VND
<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>9.131.851.382</b>	<b>9.857.022.772</b>
Nợ ngắn hạn	310		9.131.851.382	9.857.022.772
Phải trả người bán ngắn hạn	311		100.134.414	138.575.792
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		1.125.893.907	13.884.880
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	14	2.252.261.934	3.713.250.972
Phải trả người lao động	314		346.503.733	56.506.922
Chi phí phải trả ngắn hạn	315		44.818.750	187.285.140
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	15	46.818.183	368.272.727
Phải trả ngắn hạn khác	319	16	5.205.385.043	4.872.847.921
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		-	496.363.000
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		10.035.418	10.035.418
<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>298.264.572.028</b>	<b>293.269.991.810</b>
Vốn chủ sở hữu	410	17	298.264.572.028	293.269.991.810
Vốn góp của chủ sở hữu	411	18	261.000.000.000	261.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		261.000.000.000	261.000.000.000
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420	19	1.184.000.000	1.184.000.000
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		35.974.002.637	30.982.117.187
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		30.982.117.187	14.790.834.169
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		4.991.885.450	16.191.283.018
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		106.569.391	103.874.623
<b>TỔNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>307.396.423.410</b>	<b>303.127.014.582</b>

Người lập biểu



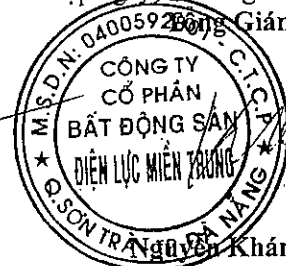
Trần Minh Tuấn

Kế toán trưởng



Trần Minh Tuấn

Lập ngày 25 tháng 05 năm 2017



Giám đốc

Nguyễn Khánh Chiến

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**  
 Lũy kế 3 tháng năm 2017

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý I/2016		Quý I/2017		Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý I/2016		Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý I/2017	
			VND	VND	VND	VND	VND	VND		
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	20	9.267.053.724	23.937.127.310	9.267.053.724	23.937.127.310	9.267.053.724	23.937.127.310	23.937.127.310	
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-	-	-	-	
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		9.267.053.724	23.937.127.310	9.267.053.724	23.937.127.310	9.267.053.724	23.937.127.310	23.937.127.310	
Giá vốn hàng bán	11	21	7.449.312.115	16.265.885.919	7.449.312.115	16.265.885.919	7.449.312.115	16.265.885.919	16.265.885.919	
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		1.817.741.609	7.671.241.391	1.817.741.609	7.671.241.391	1.817.741.609	7.671.241.391	7.671.241.391	
Doanh thu hoạt động tài chính	21	22	53.107.994	5.861.944	53.107.994	5.861.944	53.107.994	5.861.944	5.861.944	
Chi phí tài chính	22	23	802.988.651	-	802.988.651	-	802.988.651	-	-	
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		802.988.651	-	802.988.651	-	802.988.651	-	-	
Chi phí bán hàng	25	24	297.483.152	143.234.692	297.483.152	143.234.692	297.483.152	143.234.692	143.234.692	
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	25	547.246.106	1.164.371.019	547.246.106	1.164.371.019	547.246.106	1.164.371.019	1.164.371.019	
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	30		223.131.694	6.369.497.624	223.131.694	6.369.497.624	223.131.694	6.369.497.624	6.369.497.624	
Thu nhập khác	31		224.502	21.400	224.502	21.400	224.502	21.400	21.400	
Chi phí khác	32		-	-	-	-	-	-	-	
Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		224.502	21.400	224.502	21.400	224.502	21.400	21.400	
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		223.356.196	6.369.519.024	223.356.196	6.369.519.024	223.356.196	6.369.519.024	6.369.519.024	
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	26	217.868.970	1.374.938.806	217.868.970	1.374.938.806	217.868.970	1.374.938.806	1.374.938.806	
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		5.487.226	4.994.580.218	5.487.226	4.994.580.218	5.487.226	4.994.580.218	4.994.580.218	

**Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung**  
Lô A5, Phạm Văn Đồng, Phường An Hải Bắc, Quận Sơn Trà,  
Thành phố Đà Nẵng

**Phân bổ cho:**

Cổ đông của Công ty mẹ  
Cổ đông không kiểm soát  
Lãi cơ bản trên cổ phiếu  
Lãi cơ bản trên cổ phiếu

61  
62  
70

4.991.885.450  
2.694.768

4.991.885.450  
2.694.768

Người lập biểu



Trần Minh Tuấn

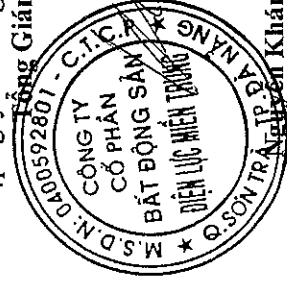
Kế toán trưởng



Trần Minh Tuấn

Lập ngày 25 tháng 05 năm 2017

Tổng Giám đốc



Nguyễn Văn Kháng Chiến

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Lấy kể 3 tháng năm 2017

Mẫu số B 03a - DN

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

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý I/2017 VND	Quý I/2016 VND
<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
Lợi nhuận trước thuế	01		6.369.519.024	223.356.196
<b>Điều chỉnh cho các khoản</b>				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		272.941.120	295.194.002
Các khoản dự phòng	03		-	(765.318.312)
Chi phí lãi vay	06		-	802.988.651
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	08		<b>6.642.460.144</b>	<b>556.220.537</b>
Giảm các khoản phải thu	09		(94.616.620.427)	(23.907.692.337)
Giảm/(Tăng) hàng tồn kho	10		(42.938.975)	8.044.728.831
(Giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		231.410.188	(2.584.618.859)
Giảm chi phí trả trước	12		259.152.821	(62.751.732)
Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		77.350.000.000	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(2.973.773.742)	(2.544.277.631)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		4.129.311.250	
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(574.120.058)	(31.596.399.349)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	20		<b>(9.595.118.799)</b>	<b>(52.094.790.540)</b>
<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		5.336.724.960	-
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(14.000.000.000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		3.000.000.000	44.500.000.000
Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		5.163.101	53.107.994
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	30		<b>8.341.888.061</b>	<b>30.553.107.994</b>
<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(6.344.000)	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	40		<b>(6.344.000)</b>	<b>-</b>



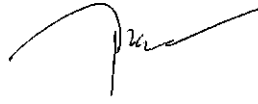
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50	(1.259.574.738)	(21.541.682.546)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	<u>4.642.785.382</u>	<u>24.630.107.755</u>
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	<u>3.383.210.644</u>	<u>3.088.425.209</u>

Người lập biểu



Trần Minh Tuấn

Kế toán trưởng



Trần Minh Tuấn



ngày 05 tháng 05 năm 2017

Giám đốc



Nguyễn Khánh Chiến

TP. ĐÀ NẴNG

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
*Từ ngày 01 tháng 01 năm 2017 đến ngày 31 tháng 03 năm 2017*

**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 Quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2017 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.

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

Tại ngày 27 tháng 03 năm 2017, Công ty thực hiện bán 455.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư V-land với tổng giá trị chuyển nhượng là 77.350 triệu VND, tương đương 45,5% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư V-land.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**  
*Từ ngày 01 tháng 01 năm 2017 đến ngày 31 tháng 03 năm 2017*

**e) Cấu trúc tập đoàn**

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2017 Công ty có 1 công ty con (tại ngày 01/01/2017 có 1 công ty con, 0 công ty liên kết) như sau:

	Địa chỉ	% sở hữu	% quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Vui chơi Thể Hệ Mới	Hà Nội, Việt Nam	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 03 năm 2017, Công ty và Công ty con có 42 nhân viên (ngày 1/1/2017: 40 nhân viên).

**2. Cơ sở lập báo cáo tài chính**

***Tuyên bố về tuân thủ***

Báo cáo tài chính hợp nhất 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 đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ.

**Cơ sở đo lường**

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, 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.

**Kỳ kế toán năm**

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

**Đơn vị tiền tệ kế toán**

Đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty 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 giữa niên độ này.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**  
*Từ ngày 01 tháng 01 năm 2017 đến ngày 31 tháng 03 năm 2017*

**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 giữa niên độ 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.

**(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 hợp nhất.

**(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.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**  
*Từ ngày 01 tháng 01 năm 2017 đến ngày 31 tháng 03 năm 2017*

**(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 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.

**(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.

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

*Từ ngày 01 tháng 01 năm 2017 đến ngày 31 tháng 03 năm 2017*

*Khấu hao*

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

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

**(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 trong năm mà các chi phí này phát sinh. Trong các trường hợp có thể chứng minh một cách rõ ràng rằng các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ bất động sản đầu tư cho thuê vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu, thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của bất động sản đầu tư cho thuê.

*Khấu hao*

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

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

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

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

**(i) 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.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**  
*Từ ngày 01 tháng 01 năm 2017 đến ngày 31 tháng 03 năm 2017*

**(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.

**(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 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 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.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**  
*Từ ngày 01 tháng 01 năm 2017 đến ngày 31 tháng 03 năm 2017*

**(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 hợp nhất 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.

**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) 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.

**(r) Các bên liên quan**

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

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



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

Từ ngày 01 tháng 01 năm 2017 đến ngày 31 tháng 03 năm 2017

**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		Cung cấp dịch vụ vui chơi giải trí		Hợp nhất	
	Quý I/2017 VND	Quý I/2016 VND	Quý I/2017 VND	Quý I/2016 VND	Quý I/2017 VND	Quý I/2016 VND
Tổng doanh thu của bộ phận	23.296.842.093	9.267.053.724	640.285.217	-	23.937.127.310	9.267.053.724
Kết quả kinh doanh của bộ phận	7.183.661.916	1.817.741.609	487.579.475	-	7.671.241.391	1.817.741.609
Chi phí không phân bổ	-	-	-	-	(1.307.605.711)	(844.729.258)
Kết quả từ các hoạt động kinh doanh	5.163.101	53.107.994	698.843	-	5.861.944	53.107.994
Doanh thu tài chính	-	(802.988.651)	-	-	-	(802.988.651)
Chi phí tài chính	21.400	224.502	-	-	21.400	224.502
Thu nhập khác	-	-	-	-	-	-
Chi phí khác	(1.374.938.806)	(217.868.970)	-	-	(1.374.938.806)	(217.868.970)
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	-	-	(1.374.938.806)	(217.868.970)
Lợi nhuận thuần sau thuế	-	-	-	-	4.994.580.218	5.487.226

	Kinh doanh bất động sản		Cung cấp dịch vụ vui chơi giải trí		Hợp nhất	
	31/03/2017 VND	01/01/2017 VND	31/03/2017 VND	01/01/2017 VND	31/03/2017 VND	01/01/2017 VND
Tài sản của bộ phận	183.067.144.178	242.208.537.912	97.488.003.080	19.352.475.981	280.555.147.258	261.561.013.893
Tài sản không phân bổ	-	-	-	-	26.619.125.648	41.566.000.690
Tổng tài sản	183.067.144.178	242.208.537.912	97.488.003.080	19.352.475.981	307.174.272.906	303.127.014.582
Nợ phải trả của bộ phận	10.862.827.930	8.906.700.862	(1.730.976.548)	950.321.911	9.131.851.382	9.857.022.772

	2016		2016		2016	
	31/3/2017 VND	01/01/2017 VND	31/3/2017 VND	01/01/2017 VND	31/3/2017 VND	01/01/2017 VND
Chi tiêu vốn	-	780.436.364	-	-	-	2.700.436.364
Khấu hao tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư	(272.941.120)	(1.269.945.151)	-	(424.850.729)	(272.941.120)	(1.682.053.301)

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**  
*Từ ngày 01 tháng 01 năm 2017 đến ngày 31 tháng 03 năm 2017*

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

	31/03/2017	01/01/2017
	VND	VND
Tiền mặt	2.298.005.613	1.292.067.031
Tiền gửi ngân hàng	1.085.205.031	350.718.351
Các khoản tương đương tiền		3.000.000.000
	<u>3.383.210.644</u>	<u>4.642.785.382</u>

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

Từ ngày 01 tháng 01 năm 2017 đến ngày 31 tháng 03 năm 2017

**6. Các khoản đầu tư tài chính**

	31/03/2017			01/01/2017				
	Số lượng	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Số lượng	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
<b>Chứng khoán kinh doanh</b>								
Cổ phiếu Công ty Cổ phần Chứng khoán Đại Dương	2.200.000	22.000.000.000	(*)	-	2.200.000	22.000.000.000	(*)	-
Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Vland		-	-	-	455.000	77.350.000.000	(*)	-
		<b>22.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>		<b>99.350.000.000</b>	<b>(*)</b>	<b>-</b>

(\*) 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.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**  
 Từ ngày 01 tháng 01 năm 2017 đến ngày 31 tháng 03 năm 2017

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

	31/03/2017	01/01/2017
	VND	VND
<b>Công ty liên quan</b>		
Công ty TNHH An Thịnh Quảng Nam	8.887.408.744	16.846.011.816
Công ty Cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng	1.756.362.128	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
<b>Các bên thứ ba</b>		
Các khách hàng khác	28.413.900.955	4.362.861.035
	<b>39.057.671.827</b>	<b>31.684.108.083</b>

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.

**8. Phải thu về cho vay ngắn hạn**

	31/03/2017	01/01/2017
	VND	VND
Cho bên thứ ba vay	62.000.000.000	100.000.000
	<b>62.000.000.000</b>	<b>100.000.000</b>

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

**9. Phải thu ngắn hạn khác**

	31/03/2017	01/01/2017
	VND	VND
Phải thu khoản tiền đã ứng trước cho cá nhân có liên quan	1.335.145.000	4.310.545.581
Phải thu khoản tiền đã ứng trước cho bên thứ ba	32.000.000.000	7.553.000.000
Các khoản khác	7.598.830.205	2.093.101.335
	<b>40.933.975.205</b>	<b>13.956.646.916</b>

**10. Hàng tồn kho**

	31/03/2017		01/01/2017	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên liệu, vật liệu	51.649.706	-	4.004.678	-
Công cụ, dụng cụ	21.374.140	-	21.374.140	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang ngắn hạn	-	-	2.831.104	-
Thành phẩm	5.553.637.639	-	5.553.637.639	-
Hàng hóa bất động sản	882.866.786	-	884.741.735	-
	<b>6.509.528.271</b>	<b>-</b>	<b>6.466.589.296</b>	<b>-</b>

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

*Từ ngày 01 tháng 01 năm 2017 đến ngày 31 tháng 03 năm 2017*

**11. Tài sản cố định hữu hình**

	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Sân bóng mini	Thiết bị văn phòng	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>						
Số dư đầu kỳ	9.121.323.375	3.412.771.281	775.861.450	1.786.145.451	696.440.256	15.792.541.813
Tăng trong kỳ		-		-		-
Số dư cuối kỳ	9.121.323.375	3.412.771.281	775.861.450	1.786.145.451	696.440.256	15.792.541.813
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
Số dư đầu kỳ	2.138.823.004	1.274.092.549	775.861.450	916.162.396	676.001.204	5.780.940.603
Khấu hao trong kỳ	6.220.514	-	-	102.597.667	-	108.818.181
Số dư cuối kỳ	2.145.043.518	1.274.092.549	775.861.450	1.018.760.063	676.001.204	5.889.758.784
<b>Giá trị còn lại</b>						
Số dư đầu kỳ	6.982.500.371	2.138.678.732	-	869.983.055	20.439.052	10.011.601.210
Số dư cuối kỳ	6.976.279.857	2.138.678.732	-	767.385.388	20.439.052	9.902.783.029

Bao gồm trong tài sản cố định hữu hình tại ngày 31 tháng 03 năm 2017 có các tài sản có nguyên giá 2.476 triệu VND đã khấu hao hết nhưng vẫn đang được sử dụng (1/1/2017: 2.476 triệu VND).

**12. Bất động sản đầu tư**

	31/03/2017	01/01/2017
	VND	VND
Bất động sản đầu tư cho thuê	15.860.612.952	30.703.455.602
Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá	58.838.521.600	58.838.521.600
	<b>74.699.134.552</b>	<b>89.541.977.202</b>

*a) Bất động sản đầu tư cho thuê*

	Căn hộ và quyền sử dụng gắn liền với căn hộ
	VND
<b>Nguyên giá</b>	
Số dư đầu kỳ	24.102.478.308
Tăng trong kỳ	7.747.956.926
Bán trong kỳ	(15.448.437.913)
Số dư cuối kỳ	16.401.997.321
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	
Số dư đầu kỳ	1.146.979.632
Khấu hao trong kỳ	164.122.939
Bán trong kỳ	(769.718.202)
Số dư cuối kỳ	541.384.369
<b>Giá trị còn lại</b>	
Số dư đầu kỳ	22.955.498.676
Số dư cuối kỳ	15.860.612.952

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**  
*Từ ngày 01 tháng 01 năm 2017 đến ngày 31 tháng 03 năm 2017*

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.

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

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

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

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

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.

**13. Chi phí trả trước dài hạn**

	Công cụ dụng cụ VND	Chi phí khác VND	Tổng cộng VND
Số dư đầu kỳ	5.118.808.307	-	5.118.808.307
Tăng trong kỳ	263.572.000	-	263.572.000
Kết chuyển sang hàng tồn kho	-	-	-
Phân bổ trong kỳ	(427.654.139)	-	(427.654.139)
Số dư cuối kỳ	4.954.726.168	-	4.954.726.168

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**  
 Từ ngày 01 tháng 01 năm 2017 đến ngày 31 tháng 03 năm 2017

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

	01/01/2017	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp/ khấu trừ trong kỳ	31/03/2017
	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng phải nộp	3.084.173.844	2.097.769.727	(3.201.438.718)	1.980.504.853
Thuế thu nhập doanh nghiệp	603.059.095	1.374.938.806	(1.733.390.903)	244.606.998
Thuế thu nhập cá nhân	26.018.033	35.810.584	(34.678.534)	27.150.083
	<b>3.713.250.972</b>	<b>3.508.519.117</b>	<b>(4.969.508.155)</b>	<b>2.252.261.934</b>

**15. Doanh thu chưa thực hiện**

	31/03/2017	01/01/2017
	VND	VND
Doanh thu nhận trước tiền thuê của khách hàng	46.818.183	368.272.727

**16. Phải trả ngắn hạn khác**

	31/03/2017	01/01/2017
	VND	VND
Phải trả phí bảo trì (*)	3.007.815.625	2.564.323.625
Cổ tức phải trả	1.756.398.911	1.762.742.911
Đặt cọc tiền thuê nhà của khách hàng	426.400.000	495.400.000
Phải trả khác	14.770.507	50.381.385
<b>Cộng</b>	<b>5.205.385.043</b>	<b>4.872.847.921</b>

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

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

Từ ngày 01 tháng 01 năm 2017 đến ngày 31 tháng 03 năm 2017

**17. Thay đổi vốn chủ sở hữu**

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu VND	Quỹ khác thuộc VCSH VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát VND	Tổng cộng VND
Số dư tại ngày 01/01/2017	261.000.000.000	1.184.000.000	30.982.117.187	103.874.623	293.269.991.810
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	4.991.885.450	2.694.768	4.994.580.218
Số dư tại ngày 31/03/2017	261.000.000.000	1.184.000.000	35.974.002.637	106.569.391	298.264.572.028

**18. Vốn cổ phần**

	31/03/2017		01/01/2017	
	Số cổ phiếu	VND	Số cổ phiếu	VND
Vốn cổ phần được duyệt	26.100.000	261.000.000.000	26.100.000	261.000.000.000
Số cổ phần đã phát hành	26.100.000	261.000.000.000	26.100.000	261.000.000.000
Cổ phiếu phổ thông				
Số cổ phiếu đang lưu hành	26.100.000	261.000.000.000	26.100.000	261.000.000.000
Cổ phiếu phổ thông				

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



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**  
Từ ngày 01 tháng 01 năm 2017 đến ngày 31 tháng 03 năm 2017

**19. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu**

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

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

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

	Quý I/2017 VND	Quý I/2016 VND
Bán hàng	-	4.057.555.735
Bán bất động sản đầu tư	22.174.600.000	3.847.088.202
Cho thuê bất động sản đầu tư	907.429.493	882.314.085
Doanh thu khác	855.097.817	480.095.702
	<b>23.937.127.310</b>	<b>9.267.053.724</b>

**21. Giá vốn hàng bán**

	Quý I/2017 VND	Quý I/2016 VND
Bán hàng	-	3.447.290.145
Bán bất động sản đầu tư	14.802.493.614	2.778.072.147
Cho thuê bất động sản đầu tư	727.835.006	1.024.537.847
Cung cấp dịch vụ tư vấn giám sát và môi giới	348.111.480	-
Giá vốn khác	387.445.819	199.411.976
	<b>16.265.885.919</b>	<b>7.449.312.115</b>

**22. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Quý I/2017 VND	Quý I/2016 VND
Lãi tiền gửi	5.861.944	53.107.994
	<b>5.861.944</b>	<b>53.107.994</b>

**23. Chi phí tài chính**

	Quý I/2017 VND	Quý I/2016 VND
Lãi tiền vay	-	802.988.651
	<b>-</b>	<b>802.988.651</b>

**24. Chi phí bán hàng**

	Quý I/2017 VND	Quý I/2016 VND
Chi phí nhân viên	131.502.040	168.798.960
Chi phí hoa hồng môi giới	-	22.552.956
Chi phí quảng cáo	-	92.158.819
Chi phí bán hàng khác	11.732.652	13.972.417
	<b>143.234.692</b>	<b>297.483.152</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**  
 Từ ngày 01 tháng 01 năm 2017 đến ngày 31 tháng 03 năm 2017

**25. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Quý I/2017 VND	Quý I/2016 VND
Chi phí nhân viên	778.069.590	270.932.258
Thù lao Hội đồng Quản trị	72.000.000	72.000.000
Chi phí nhân công, dịch vụ thuê ngoài	169.055.755	174.096.634
Chi phí khấu hao	19.510.908	23.346.561
Chi phí khác	125.734.766	6.870.653
	<b>1.164.371.019</b>	<b>547.246.106</b>

**26. Thuế thu nhập**

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

	Quý I/2017 VND	Quý I/2016 VND
<b>Chi phí thuế hiện hành</b>		
Năm hiện hành	1.374.938.806	217.868.970

*b) Đối chiếu thuế suất thực tế*

	Quý I/2017 VND	Quý I/2016 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	6.369.519.024	223.356.196
Thuế tính theo thuế suất của Công ty	1.273.903.805	44.671.239
Chi phí không được khấu trừ thuế	12.000.000	173.197.731
Lỗi tính thuế mà không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại	-	-
Dự phòng thiếu trong những năm trước	89.035.001	-
	<b>1.374.938.806</b>	<b>217.868.970</b>

*c) Thuế suất áp dụng*

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

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

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

	Quý I/2017 VND
<b>Thu hồi công nợ phải thu các bên liên quan</b>	
Công ty TNHH An Thịnh Quảng Nam	7.958.603.072
Công ty Cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng	6.476.698.000
Công ty Cổ phần BĐS An Thịnh Hòa Bình	2.099.137.104
Công ty Cổ phần BĐS An Thịnh	143.038.000

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**  
Từ ngày 01 tháng 01 năm 2017 đến ngày 31 tháng 03 năm 2017

	Quý I/2017 VND	Quý I/2016 VND
<b>Thành viên Ban Giám đốc</b>		
Tiền lương và thưởng	125.419.444	329.481.500
Tạm ứng	-	300.000.000
Hoàn ứng	-	176.050.000
<b>Thành viên hội đồng quản trị</b>		
Tiền lương và thưởng	72.000.000	72.000.000

**28. Trình bày lại thông tin tài chính đã công bố**

Ngày 29/04/2017 Công ty ban hành Công văn số 96/2017/CV-LEC-TCKT về giải trình chênh lệch trên 10% lợi nhuận sau thuế. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp quý 1 năm 2017 tăng so với cùng kỳ năm 2016 chủ yếu do trong kỳ doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản tăng mạnh dẫn đến doanh thu bán hàng tăng 158% so với cùng kỳ năm trước.

**29. Số liệu so sánh**

Số liệu so sánh là số liệu trên báo cáo tài chính hợp nhất Quý 1/2016 của Công ty.

Lập ngày 25 tháng 05 năm 2017

Người lập biểu

Trần Minh Tuấn

Kế toán trưởng

Trần Minh Tuấn



Ông Giám đốc

Nguyễn Văn Khánh Chiến