

**CÔNG TY CP BẤT ĐỘNG SẢN
ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 332 /2017/CV-LEC-TCKT
“v/v Công bố Báo cáo tài chính Riêng
quý 3 năm 2017 “

Đà Nẵng, ngày 30 tháng 10 năm 2017

**CÔNG BỐ THÔNG TIN
TRÊN CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ CỦA ỦY BAN CHỨNG
KHOÁN NHÀ NƯỚC VÀ SGDCK TP.HCM**

**Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh**

1. Tên tổ chức: Công ty cổ phần Bất động sản Điện lực miền Trung

- Mã chứng khoán: LEC
- Địa chỉ trụ sở chính: Lô A5 đường Phạm Văn Đồng, phường An Hải Bắc, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng, Việt Nam
- Điện thoại: 0236.2466.466
- Fax: 0236.3938.445
- Người thực hiện công bố thông tin: Hoàng Trọng Thành
Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc

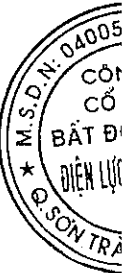
Loại thông tin công bố : định kỳ bất thường 24h theo yêu cầu

2. Nội dung thông tin công bố:

Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực miền Trung xin công bố Báo cáo tài chính Riêng quý 3 năm 2017.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 30/10/2017 tại đường dẫn: <http://lec.com.vn/QuanHeCoDong.html>

Chúng tôi 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./

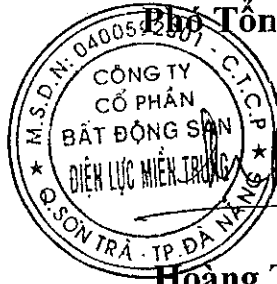


Tài liệu gửi kèm:

- BCTC Riêng quý 3/2017

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC NIÊM YẾT

Phó Tổng Giám Đốc



Hoàng Trọng Thành

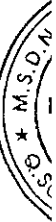
Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT



**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN ĐIỆN LỰC
MIỀN TRUNG**

*Báo cáo tài chính công ty mẹ
Cho Quý 3 năm 2017*



MỤC LỤC

Nội dung	Trang
Bảng cân đối kế toán riêng	02 - 03
Báo cáo kết quả kinh doanh riêng	04 - 04
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	05 - 06
Bản Thuyết minh báo cáo riêng	07 - 23

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
 Tại ngày 30 tháng 09 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	30/09/2017	01/01/2017
			VND	VND
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		33.769.636.744	158.832.055.943
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	595.781.160	4.394.734.032
Tiền	111		595.781.160	1.394.734.032
Các khoản tương đương tiền	112		-	3.000.000.000
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	5	-	99.350.000.000
Chứng khoán kinh doanh	121		-	99.350.000.000
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		31.202.512.756	48.627.568.397
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	16.303.661.741	30.412.507.084
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		1.058.453.706	314.000.000
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	7	6.380.563.800	9.100.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	136	8	7.459.833.509	8.801.061.313
Hàng tồn kho	140	9	892.832.079	6.459.753.514
Hàng tồn kho	141		892.832.079	6.459.753.514
Tài sản ngắn hạn khác	150		1.078.510.749	-
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	13 (a)	1.078.510.749	-
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		300.940.658.602	142.966.481.969
Tài sản cố định	220		1.298.479.318	1.624.933.861
Tài sản cố định hữu hình	221	10	1.298.479.318	1.624.933.861
- Nguyên giá	222		3.993.641.641	4.270.717.641
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(2.695.162.323)	(2.645.783.780)
Bất động sản đầu tư	230	11	58.838.521.600	89.541.977.202
- Nguyên giá	231		58.838.521.600	90.688.956.834
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	(1.146.979.632)
Đầu tư tài chính dài hạn	250		240.186.000.000	50.490.000.000
Đầu tư vào công ty con	251	5	240.186.000.000	50.490.000.000
Tài sản dài hạn khác	260		617.657.684	1.309.570.906
Chi phí trả trước dài hạn	261	12	617.657.684	1.309.570.906
TỔNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		334.710.295.346	301.798.537.912

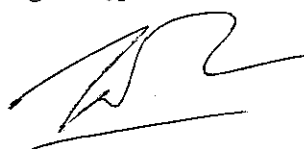
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (Tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 09 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	30/09/2017	01/01/2017
			VND	VND
NỢ PHẢI TRẢ	300		30.309.570.601	8.906.700.862
Nợ ngắn hạn	310		30.309.570.601	8.906.700.862
Phải trả người bán ngắn hạn	311		374.354.997	134.180.006
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		43.276.043	9.641.680
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	13 (b)	161.054.473	3.449.509.527
Phải trả người lao động	314		368.242.362	-
Chi phí phải trả ngắn hạn	315		43.777.265	62.214.458
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	14	-	368.272.727
Phải trả ngắn hạn khác	319	15	6.308.830.043	4.872.847.046
Vay và nợ ngắn hạn	320	16	23.000.000.000	
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		10.035.418	10.035.418
Nợ dài hạn	330		-	-
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		304.400.724.745	292.891.837.050
Vốn chủ sở hữu	410	17	304.400.724.745	292.891.837.050
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		42.216.724.745	30.707.837.050
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		30.707.837.050	14.790.834.169
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		11.508.887.695	15.917.002.881
TỔNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		334.710.295.346	301.798.537.912

Người lập biểu

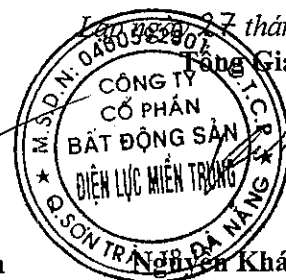


Lê Phi Lành

Kế toán trưởng



Trần Minh Tuấn



Ngày 27 tháng 10 năm 2017

Trưởng Giám đốc

Nguyễn Khánh Chiến

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
 Lũy kế 9 tháng đầu năm 2017

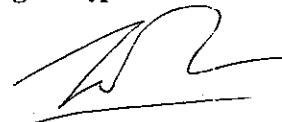
Mẫu số B 02a - DN

(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 III/2017 VND	Quý III/2016 VND	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý III/2017 VND	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý III/2016 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	20	8.264.805.506	6.393.566.401	59.145.314.228	28.636.916.349
Các khoản giảm trừ doanh thu	02					
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		8.264.805.506	6.393.566.401	59.145.314.228	28.636.916.349
Giá vốn hàng bán	11	21	5.078.826.947	5.545.223.701	40.533.018.581	22.484.257.086
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		3.185.978.559	848.342.700	18.612.295.647	6.152.659.263
Doanh thu hoạt động tài chính	21	22	579.694.146	5.423.752	1.063.971.386	90.097.349
Chi phí tài chính	22	23	40.077.000		75.565.560	1.155.950.696
Trong đó: Chi phí lãi vay	23					1.155.950.696
Chi phí bán hàng	25	24	376.460.492	147.375.320	734.000.169	890.122.331
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	25	1.106.891.277	645.408.033	4.274.493.131	2.126.000.685
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	30		2.242.243.936	60.983.099	14.592.208.173	2.070.682.900
Thu nhập khác	31		21.000	11.058.550	62.785	43.365.827
Chi phí khác	32				790	
Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		21.000	11.058.550	61.995	43.365.827
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		2.242.264.936	72.041.649	14.592.270.168	2.114.048.727
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	26	467.052.987	19.629.857	3.083.382.473	768.638.947
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		1.775.211.949	52.411.792	11.508.887.695	1.345.409.780
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70				441	59

Người lập biểu



Lê Phi Lành

Kế toán trưởng



Trần Minh Tuấn



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
(Theo phương pháp gián tiếp)
 Lũy kế 9 tháng đầu năm 2017

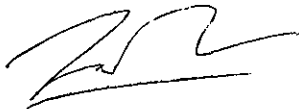
Mẫu số B 03a - DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)
 Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày	
		30/09/2017 VND	30/09/2016 VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
Lợi nhuận trước thuế	01	14.592.270.168	2.114.048.727
Điều chỉnh cho các khoản			
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	512.539.092	950.282.972
Các khoản dự phòng	03		(1.049.669.026)
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(1.050.563.800)	
Chi phí lãi vay	06		1.155.950.696
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	14.054.245.460	3.170.613.369
Giảm (Tăng) các khoản phải thu	09	17.400.324.688	34.187.489.729
Giảm/(Tăng) hàng tồn kho	10	5.566.921.435	23.805.107.662
Tăng/(Giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(1.238.678.163)	(3.129.005.089)
Giảm/(Tăng) chi phí trả trước	12	691.913.222	(672.545.008)
Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	99.350.000.000	
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(4.520.345.320)	(3.478.042.472)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(16.107.682.603)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	131.304.381.322	37.775.935.588
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	-	(763.636.364)
Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	27.992.524.620	12.195.272.980
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(56.200.000.000)	(53.490.000.000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	57.750.000.000	50.400.000.000
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(187.476.000.000)	(77.350.000.000)
Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	13.407.586	74.728.349
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(157.920.067.794)	(68.933.635.035)

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	25.000.000.000	
Tiền trả nợ gốc vay	34	(2.000.000.000)	(39.708.230.000)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(183.266.400)	(10.667.600)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	22.816.733.600	11.792.332.400
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50	(3.798.952.872)	(19.365.367.047)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	4.394.734.032	24.630.107.755
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	595.781.160	5.264.740.708

Người lập biểu

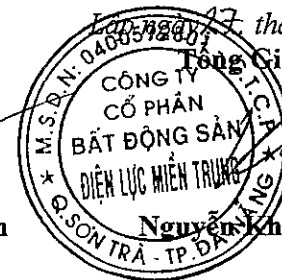


Lê Phi Lành

Kế toán trưởng



Trần Minh Tuấn



Lưu ngày 17 tháng 10 năm 2017

Tổng Giám đốc

Nguyễn Khánh Chiến

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)
Cho quý III năm 2017 kết thúc ngày 30 tháng 9 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.

b) Hoạt động chính

Các hoạt động chính của Công ty là:

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

c) Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường

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

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

Tại ngày 23 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.

Tại ngày 27 tháng 03 năm 2017, Công ty thực hiện xong việc tăng vốn góp tại Công ty Cổ phần Vui chơi Thể hệ mới từ 1.188.000 cổ phần lên 8.910.000 cổ phần với tỷ lệ nắm giữ sau khi tăng vốn không đổi là 99% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Vui chơi Thể hệ mới.

Tại ngày 02 tháng 06 năm 2017, Công ty thực hiện xong việc góp vốn thành lập Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Phúc Tiến với số vốn góp là 25.500 triệu VND, tương ứng 85% vốn điều lệ của Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Phúc Tiến.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)
Cho quý III năm 2017 kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017

Tại ngày 01 tháng 07 năm 2017, Công ty Cổ phần Vui chơi Thế hệ mới thực hiện xong việc mua 4.560.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Ánh Dương Hòa Bình, tương ứng 76% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Ánh Dương Hòa Bình.

Tại ngày 21 tháng 08 năm 2017, Công ty thực hiện xong việc mua 5.760.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng P&P, tương ứng 96% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng P&P.

e) Cấu trúc tập đoàn

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2017 Công ty có 4 công ty con (tại ngày 01/01/2017 có 1 công ty con).

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2017, Công ty có 31 nhân viên (ngày 31/12/2016: 25 nhân viên).

2. Cơ sở lập báo cáo tài chính

Tuyên bố về tuân thủ

Báo cáo tài chính riêng được lập theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Công ty cũng lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Để có thông tin đầy đủ về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty, báo cáo tài chính riêng này cần được đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty.

Cơ sở đo lường

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

Kỳ kế toán năm

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

Đơn vị tiền tệ kế toán

Đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty là Đồng Việt Nam ("VND"), cũng là đơn vị tiền tệ được sử dụng cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính này.

3. Tóm tắt những chính sách kế toán chủ yếu

Sau đây là những chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính riêng này.

(a) Các giao dịch bằng ngoại tệ

Các giao dịch bằng các đơn vị tiền khác VND trong năm được quy đổi sang VND theo tỷ giá xấp xỉ với tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch.

Các khoản mục tài sản và nợ phải trả có gốc bằng đơn vị tiền tệ khác VND được quy đổi sang VND theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)
Cho quý III năm 2017 kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017

(b) Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có tính thanh khoản cao, có thể dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định, không có nhiều rủi ro về thay đổi giá trị và được sử dụng cho mục đích đáp ứng các cam kết chi tiền ngắn hạn hơn là cho mục đích đầu tư hay là các mục đích khác

(c) Các khoản đầu tư

i) Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh là các loại chứng khoán được Công ty nắm giữ vì mục đích kinh doanh, tức là mua vào bán ra để thu lợi nhuận trong thời gian ngắn. Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua cộng các chi phí mua. Sau ghi nhận ban đầu, chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập khi giá thị trường của chứng khoán giảm xuống thấp hơn giá trị ghi sổ của chúng. Sau khi khoản dự phòng được lập, nếu giá thị trường của chứng khoán tăng lên thì khoản dự phòng sẽ được hoàn nhập. Khoản dự phòng chỉ được hoàn nhập trong phạm vi sao cho giá trị ghi sổ của chứng khoán kinh doanh không vượt quá giá trị ghi sổ của các chứng khoán này khi giá định không có khoản dự phòng nào đã được ghi nhận.

ii) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

iii) Đầu tư vào công ty con

Cho mục đích của báo cáo tài chính riêng này, các khoản đầu tư vào công ty con được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí mua có liên quan trực tiếp. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, ngoại trừ trường hợp khoản lỗ đó đã nằm trong dự kiến của Công ty khi quyết định đầu tư. Dự phòng giảm giá đầu tư được hoàn nhập khi đơn vị nhận đầu tư sau đó tạo ra lợi nhuận để bù trừ cho các khoản lỗ đã được lập dự phòng trước kia. Khoản dự phòng chỉ được hoàn nhập trong phạm vi sao cho giá trị ghi sổ của khoản đầu tư không vượt quá giá trị ghi sổ của chúng khi giá định không có khoản dự phòng nào đã được ghi nhận.

(d) Các khoản phải thu

Các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác được phản ánh theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

(e) Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được phản ánh theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc được tính theo phương pháp đích danh và bao gồm tất cả các chi phí phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Đối với thành phẩm là các căn hộ được xây để bán và chi phí sản xuất kinh doanh dở dang, giá gốc bao gồm quyền sử dụng đất, các chi phí phát triển

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)
Cho quý III năm 2017 kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017

đất và cơ sở hạ tầng trên đó, chi phí tiền lãi được vốn hóa, chi phí xây dựng và các chi phí liên quan trực tiếp. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng hóa trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường trừ đi các khoản chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và các chi phí bán hàng.

(f) Tài sản cố định hữu hình

(i) Nguyên giá

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua, thuế nhập khẩu, các loại thuế mua hàng không hoàn lại và chi phí liên quan trực tiếp để đưa tài sản đến vị trí và trạng thái hoạt động cho mục đích sử dụng đã dự kiến. Các chi phí phát sinh sau khi tài sản cố định hữu hình đã đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa, bảo dưỡng và đại tu được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong năm mà chi phí phát sinh. Trong các trường hợp có thể chứng minh một cách rõ ràng rằng các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng tài sản cố định hữu hình vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu, thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của tài sản cố định hữu hình.

(ii) Khấu hao

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

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

(g) Bất động sản đầu tư

i) Bất động sản đầu tư cho thuê

Nguyên giá

Bất động sản đầu tư cho thuê được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá ban đầu của bất động sản đầu tư cho thuê bao gồm giá mua, chi phí quyền sử dụng đất và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản đến điều kiện cần thiết để tài sản có thể hoạt động theo cách thức đã dự kiến bởi ban quản lý. Các chi phí phát sinh sau khi bất động sản đầu tư cho thuê đã được đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa và bảo trì được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong năm mà các chi phí này phát sinh. Trong các trường hợp có thể chứng minh một cách rõ ràng rằng các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ bất động sản đầu tư cho thuê vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu, thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của bất động sản đầu tư cho thuê.

Khấu hao

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

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

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

Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá được phản ánh theo giá gốc trừ đi các khoản giảm giá trị theo giá thị trường. Giá trị ghi sổ của bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá sẽ được ghi giảm

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)
Cho quý III năm 2017 kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017

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

(h) Chi phí trả trước dài hạn

Công cụ và dụng cụ

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

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

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

(j) Vốn cổ phần

Cổ phiếu phổ thông

Cổ phiếu phổ thông được ghi nhận theo mệnh giá. Chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành cổ phiếu, trừ đi ảnh hưởng thuế, được ghi giảm vào thặng dư vốn cổ phần.

(k) Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên lợi nhuận hoặc lỗ của năm bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại. Thuế thu nhập doanh nghiệp được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng ngoại trừ trường hợp có các khoản thuế thu nhập liên quan đến các khoản mục được ghi nhận thẳng vào vốn chủ sở hữu, thì khi đó các khoản thuế thu nhập này cũng được ghi nhận thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế dự kiến phải nộp dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm, sử dụng các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, và các khoản điều chỉnh thuế phải nộp liên quan đến những năm trước.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính theo phương pháp bảng cân đối kế toán cho các chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ cho mục đích báo cáo tài chính và giá trị sử dụng cho mục đích tính thuế của các khoản mục tài sản và nợ phải trả. Giá trị của thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận dựa trên cách thức dự kiến thu hồi hoặc thanh toán giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản và nợ phải trả sử dụng các mức thuế suất có hiệu lực hoặc cơ bản có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận trong phạm vi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để tài sản thuế thu nhập này có thể sử dụng được. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi giảm trong phạm vi không còn chắc chắn là các lợi ích về thuế liên quan này sẽ sử dụng được.

(l) Doanh thu và thu nhập khác

i) Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa được chuyển giao cho người

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)
Cho quý III năm 2017 kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017

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 riêng theo phương pháp đường thẳng dựa vào thời hạn của hợp đồng thuê. Các khoản hoa hồng cho thuê được ghi nhận như là một bộ phận hợp thành của tổng doanh thu cho thuê.

iv) Thu nhập từ tiền lãi

Thu nhập từ tiền lãi được ghi nhận theo tỷ lệ tương ứng với thời gian dựa trên số dư gốc và lãi suất áp dụng.

(m) Các khoản thanh toán thuê hoạt động

Các khoản thanh toán thuê hoạt động được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng dựa vào thời hạn của hợp đồng thuê. Các khoản hoa hồng đi thuê được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng như là một bộ phận hợp thành của tổng chi phí thuê.

(n) Chi phí đi vay

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

(o) Các bên liên quan

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

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

4. Tiền và các khoản tương đương tiền

	30/09/2017	01/01/2017
	VND	VND
Tiền mặt	348.375.958	1.230.639.552
Tiền gửi ngân hàng	247.405.202	164.094.480
Các khoản tương đương tiền	3.000.000.000	3.000.000.000
	595.781.160	4.394.734.032

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Cho quý III năm 2017 kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017

5. Các khoản đầu tư tài chính

a) Chứng khoán kinh doanh

	30/09/2017				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
Cổ phiếu Công ty Cổ phần Chứng khoán Đại Dương	-	-	-	-	2.200.000	22.000.000.000	(*)	-
Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư VLand	-	-	-	-	455.000	77.350.000.000	(*)	-
	-	-	-	-	99.350.000.000		(*)	-

b) Đầu tư góp vốn vào Công ty con

	Địa chỉ	30/09/2017					01/01/2017						
		Số lượng cổ phiếu	% sở hữu	% quyền biểu quyết	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Số lượng cổ phiếu	% sở hữu	% quyền biểu quyết	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Công ty Cổ phần Vui chơi thể hệ mới	Hà Nội, Việt Nam	8.910.000	99%	99%	127.710.000.000	-	(*)	1.188.000	99%	99%	50.490.000.000	-	(*)
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Phúc Tiến	Hòa Bình, Việt Nam		85%	85%	25.500.000.000	-	(*)						
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng P&P	Hà Nội, Việt Nam	5.760.000	96%	96%	86.976.000.000	-	(*)						
					240.186.000.000						50.490.000.000		

(*) 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)
 Cho quý III năm 2017 kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017

6. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	30/09/2017	01/01/2017
	VND	VND
Công ty liên quan		
Công ty Cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng	556.362.128	7.846.912.128
Công ty Cổ phần Bất động sản An Thịnh Hòa Bình	738.505.530	2.099.137.104
Các bên thứ ba		
Các khách hàng khác	15.008.794.083	20.466.457.852
	16.303.661.741	30.412.507.084

7. Phải thu về cho vay ngắn hạn

	30/09/2017	01/01/2017
	VND	VND
Công ty Cổ phần Vui chơi thể hệ mới	480.000.000	9.000.000.000
Cho bên thứ ba vay	5.900.563.800	100.000.000
	6.380.563.800	9.100.000.000

8. Phải thu ngắn hạn khác

	30/09/2017	01/01/2017
	VND	VND
Phải thu khoản tiền đã ứng trước cho cá nhân có liên quan	0	1.220.545.581
Phải thu khoản tiền đã ứng trước cho bên thứ ba	7.383.000.000	7.553.000.000
Các khoản khác	76.833.509	27.515.732
	7.459.833.509	8.801.061.313

9. Hàng tồn kho

	30/09/2017		01/01/2017	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Công cụ, dụng cụ	21.095.079	-	34.378.875	-
Thành phẩm	-	-	5.553.637.639	-
Hàng hóa bất động sản	871.737.000	-	871.737.000	-
	892.832.079	-	6.459.753.514	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)
 Cho quý III năm 2017 kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017

10. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Sân bóng mini VND	Cộng VND
Nguyên giá					
Số dư đầu kỳ	837.393.467	90.880.909	1.556.297.814	1.786.145.451	4.270.717.641
Tăng trong kỳ		-		-	-
Giảm trong kỳ	277.076.000				277.076.000
Số dư cuối kỳ	560.317.467	90.880.909	1.556.297.814	1.786.145.451	3.993.641.641
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu kỳ	837.393.467	90.880.909	807.567.522	909.941.882	2.645.783.780
Khấu hao trong kỳ	-	-	58.532.724	267.921.819	326.454.543
Giảm trong kỳ	277.076.000				277.076.000
Số dư cuối kỳ	560.317.467	90.880.909	866.100.246	1.177.863.701	2.695.162.323
Giá trị còn lại					
Số dư đầu kỳ	-	-	748.730.292	869.983.055	1.624.933.861
Số dư cuối kỳ	-	-	690.197.568	608.281.750	1.298.479.318

Bao gồm trong tài sản cố định hữu hình tại ngày 30 tháng 09 năm 2017 có các tài sản cố định nguyên giá 1.427 triệu VND đã khấu hao hết nhưng vẫn đang được sử dụng (1/1/2017: 1.427 triệu VND).

11. Bất động sản đầu tư

	30/09/2017 VND	01/01/2017 VND
Bất động sản đầu tư cho thuê	-	30.703.455.602
Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá	58.838.521.600	58.838.521.600
	58.838.521.600	89.541.977.202

a) Bất động sản đầu tư cho thuê

	Căn hộ và quyền sử dụng gắn liền với căn hộ VND
Nguyên giá	
Số dư đầu kỳ	31.850.435.234
Tăng trong kỳ	-
Bán trong kỳ	(31.850.435.234)
Số dư cuối kỳ	-
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số dư đầu kỳ	1.146.979.632
Khấu hao trong kỳ	186.084.549
Bán trong kỳ	(1.333.064.181)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)
 Cho quý III năm 2017 kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017

Số dư cuối kỳ	-
Giá trị còn lại	
Số dư đầu kỳ	30.703.455.602
Số dư cuối kỳ	-

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. Bất động sản này được dự định để thực hiện triển khai dự án Harmony Tower giai đoạn 2.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá không được xác định bởi vì Công ty không thực hiện việc xác định giá trị hợp lý.

12. Chi phí trả trước dài hạn

	Công cụ dụng cụ VND	Chi phí khác VND	Tổng cộng VND
Số dư đầu kỳ	1.309.570.906	-	1.309.570.906
Tăng trong kỳ	638.664.867	-	638.664.867
Chuyển bán trong kỳ	(623.607.228)	-	(623.607.228)
Phân bổ trong kỳ	(706.970.861)	-	(709.970.861)
Số dư cuối kỳ	617.657.684	-	617.657.684

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)
 Cho quý III năm 2017 kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017

13. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	01/01/2017	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp/ khấu trừ trong kỳ	30/09/2017
	VND	VND	VND	VND
a. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	358.452.098	3.083.382.473	(4.520.345.320)	1.078.510.749
(a)				1.078.510.749
b. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước				
Thuế giá trị gia tăng phải nộp	3.081.685.796	5.247.440.499	(8.183.889.712)	145.236.583
Thuế thu nhập cá nhân	9.371.633	115.290.654	(108.844.397)	15.817.890
(b)				161.054.473
	3.449.509.527	8.244.431.569	(12.811.721.895)	917.456.276

14. Doanh thu chưa thực hiện

	30/09/2017	01/01/2017
	VND	VND
Doanh thu nhận trước tiền thuê của khách hàng	-	368.272.727

15. Phải trả ngắn hạn khác

	30/09/2017	01/01/2017
	VND	VND
Phải trả phí bảo trì (*)	3.707.726.544	2.564.323.625
Cổ tức phải trả	1.579.476.511	1.762.742.911
Đặt cọc tiền thuê nhà của khách hàng	337.500.000	495.400.000
Phải trả khác	684.126.988	50.380.510
Cộng	6.308.830.043	4.872.847.046

(*) 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)
 Cho quý III năm 2017 kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017

16. Vay ngắn hạn

	Loại tiền	Lãi suất năm	Năm đáo hạn	30/09/2017 VND	1/1/2017 VND
Khoản vay từ bên thứ ba đến hạn trả trong vòng 12 tháng	VND	6%	2018	23.000.000.000	-
				23.000.000.000	-

Khoản vay bên thứ ba này không có đảm bảo

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	Tổng cộng VND
Số dư tại ngày 01/01/2017	261.000.000.000	1.184.000.000	30.707.837.050	292.891.837.050
- Lợi nhuận trong kỳ	-	-	11.508.887.695	11.508.887.695
Số dư tại ngày 30/09/2017	261.000.000.000	1.184.000.000	42.216.724.745	304.400.724.745

18. Vốn cổ phần

	30/09/2017		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				
Cổ phiếu phổ thông	26.100.000	261.000.000.000	26.100.000	261.000.000.000
Số cổ phiếu đang lưu hành				
Cổ phiếu phổ thông	26.100.000	261.000.000.000	26.100.000	261.000.000.000

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)
Cho quý III năm 2017 kết thúc ngày 30 tháng 9 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:

	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày	
	30/09/2017	30/09/2016
	VND	VND
▪ Bán thành phẩm	7.814.400.000	3.765.098.835
▪ Bán hàng hóa		3.670.866.213
▪ Bán bất động sản đầu tư	45.577.467.949	16.554.056.143
▪ Cho thuê nhà	953.934.547	3.196.781.013
▪ Dịch vụ tư vấn giám sát	744.191.330	
▪ Dịch vụ tư vấn bán hàng	2.485.156.500	
▪ Doanh thu khác	1.570.163.902	1.450.114.145
	59.145.314.228	28.636.916.349

21. Giá vốn hàng bán

	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày	
	30/09/2017	30/09/2016
	VND	VND
Tổng giá vốn hàng bán của:		
▪ Thành phẩm đã bán	5.599.192.622	2.883.542.353
▪ Hàng hoá đã bán		4.138.150.626
▪ Bán bất động sản đầu tư	31.181.735.234	12.851.018.293
▪ Dịch vụ tư vấn giám sát	1.425.195.995	
▪ Cho thuê nhà	845.768.546	2.742.482.649
▪ Giá vốn khác	1.481.126.184	918.732.191
▪ Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(1.049.669.026)
	40.533.018.581	22.484.257.086

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)
Cho quý III năm 2017 kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017

22. Doanh thu hoạt động tài chính

	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày	
	30/09/2017	30/09/2016
	VND	VND
Lãi tiền gửi	13.407.586	90.097.349
Khác	1.050.563.800	
	1.063.971.386	90.097.349

23. Chi phí tài chính

	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày	
	30/09/2017	30/09/2016
	VND	VND
Chi phí lãi vay	-	1.155.950.696
Khác	75.565.560	
	75.565.560	1.155.950.696

24. Chi phí bán hàng

	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày	
	30/09/2017	30/09/2016
	VND	VND
Chi phí nhân viên	342.919.885	359.618.120
Chi phí hoa hồng, môi giới		122.264.537
Chi phí quảng cáo	181.710.000	340.827.455
Chi phí bán hàng khác	209.370.284	67.412.219
	734.000.169	890.122.331

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)
 Cho quý III năm 2017 kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017

25. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày	
	30/09/2017 VND	30/09/2016 VND
Chi phí nhân viên	1.681.676.480	1.035.283.064
Thù lao Hội đồng Quản trị và Ban kiểm soát	369.000.000	174.766.000
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	1.310.117.321	748.434.039
Chi phí khấu hao	58.532.724	49.773.563
Chi phí vé máy bay và công tác phí	451.940.272	
Chi phí khác	403.226.334	117.744.019
	4.274.493.131	2.126.000.685

26. Thuế thu nhập

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

	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày	
	30/09/2017 VND	30/09/2016 VND
Chi phí thuế hiện hành		
Năm hiện hành	3.083.382.473	768.638.947

b) Đối chiếu thuế suất thực tế

	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày	
	30/09/2017 VND	30/09/2016 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	14.592.270.168	2.114.048.727
Thuế tính theo thuế suất của Công ty	2.918.454.034	422.809.745
Chi phí không được khấu trừ thuế	55.800.000	336.411.250
Lỗ tính thuế mà không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại	-	9.417.952
Dự phòng thiếu trong những năm trước	109.128.439	-
	3.083.382.473	768.638.947

c) Thuế suất áp dụng

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)
Cho quý III năm 2017 kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017

27. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu cho kỳ chín tháng kết thúc ngày 30/9/2017 được dựa trên số lợi nhuận thuộc về cổ đông phổ thông là 11.508.887.695 VND (30/9/2016: 1.345.409.780 VND) và số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền là 26.100.000 cổ phiếu (30/9/2016: 22.710.529 cổ phiếu), chi tiết như sau:

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

	30/09/2017	30/09/2016
Cổ phiếu phổ thông đã phát hành kỳ trước mang sang	26.100.000	20.948.877
Ảnh hưởng của số cổ phiếu phổ thông phát hành trong kỳ	-	1.761.652
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông cho kỳ kết thúc ngày 30 tháng 9	26.100.000	22.710.529

(b) Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày	
	30/09/2017	30/09/2016
	VND	VND
Lợi nhuận thuần thuộc về các cổ đông (*)	11.508.887.695	1.345.409.780
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông lưu hành trong năm	26.100.000	22.710.529
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	441	59

(*) Lợi nhuận thuần thuộc về các cổ đông của Công ty không bao gồm số phân bổ vào quỹ khen thưởng, phúc lợi vì quỹ khen thưởng, phúc lợi chưa được trích lập cho kỳ kết thúc ngày 30/9/2017. Công ty hiện chưa có kế hoạch phân bổ quỹ khen thưởng, phúc lợi cho năm 2017. Lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể giảm đi do việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi.

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

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

	9 tháng đầu năm 2017 VND
Thu hồi công nợ phải thu các bên liên quan	
Công ty Cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng	10.104.327.263
Công ty Cổ phần BĐS An Thịnh Hòa Bình	2.099.137.104

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)
 Cho quý III năm 2017 kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017

Công ty TNHH Thương mại Mẫu Hùng Mua dịch vụ xây lắp	279.598.303
Công ty Cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng Bán dịch vụ tư vấn giám sát Bán dịch vụ tư vấn bán hàng	818.610.463 1.995.166.800
Công ty Cổ phần BĐS An Thịnh Hòa Bình Bán dịch vụ tư vấn bán hàng	738.505.530
Công ty Cổ phần Vui chơi Thế Hệ Mới Góp vốn vào công ty con Cho vay ngắn hạn Hoàn trả tiền vay ngắn hạn	77.220.000.000 2.700.000.000 11.220.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Phúc Tiến Góp vốn vào công ty con	25.500.000.000

	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày	
	30/09/2017	30/09/2016
	VND	VND
Thành viên Ban Giám đốc		
Tiền lương và thưởng	867.614.500	370.401.555
Tạm ứng	300.000.000	1.000.000.000
Hoàn ứng	1.511.195.000	-
Thành viên hội đồng quản trị		
Tiền lương và thưởng	270.000.000	174.766.000

29. Số liệu so sánh

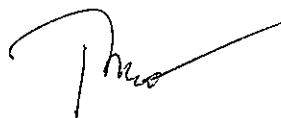
Số liệu so sánh là số trên Báo cáo tài chính riêng Quý 3/2016 của Công ty.

Người lập biểu



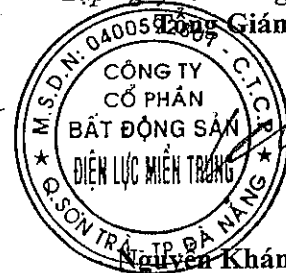
Lê Phi Lành

Kế toán trưởng



Trần Minh Tuấn

Lập ngày 27 tháng 10 năm 2017



Giám đốc

Nguyễn Kháng Chiến